2026年
06月版



安心选房·明白购房

居民实用小贴士

海南省住房和城乡建设厅　指导

海南省绿色低碳发展研究院　编制

2026年06月

海南省住房和城乡建设厅
地址：海南省海口市美兰区海府路59号

海南省绿色低碳发展研究院
地址：海南省海口市美兰区国兴大道5号
海南大厦43层

*本宣传手册所用图片素材均来自以下合法渠道：海南省人民政府官方网站公开可用资源，
采购授权的正规商用素材平台资源及本单位工作人员拍摄原创作品。

目录

CONTENTS

前言

PREFACE

了解购房・预算规划

HOME BUYING & BUDGET PLANNING

文件验证・科学避坑

DOCUMENT VERIFICATION & RISK AVOIDANCE

特色优居・导则科普

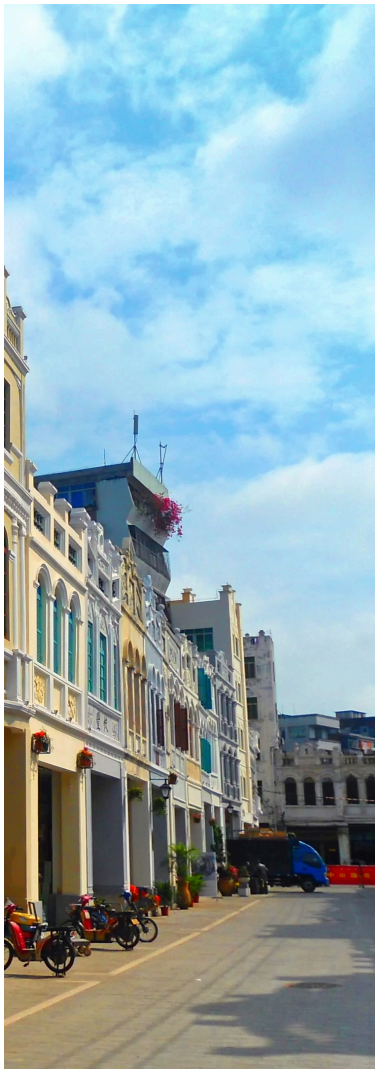
FEATURED HOUSING & GUIDELINE BASICS

合同审查・合规签约

CONTRACT REVIEW & COMPLIANT SIGNING

收房流程・依法维权

HANDOVER PROCEDURE & LEGAL RECOURSE



前言

PREFACE

南海之滨，椰风海韵。

- 海南作为中国唯一热带岛屿省份、同时作为高标准建设的自由贸易港，已然成为宜居宜业宜游的康养胜地、极具发展潜力的价值高地。
- 为深入贯彻落实《海南省树立和践行正确政绩观学习教育“我为群众办实事”工作方案》相关工作要求，切实回应群众购房置业过程中不熟悉政策、不了解选房信息、不懂得收房验房、维权渠道不清等突出急难愁盼问题，打通住房政策宣传服务“最后一公里”，着力提升群众购房安全感、满意度，海南省住房和城乡建设厅组织编撰居民实用小贴士，旨在为购房者提供全方位指引。
- **本小贴士为海南省住房和城乡建设厅面向群众推出的公益性便民宣传材料，仅用于购房知识科普、政策通俗解读，全部内容不具备法定效力，不可作为不动产确权、规划审批、纠纷仲裁、行政诉讼、行政执法判定等事项的正式依据，相关政策、办事标准、实施细则均以各市县部门发布内容为准。**



