三亚崖州湾科技城

安居型商品住房轮候选房配售方案

第一章【总则】

第一条【制定目的】

为进一步规范三亚崖州湾科技城安居型商品住房（以下简称“安居房”）管理，细化安居房轮候选房配售规则，根据《海南省人民政府办公厅关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》《三亚市安居型商品住房建设试点工作方案》等规定，并结合科技城实际，特制订本方案。

第二条【适用范围】

本方案旨在规范三亚崖州湾科技城（以下简称“科技城”）控规范围内安居房的轮候、选房、配售及相关管理活动。

科技城控规范围（如控规范围有变更，以最新控规范围为准），即：东起西线铁路、西至崖州湾滨海，南起港口路、北至宁远河，面积约26.1平方公里；全球动植物种质资源引进中转基地，面积约0.5平方公里；中心渔港及部分保港片区，即东临保港村，西至盐灶河，北抵西线高速公路，南至崖州湾，面积约3.38平方公里（含水域面积）。

本方案所称安居房是指，经三亚崖州湾科技城管理局（以下简称“科技城管理局”）规划、建设的【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】。目前，包括招商海月花园安居房、保利栖悦安居房、万科金色里程安居房及新浪创意港安居房等项目，后续同样适用于科技城管理局未来规划、建设的安居房项目，具体情况详见科技城管理局发布的公告。

第三条【基本原则】

科技城安居房轮候、选房和配售应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第四条【组织分工】

科技城管理局负责按本方案落实科技城安居房的轮候、选房、配售的实施工作，并配合安居房行业主管部门做好事中事后监管工作、配合安居房行政执法部门做好行政执法工作。

第五条【整体流程】

科技城安居房申购流程主要由轮候、选房、配售等三个流程构成，具体程序详见后文。

**第二章【轮候】**

第六条【轮候定义及轮候流程】

本方案所称轮候是指，在安居房的分配过程中，申请人先行提交申请，经过资格审核后，将符合条件的申请人按照一定的顺序进行排序，以便在房源可供分配时，按照排序顺序进行选房和配售。

申请人提交科技城安居房申报后，审核通过并完成公示的，纳入轮候库，再按纳入轮候顺序进行选房配售的规则完成科技城安居房申购。科技城管理局负责通过申报审核、公示等流程建立轮候库，对科技城安居房配售实行监督管理，并依法具体实施。具体的申报轮候时间、实施方式等，由科技城管理局依照本方案及相关规定确定，并在市政府网站、科技城管理局网站等官方渠道发布公告。

第七条【轮候申请条件】

科技城安居房申请对象为符合科技城安居房申请条件的家庭（所称家庭成员包括居民本人、配偶及未成年子女）。申请纳入科技城安居房轮候库的申请家庭应当符合下列条件。

（一）申请家庭成员之一应当满足以下六项条件之一：

1.属于2020年4月28日前（含）已落户在三亚市的户籍居民；

2.属于2020年4月28日后落户三亚市的户籍居民或已达到落户条件的引进人才，且已在三亚市连续缴纳2年及以上的社保或个税的三亚市就业人员，且每年在三亚市实际居住时间不少于一百八十三天；

3.已在三亚市累计缴纳5年的社保或个税的三亚市就业人员，且每年在三亚市实际居住时间不少于一百八十三天；

4.属于三亚户籍居民或引进人才（标准参照三亚市落实“百万人才进海南行动计划”实施方案有关规定执行），与崖州区重点行业企事业单位（标准见第八条）签订3年以上劳动合同，并承诺购房后继续在三亚市服务3年及以上，且在本市连续缴纳社保或个税满3个月的就业人员。

5.属于在崖州区注册的高校科研院所、国家部委下属事业单位的科研人员，与高校科研院所、事业单位签订3年及以上劳动合同（聘用协议等），承诺购房后继续在三亚市服务3年及以上，具有全日制本科及以上学历或中级及以上专业技术职称，申请人名单需在单位内部公示且无异议的。

6.属于在崖州区注册的高校科研院所、国家部委下属事业单位引进的博士后，与高校科研院所、事业单位签订2年及以上劳动合同聘用协议等），承诺购房后继续在三亚市服务3年及以上，具有全日制本科及以上学历或中级及以上专业技术职称，申请人名单需在单位内部公示且无异议的。

