**关于《关于再次优化调整全市安居房**

**（安居型商品住房)保障对象范围的通知》**

**的政策解读**

一、优化调整调控政策的背景

为深入贯彻党中央、国务院“房住不炒”定位，高质量推进以人为本的新型城镇化，充分发挥洋浦作为海南自由贸易港“样板间”的示范引领作用，我市进一步优化安居房购房政策，出台《关于再次优化调整全市安居房（安居型商品住房）保障对象范围的通知》（以下简称《通知》），旨在扩大保障覆盖、优化申请条件，更好满足本地居民与引进人才住房需求，服务产业招商引才工作。根据《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》（海南省人民代表大会常务委员会公告第106号）、《海南省住房和城乡建设厅关于做好安居房政策调整优化有关工作的通知》（琼建住房函〔2024〕227 号）有关规定，进一步优化市安居房（安居型商品住房)保障对象范围，经市委市政府同意，于2025年9月17日印发《关于再次优化调整全市安居房（安居型商品住房）保障对象范围的通知》（以下简称《通知》）。

二、《通知》的施行时间

《通知》自印发之日起实施，有效期2年。此前相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。执行期间如国家和省出台新的政策规定，以上级规定为准。本通知内容由儋州市住房和城乡建设局负责解释，其他未尽事宜按照海南省及市安居房(安居型商品住房)相关规定执行。

三、住房条件限制

按照《海南省保障性住房管理暂行办法》(琼府〔2010〕66号)要求，第三十九条明确，符合市、县人民政府规定条件的居民家庭或者单身居民只能租赁或者购买一套保障性住房。

全市安居房（安居型商品住房)的申购对象，住房需要满足以下条件：1.申请人及家庭成员在海南省范围内**未购买过安居房**； 2.申请人及家庭成员在**本市城镇无保障性住房；3.**“家庭人均城镇住房建筑面积”低于我市上年度城镇居民家庭人均住房建筑面积。**以上三条均需满足，缺一不可**。

四、保障对象的申购条件

《通知》明确将安居房保障对象分为“本省户籍居民家庭”“非本省户籍常住居民家庭”“非本省户籍重点用人企业引进人才家庭”三类，各类别需满足以下基础条件及专属要求：

**（一）本省户籍居民家庭**

需同时满足2个条件：

 1.申请人及家庭成员在海南省范围内未购买过安居房**是硬性要求**；

 2.申请人及家庭成员在本市城镇无保障性住房**是硬性要求。**同时，“家庭人均城镇住房建筑面积”需低于我市上年度城镇居民家庭人均住房建筑面积。

**（二）非本省户籍常住居民家庭**

需同时满足“居住/工作年限要求”与基础住房条件：

 1. 居住/工作年限要求（二选一）：

 (1).55岁以下家庭成员至少1人在我市工作生活满2年：可提供同期居住证明、与我市用人单位签订的劳动合同/用工协议，替代“连续2年缴纳城镇职工基本养老保险或个人所得税”的要求；

 (2).55岁以下家庭成员至少1人在我市工作生活满6个月但未满2年：可提供与我市用人单位签订的“至少2年期从业服务年限承诺书”，替代上述社保/个税要求。

 2. 基础住房条件：与本省户籍家庭一致（海南无安居房、本市城镇无保障房、人均面积不达标三条硬性要求均需满足）。

**（三）非本省户籍重点用人企业引进人才家庭**

需同时满足3个条件：

 1. 可提供与我市用人单位签订的“至少2年期从业服务年限承诺书”，替代“连续2年缴纳城镇职工基本养老保险或个人所得税”的要求；

 2. 基础住房条件与上述两类家庭一致（海南无安居房、本市城镇无保障房或人均面积不达标三条硬性要求均需满足）；

 3. 申请人在签订安居房购买合同之日起，需停止领取引进人才住房补贴。该条是按照《儋州市引进人才住房保障实施细则（试行）》第三十三条有关“其他优惠扶持政策有交叉重叠，执行最优惠条款，但不能重复享受不重复享受保障”的要求，进一步明确刚需条款要求。

五、关于单位团购与优先摇号的政策额外支持

为进一步提升安居房保障效率，《通知》明确两项配套支持措施：

**（一）支持重点企事业单位团购**

鼓励我市重点企事业单位团购安居房，优先用作“保障性租赁住房”，解决本单位职工的阶段性居住问题；待满足保障性租赁住房运营年限后，可在尊重职工意愿的前提下，定向向“符合安居房申购条件”的承租职工配售。

**（二）11类家庭可优先摇号选房**

申请家庭成员有以下情形之一的，提交相应证明材料后，可在安居房摇号中享受优先选房资格：

 1. 本市基层教师和医务人员；

 2. 由海南省消防救援总队统一管理、被授予消防救援衔的国家综合性消防救援队伍在职人员；

 3. 现役及退役军人；

 4. 获得部队二等功或战时三等功及以上荣誉、烈士遗属；

 5. 经组织部门认定的因公殉职基层干部家属；

 6. 现居住房屋经鉴定属应当拆除或停止使用的危房；

 7. 家庭成员中有低保、重残人员或优抚对象；

 8. 获得国家或省级奖励；

 9. 获得本市特殊嘉奖（如见义勇为先进个人、感动人物等）；

 10.未成年子女达2名及以上的家庭；

 11.市政府规定的其他特殊情形。

六、政策执行与解释

 1. 执行时间：自《通知》印发之日起正式执行；

 2. 冲突处理：此前本市相关规定与本通知不一致的，以本通知为准；若国家或海南省出台新政策，按上级规定执行；

 3. 解释权：本通知相关政策由市住房和城乡建设局负责解释，未尽事宜按海南省及儋州市安居房相关规定执行。

六、政策优化方向

 1. 保障范围更宽：将“非本省户籍常住居民家庭”（如长期在本地工作的新市民）纳入保障，打破“户籍限制”；

 2. 申请门槛更低：用“居住证明、劳动合同、从业承诺书”替代“社保/个税缴纳记录”，解决部分群体因社保缴纳不连续导致的申请难题；

 3. 人才保障更精准：明确引进人才的“补贴停发”要求，同时支持单位团购，兼顾人才“阶段性居住”与“长期安居”需求。