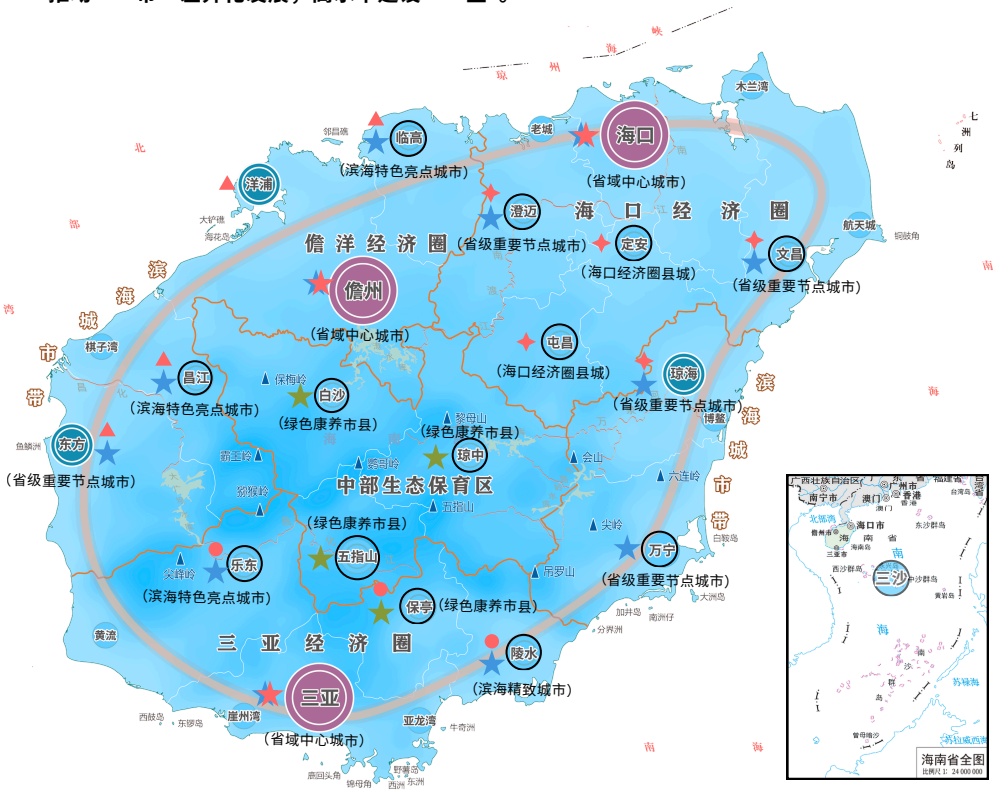
*海南日报全媒体记者 张茂 摄

择居海南，核心彰显三大价值

- ★ **自贸港政策赋能** 长期增值潜力
- ★ **生态气候得天独厚** 宜居住康养
- ★ **购房政策持续优化** 降低门槛吸引置业

海南岛主要市县置业优势

健全“全省一盘棋、全岛同城化”发展体制机制，加快建设“三极一带一区”，发展壮大“三极”，推动“一带”差异化发展，高水平建设“一区”。



审图号：琼S（2025）202号

海南测绘地理信息局 监制

* 图片主体仅调整地图配色、叠加了规划标注，其余未作改动

★ **三极**

（★为海口、三亚、儋州）

✦ **海口经济圈**：充分发挥海口带动作用，联动澄迈、文昌、定安、屯昌等周边市县，全面提升海口经济圈发展能级，着力塑造“大海口”综合竞争新优势，打造中国特色自由贸易港核心引领区。

● **三亚经济圈**：用好三亚国际旅游、科技创新资源，带动陵水、乐东、保亭等周边市县发展，大力培育发展南繁、深海等未来产业和新一代信息技术产业，打造成海南自由贸易港科创高地、国际旅游胜地。

▲ **儋洋经济圈**：通过挖掘历史文化名城的发展潜能，将洋浦的政策、区位、产业优势，与儋州城市功能和腹地优势相结合，加快一体化融合发展，打造海南自由贸易港港产城融合发展示范区、先行区。

★ **一带**

滨海城市带：以环岛旅游公路为主轴，以环岛高速铁路、高速公路等交通廊道为纽带，加快形成“2+3”滨海中心城市格局，推动滨海城镇统筹协调发展，构建以中心城市为引领、大中小城镇协调发展的世界级滨海城市带。

★ **一区**

中部生态保育区：以海南热带雨林国家公园建设为抓手，坚持在保护中发展、在发展中保护，加强中部地区多层次公路网与环岛旅游公路衔接，大力发展热带雨林旅游产业，推动形成山海互动、蓝绿互补的发展新局面。

了解购房·预算规划

HOME BUYING & BUDGET PLANNING



*海南日报全媒体记者 王程龙 摄

商品房

由房地产开发企业开发建设并通过房地产交易实现出售、出租的各类房屋。

安居房（纳入保障性住房统一管理）

由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定销售对象、销售价格、套型面积和转让年限，实行政府与购房人按份共有产权，面向符合条件的本地居民家庭和引进人才供应的共有产权住房，纳入保障性住房统一管理。

安居房解读





*海南日报记者 袁琛 摄

- 申购对象为**本省户籍居民家庭，引进人才，持有居住证且已连续签注2年以上的非本省户籍居民家庭**（在本地无房或人均住房面积低于标准，其他具体申请条件以所在市县规定为准）。

- 安居房每平方米销售均价按照项目所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过 10 倍确定，或者不得高于所在市、县、自治县上一年度市场化商品住房销售均价的 60%，具体价格由市、县、自治县人民政府结合当地市场化商品住房均价、居民家庭收入等因素确定。安居房购房人的产权份额按照70%确定，并在购房合同中约定。

- 安居房自签订购房合同之日起 5 年内实行封闭流转。购房人签订购房合同满 5 年，可以向当地住房保障实施机构申请将安居房上市交易，或申请取得安居房完全产权（具体以所在市县规定为准）。

***下载海易办app-搜索“海安居”**
在线查询安居房公示公告
快速办理安居房相关业务



购房政策

遵循“大稳定、小调整”核心原则，海南立足全省房地产市场平稳健康发展总基调，围绕人才引进落地、实体经济培育、重点项目招商引资等区域发展重点工作，各市县结合自身楼市基本面与城市发展规划，分类优化调整本地购房资质规则，持续优化购房营商环境。

不同身份人群购房可购套数、认定条件以购房所在地市县现行发布政策文件为准。



*图片来源：海南省住房和城乡建设厅公开发文资料

购房资格码申领

1.扫描右侧“海易办”小程序二维码；
2.搜索栏搜索“个人购房资格码”；
3.点击购房资格在线申请；
4.选择申请市县，根据自身情况类型，填写完整信息；
5.上传对应材料（其他相关证明材料里上传“无房证明和购房资格”），最后点击提交。



*海南日报全媒体记者 王程龙 摄

购房基本材料清单

所有购房者均需备齐**身份证（正反面）、户口簿（首页、本人及家庭成员页）**等相关材料。

其他材料清单

*（其他材料清单仅供参考，其余未示例情况请以各市县因城施策调整的购房材料要求为准）

01 非海南户籍
个税证明或海南社保缴纳证明、公安部门办理的居住证（如实际居住满183天）

02 人才落户人员（含企事业单位集体户口）
劳动合同（或劳务合同）、人才认定相关证明材料或单位出具的在编在岗证明

03 驻地海南现役军人或原籍海南在外省当兵的现役军人
军官证、驻地证明

04 高校就读大学生
所在学校的集体户口或学生证

05 “以旧换新”居民
租赁备案证明或挂牌出售证明



*海口日报记者 杨忠凯 摄

如果您想要购买首套房

*（购房贷款利率实施动态调整，**示例贷款利率截至2026/06/30**）

- 契税：**面积为140平方米及以下**的，按**1%**的税率征收契税，即**房屋总价× 1%**；
  面积为140平方米以上的按**1.5%**的税率征收契税，即**房屋总价× 1.5%**。
- 住宅专项维修基金：约60元/㎡。
- 首付比例： **纯商业贷**款购买**商品住房**、**公积金贷款或组合贷**贷款购买**保障性住房**最低首付比例为**15%**；**公积金贷款或组合贷**贷款购买**除保障性住房以外自住住房**最低首付比例为**20%**。
- 商业贷利率：**3.05%**。
- 公积金贷款利率：贷款期限1-5年，含5年，贷款利率为**2.1%**，贷款期限5年以上，贷款利率为**2.6%**。

贷款简易计算参考（仅适用上述示例贷款利率）

*【贷款本金 L = 房屋总价 - 首付金额】

商贷首套（等额本息）
10 年：月供 ≈ L × 0.009679
20 年：月供 ≈ L × 0.005571
30 年：月供 ≈ L × 0.004243

公积金首套 （等额本息）
5 年：月供 ≈L×0.01757
10 年：月供 ≈L × 0.009473
20 年：月供 ≈L × 0.005348
30 年：月供 ≈L × 0.004003

如果您想要购买二套房

*（购房贷款利率实施动态调整，**示例贷款利率截至2026/06/30**）

- 契税：**面积为140平方米及以下**的，按**1%**的税率征收契税，即**房屋总价× 1%**；
  面积为140平方米以上的按**2%**的税率征收契税，即**房屋总价× 2%**。
- 住宅专项维修基金：约60元/㎡。
- 首付比例： **纯商业贷**款购买**商品住房**、**公积金贷款或组合贷**贷款购买**保障性住房**最低首付比例为**15%**；**公积金贷款或组合贷**贷款购买**除保障性住房以外自住住房**最低首付比例为**20%**。
- 商业贷利率：**3.25%**。
- 公积金贷款利率：贷款期限1-5年，含5年，贷款利率为**2.525%**，贷款期限5年以上，贷款利率为**3.075%**。

贷款简易计算参考（仅适用上述示例贷款利率）

*【贷款本金 L = 房屋总价 - 首付金额】

商贷二套（等额本息）
10 年：月供 ≈ L × 0.009771
20 年：月供 ≈ L × 0.005672
30 年：月供 ≈ L × 0.004352

公积金二套（等额本息）
5 年：月供 ≈L×0.01776
10 年：月供 ≈L × 0.009691
20 年：月供 ≈L × 0.005584
30 年：月供 ≈L × 0.004257



如果您想要购买三套房

- 契税：**房屋总价 × 3%** 。
- 住宅专项维修基金：约60元/㎡。
- 商业贷贷款利率：除了多孩家庭等特殊情况，原则上不支持贷款购买三套房；无贷在身执行二套及以上政策，即**首付15%**、**利率3.25%**。
- 公积金贷款利率：不予办理住房公积金贷款。
- 全省商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%。



*海南日报记者 陈元才 摄

公积金最高贷款额度上浮

类型	公积金新房贷款额度	公积金二手房贷款额度
全海南基准额度	单人缴存 80 万 / 夫妻双方缴存 110 万	单人缴存 60 万 / 夫妻双方缴存 90 万
上浮后最高贷款额度		
① 多子女家庭购买新建、二手自住住房，最高上浮20%	单人缴存 96 万 / 夫妻双方缴存 132 万	单人缴存72 万 / 夫妻双方缴存 108 万
② 购买二星级及以上绿色建筑新建自住住房，最高上浮10%	单人缴存 88 万 / 夫妻双方缴存 121 万	/
③ 购买安居房及其他保障性住房，最高上浮10%	单人缴存 88 万 / 夫妻双方缴存 121 万	/
④ 同时符合②和③两种情形的，最高上浮20%	单人缴存 96 万 / 夫妻双方缴存 132 万	/
⑤ 同时符合①和②、或①和③两种情形的，最高上浮30%	单人缴存 104 万 / 夫妻双方缴存 143 万	/
⑥ 同时符合①②③三种情形的，最高上浮40%	单人缴存 112 万 / 夫妻双方缴存 154 万	/

扫码查看

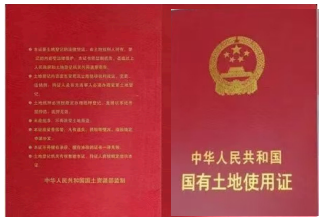
《海南省住房公积金服务事项标准化目录及实施清单（2026年版）》



*江雨晴 摄

文件验证·科学避坑

DOCUMENT VERIFICATION & RISK AVOIDANCE



国有土地使用证

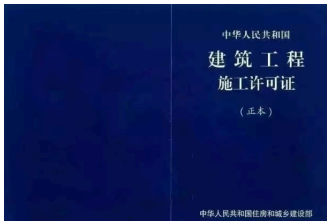
- 证明开发商合法取得了这块土地的使用权，土地性质、使用年限清晰。
- 需加盖土地管理部门公章，注明土地用途、使用年限、土地面积等信息，与楼盘实际位置、用途一致。



建设工程规划许可证

- 证明这栋楼的规划（如楼层、户型等）是经过批准的。
- 需加盖审批（规划）部门公章，注明建设项目名称、建设规模、建筑高度、容积率等，与楼盘实际建设情况一致，无违规建设。

扫码查询
建设工程规划许可证



建筑工程施工许可证

- 证明该项目可以合法开工。
- 需加盖审批（住建）部门公章，注明施工单位、监理单位、施工期限等，施工单位具备相应资质，施工手续齐全。

扫码查询
建设工程施工许可证

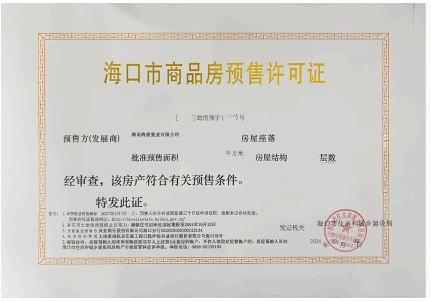
避坑有话说

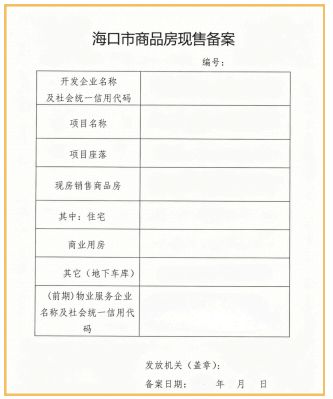
- 交房时间按购房合同约定执行，开发商不得擅自延期交房。

开发商延期交房的，需按合同约定承担违约责任，逾期超过约定期限，以合同约定的方式处理。

- 买商品房的预售资金，应当存到预售资金监管账户里。

这笔钱只能专款专用，专门用来支付工程建设所需的建筑材料、设备款项等这些和建房相关的费用，不得转入开发商私人账户、自有账户或非监管账户，查询方式为**现场查看商品房预售（销售）许可证载明的资金监管账户信息**，核实购房款缴存情况。





商品房销售许可文件

- 这是购买期房的关键文件，含《商品房预售许可证》及《商品房现房销售备案》，证明这个项目是被允许销售的。
- 需加盖审批（住建）部门公章，注明项目名称、楼栋号、预售范围、预售面积、有效期限、预售资金监管账户等，预售范围需与实际可售楼栋一致，无超范围预售。

01 可通过手机扫描二维码，或电脑登录海南省住房和城乡建设厅官方网站，进入商品房销售许可证专题专栏（如页面停留在**【楼盘公示】**界面，点击右侧**【更多】**按钮）。

02 在搜索栏中输入检索目标名称→点击右侧**【搜索】**按钮→在下方列表出现的条目中找到你要查询的楼盘/项目→点击蓝色的名称文字进入项目总详情页。

03 **商品房销售许可信息**：**【项目介绍】**栏目可查房屋用途、建筑类别、楼盘地址、开发商、最新销售许可取得时间；
【销售许可】栏目可查该楼盘历年所有预售/销售许可证清单。

04 **房产抵押、查封等限制交易信息**：**【楼盘展示】**栏目可查询。
【楼盘表视图】(推荐)→左侧点选所查楼栋，加载房号平面图→找到意向房号并点击，会弹出房源详情。

查询开发商相关信息

- 工商信息：可通过**国家企业信用信息公示系统、海南政务服务网**查询开发商工商注册信息、经营范围、注册资本等，核实开发商主体资格。

- 涉诉、失信记录：可通过**中国裁判文书网、信用中国（海南）**查询开发商涉诉情况、失信记录，避免购买失信开发商开发的楼盘。

特色优居・导则科普

FEATURED HOUSING & GUIDELINE BASICS

周边配套・便民居住生活圈

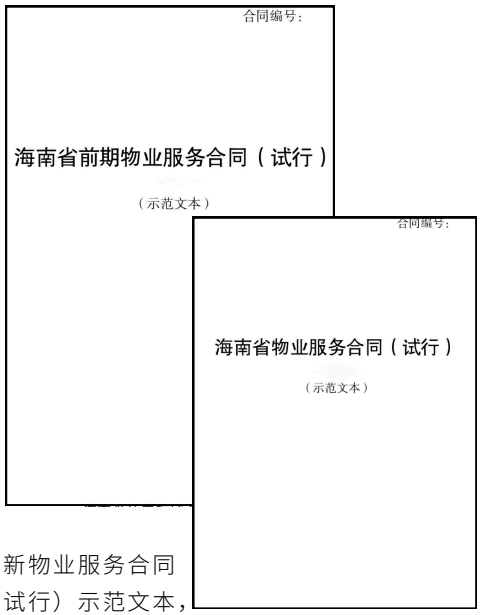
购房不止看房源，更要看生活。
优先推荐选择具有交通、商业、医疗、教育相关配套特点的社区，
近距离享受便捷生活，构筑烟火气满满的宜居生活圈。



物业规范・核实服务合同

购房前应认真阅读建设单位与物业服务人签订的前期物业服务合同，重点核实物业费收费标准、具体物业服务内容、小区公共收益管理方式、开发商相关承诺是否在合同中明确约定以及相关的权利义务，避免后期因物业权责不清、收费不明、承诺无法兑现产生纠纷。

扫码查看
《海南经济特区物业管理条例》



最新物业服务合同（试行）示范文本，敬请关注海南省住建厅官网搜索并按需下载。

气候适配·优选户型特点推荐

南北通透

南北朝向开窗空气对流强，干爽不闷，适配海南高温高湿气候。避免西向户型，夏季阳光直射时间长，室内温度过高，增加空调使用成本。





布局合理

动静分区、入户自然、厨卫就近、动线清晰，日常生活更方便舒适。

全明厨卫

厨房、卫生间都有窗，无暗间不潮湿，阳台有独立实用晾晒空间，避免多雨天气发霉、异味难散。



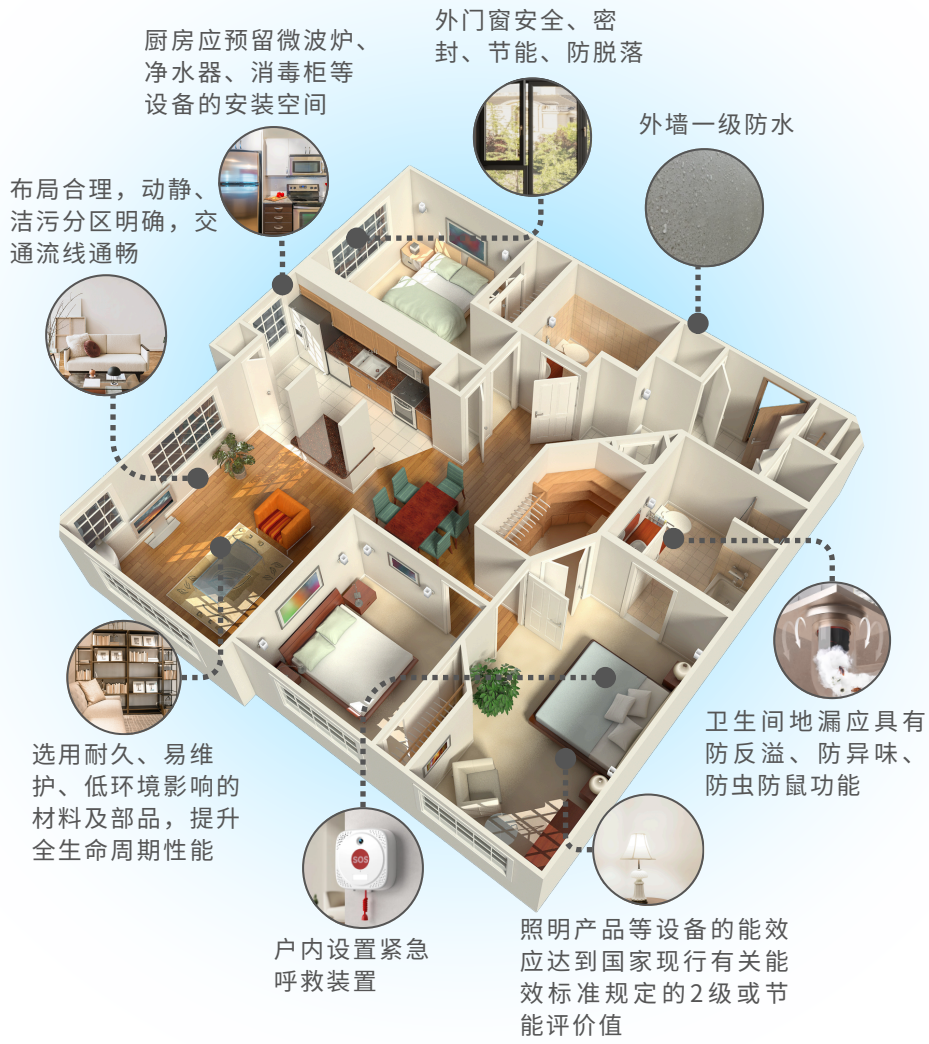


户型方正

空间规整不浪费，家具好摆放，居家收纳、起居动线都很顺手，居住体验更实用。

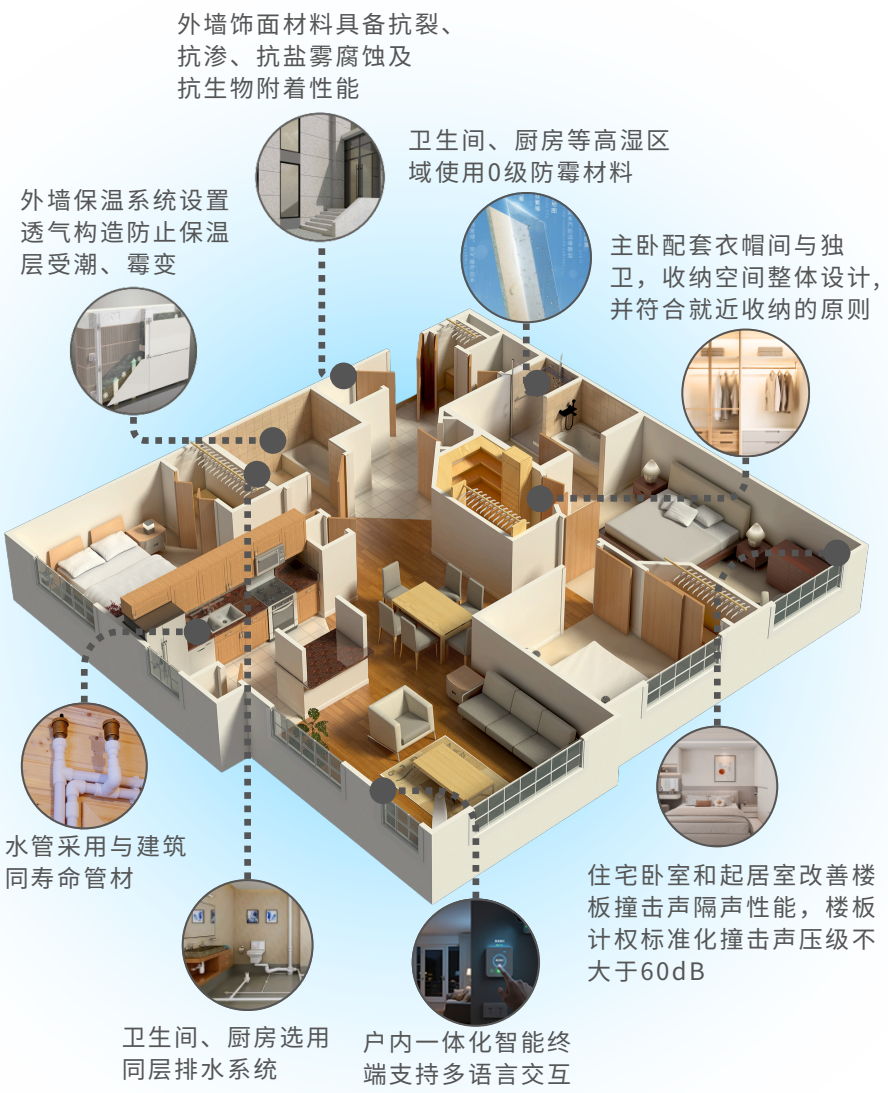
《海南省好房子技术导则(试行)》·3阶分级

- **基本类：聚焦安全底线，适用于保障性住房、刚需商品房**

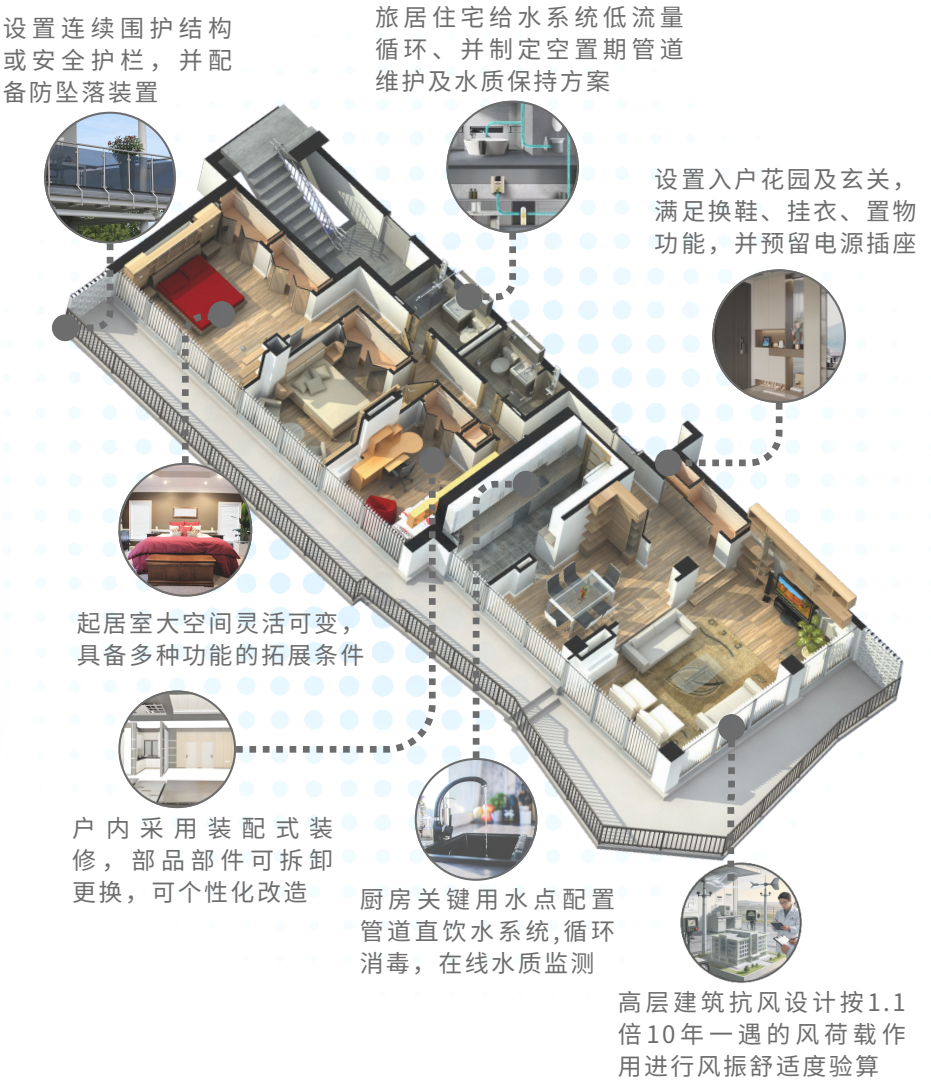


扫码下载
《海南省好房子技术导则（试行）》

- **改善类：侧重舒适提升，适用于中端商品房**



- **提升类：对标国际标准，适用于品质住宅、康养住宅**



- 《海南省好房子技术导则（试行）》紧扣国家“建设好房子”战略部署，立足海南自贸港国际化定位、全域旅居特色，针对海南“高温、高湿、高盐、高烈度、强台风、强降雨、强日照辐射”的独特气候条件，破解海岛住宅建设痛点，形成**“地域适配、分级引领、场景覆盖、全周期管控”**四大鲜明特色，创新构建**“三阶分级、四心赋能”**的好房子技术体系，为全省新建住宅品质提升提供全周期、可落地、可评价的技术指引。

《海南省好房子技术导则(试行)》

- “三阶”是指划分了“基本类”、“改善类”、“提升类”的三类技术分级路径，对标从保障安居到追求卓越的不同需求，引领住宅品质阶梯式提升。
- 每一项路径都对应具体场景和导则条款，让好房子的“好”看得见、摸得着。

合同审查·合规签约

CONTRACT REVIEW & COMPLIANT SIGNING

01 房屋基本信息

明确房屋地址、楼栋号、户型、面积、产权年限等信息，与预售许可证、规划方案一致，无虚假信息。

02 交房时间与标准

明确交房时间、交房条件（需提供竣工验收备案表、“两书”及其他有关证书和证明文件等），交房标准与宣传、样板间应当一致，无降低标准情况。

03 面积差异处理

商品房交付时，开发商应当出示房屋建筑面积测绘报告，并向购房者提供该商品房的面积实测数据。

实测面积与合同载明的预测面积发生误差的，双方按照合同约定的差异处理方式处理。



04 付款方式与资金监管

明确付款方式、付款时间，约定购房款应当存入预售资金监管账户，不得转入其他非监管账户。

05 产权登记

明确产权登记办理时间、责任主体，开发商应当在交房后于约定期限内协助购房人办理不动产权证，逾期未办理的，应按合同约定承担违约责任。

06 保修责任

商品房实行保修制度。

明确保修范围、保修期限，开发商应当按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任，不得推诿、拖延。

购房合同

- 买卖双方应当使用海南省住建厅印发的《海南省商品房买卖合同》示范文本，开发商不得擅自修改、删减其中合同条款。
- 签订本合同前，开发商应向购房者出示《商品房现房销售备案》或《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件，并按照装修设计文件设置样板房及产品展示区。
- 请购房者在签订合同前仔细查验核对开发商销售该商品房的合法有效文件。

扫码下载
《海南省商品房买卖合同》示范文本

收房流程·依法维权

HANDOVER PROCEDURE & LEGAL RECOURSE

开发商交付房屋时，应当向购房人提供以下凭证，由文件不全的产生的逾期交付责任由开发商根据合同约定内容承担：

- 《建设工程规划验收合格证》
- 《建设工程竣工验收报告》和《分户验收汇总表》
- 《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证
- 《建设工程竣工验收备案表》
- 供水、排水、供电、通讯的永久使用证明材料
- 人防、环保、园林、防雷部门出具的认可文件或准许使用文件
- 《房屋建筑面积测绘成果报告书》
- 《室内环境检测报告》
- 《白蚁预防合同》



开发商应现场公开展示上述原件并向购房人提供电子扫描原件或加盖公章的复印件。

- 《商品住宅质量保证书》
- 《商品住宅使用说明书》

开发商应在上述“两书”载明水电等设施配置说明、有关设备安装预留位置说明、装饰应注意事项和建筑节能等有关内容，并提供已加盖公章的原件给购房人。

扫码查询
《建设工程竣工验收备案表》

扫码查看
《建筑装饰装修工程质量验收标准》

购房者可操作的验房指引

准备工具：**小锤、卷尺、水平仪、手电筒、水桶**等简单工具；
更多装修住宅验收规范，可以通过搜索查看**《海南省全装修住宅装修工程质量验收规范》**了解。

01 核对凭证

先核对开发商提供的收房凭证，房屋户型、面积、楼层与购房合同一致，确认齐全、有效。

02 外观检查

查看房屋外观、墙体、地面、门窗等，有无破损、开裂、变形。
住宅护栏高度净高不应低于1.20m。
需注意其他如承重结构损坏等严重质量缺陷的情况。

03 饰面检查

观察，采用小锤轻击检查。
抹灰构造：墙面涂饰抹灰层基层与基体及各抹灰层之间应粘结牢固，抹灰层应无脱层、空鼓，面层应无爆灰和裂缝。
抹灰单处空鼓面积不得超0.04㎡。
找平层应平整、坚实、牢固，无粉化、起皮和裂缝。
满粘法内墙：满粘法施工的内墙饰面砖应无裂缝，大面和阳角应无空鼓。
地面砖面层：面层与下一层的应粘结牢固，无空鼓（单块砖边角允许有局部空鼓，但每自然间或标准间的空鼓砖不应超过总数的5%）。

04 水电检查

打开开关、插座检查通电情况，应无严重用电安全隐患。
打开各用水点，检查水压、通水情况，应无堵塞、渗漏。

05 防水检查

在卫生间、阳台等区域蓄水，静置24小时，蓄水深度≥20mm，检查下层顶板，查看是否有渗水情况，防水层无渗漏为合格。

06 细节质量

开、关闭门窗，分户门等不松不晃，开启灵活、关闭严密。
查看室内环境检测报告中污染物浓度是否符合标准规范。

07 装修红线

禁止私自拆改承重墙、剪力墙、房屋梁柱、框架柱、阳台配重墙，破坏建筑主体与抗震结构。
其余墙体拆改前，应当向物业索要结构图并完成报备审批，委托具有相应资质的装饰装修企业承担装修活动。

- 开发商不得要求购房人“先签字后验房”，应当实行“先验后收”，购房人可先对房屋质量、配套设施进行查验，查验合格后再签字收房。





- 开发商需安排专业人员陪同购房人验房，并及时解答验房过程中提出的问题，如有质量问题需记录并限期整改。


*武昊 摄

购房维权渠道及流程

购房人与开发商发生纠纷时，首先应与开发商协商沟通，明确纠纷问题、解决方案、解决期限。
沟通时需留存沟通记录（如聊天记录等），避免口头沟通无凭证。

01 维权前必做：证据规范留存

材料清单：商品房买卖合同、补充协议、定金 / 首付款 / 全款凭证、发票、收据。
沟通记录：微信 / 短信 / 现场沟通记录、书面函件、开发商承诺文件。
现场证据：房屋质量问题照片 / 视频、验房记录、整改通知书。
文件准备：商品房预售许可证、竣工验收备案表、两书、网签备案信息。
留存要求：原件 + 复印件 + 电子备份，事实清晰、诉求明确、证据闭环。

02 第一步：与开发企业协商

适用场景：延期交房、质量瑕疵、办证延误、配套未兑现、收费争议等。

1. 书面提出诉求（退房 / 整改 / 赔偿 / 履行承诺），明确期限；
2. 双方签字确认沟通记录与整改方案；
3. 到期未处置，购房人可通过各投诉渠道维护自身权益。

03 第二步：投诉渠道

- 海南省人民政府综合服务热线12345管理中心

受理范围：可受理住建领域非紧急诉求如咨询、投诉举报、求助和意见建议等事项，包含开发商违规销售、延期交房、房屋质量、房产虚假宣传、物业违规等诉求，由平台统一分派住建、市场监管等权责部门承办处置。
渠道：12345电话热线（7×24小时人工受理）或通过线上登录海南政务服务网、12345 微信小程序/APP反馈投诉。

- 12315 市场监管投诉

受理范围：个人生活消费购房产生的虚假宣传、价格欺诈、购房合同霸王格式条款、销售环节侵害消费者权益纠纷；房屋质量、延期交房、物业问题不予受理。
渠道：12315 电话热线、全国 12315 平台、市县市场监管局窗口。

办理规范：登记受理→派发工单→分级处理→按责承办→限时办结→回访评价，全程可查进度。

04 第三步：仲裁与诉讼

- 仲裁（合同约定优先）

适用：合同中约定仲裁条款的购房纠纷，支持在线仲裁，效力与线下一致。
流程：提交仲裁申请→立案→开庭→裁决→申请法院执行。

- 民事诉讼（最终保障）

管辖：房屋所在地人民法院。
适用：协商 / 投诉 / 调解无果，涉及退房、赔偿、确权、质量损害等。
流程：提交起诉状与证据→立案→庭审→判决→强制执行。
时效：民事诉讼时效 3 年，自知道或应当知道权益受损之日起算。