上述条件中4、5、6款申报对象条件的适用有效期至2025年12月23日止，如有调整，按科技城管理局最新发布的公告为准。

（二）申请家庭满足上述条件之一的同时，还需同时满足以下条件：

1.申请家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录，或在本省城镇仅拥有1套住房且人均住房面积低于33平方米。

上述住房，包括商品住房、自建住房、征收安置住房等，含二手房、已转让的住房。已购买政策性住房（含房改房、集资合作建房、经济适用住房、限价商品住房、涉公商品住房等）的居民家庭，不得再申请购买安居房。通过合法继承、司法裁判、司法仲裁、赠予或征收补偿安置等方式获得的住房，均纳入家庭实际拥有的住房套数计算。

2.单身申报安居房的，申报时需年满22周岁；离异后申报安居房，且婚内已购买住房的，申报时原则上需离婚满3年。

（三）本条所称实际居住时间按应缴纳个税或社保时间的一半计算。2020 年4 月28 日前，缴纳个税或社保时间已达到要求的，不再核实实际居住时间；未达到上述要求的，须核实2020年4月28日之后缴纳个税或社保时间对应的实际居住时间。

第八条【所属企业条件】

崖州区重点行业企事业单位标准，本标准有效期至2025年12月23日止，如有调整，按科技城管理局最新发布的公告为准。

（一）在崖州区注册的高新技术类、现代服务类、涉海类、涉农类的企业，须注册资本达到100万及以上、正常经营并连续纳税满3个月。

（二）在崖州区范围内开展业务，上年度纳税20万元，并连续纳税满3个月及以上的企业。

（三）省直属单位及中央驻琼单位在崖州区设立的分支机构或办事处。

（四）注册在崖州区的事业单位（含高校、科研事业单位、中小学、幼儿园、医院等）、法定机构、行政机关等。

第九条【轮候申请材料】

申请轮候科技城安居房的申请家庭，应当配合科技城管理局查验与申请条件对应的信息数据及提供相关材料。

1. 申请家庭成员身份证、户口信息材料；
2. 达到法定结婚年龄的申请家庭成员的婚姻状况信息，或提供婚姻状况证明，包括结婚证明、离婚证明、未婚声明等；
3. 三亚市社会保险缴费信息或提供个税缴纳清单（第七条的第1款人员无需提供）；
4. 符合申请条件的家庭成员之一的劳动合同（第七条的第1款人员无需提供）；
5. 申请家庭成员的住房情况承诺书；
6. 符合第七条的第4、5、6款申请条件的家庭成员之一签署的购房后继续在三亚市服务3年及以上的承诺书（符合第七条的第1、2、3款的人员无需提供）；
7. 符合申请条件的家庭成员之一的人才认定证明文件材料，如：上学历证明、职称证书、技能等级证书等（符合第七条的第1、3款的人员及第2、4款已落户三亚市的人员无需提供）；
8. 其他材料。

第十条【轮候公告管理】

申请家庭按科技城管理局发布的申报公告，并根据本方案第九条规定的材料，提交到相应的申报路径中。

第十一条【轮候审查】

科技城管理局受理轮候申请材料后，应当对申请材料进行初审核查，材料齐全且符合规定形式的，予以初审通过，并对申请人名单进行初审公示；材料不齐全、不符合规定形式的，应当告知原因及应当补正的材料和补正期限，逾期未补正的，视为主动放弃本次申请。

科技城管理局于5个工作日内（按申请提交时间计算，不含当日）对申请家庭提交的申报材料进行审核，经审核符合条件的或材料不符合要求的申请家庭如在上述审核期内补充完成材料的，则于审核结束之日后的第一个星期一（指工作日，如遇节假日则延后）进行公示。如申请家庭未在上述审核期内补充材料，则按再次提交时间进入下一轮审核周期。

第十二条【轮候结果公示】

科技城管理局应当将通过初审的申请家庭进行公示，公示期7天，公示无异议的纳入轮候库。每周期公示的轮候名单按申请家庭末次申请提交时间标记轮候顺序。公示通过相关的市政府网站、科技城管理局网站等官方媒体发布，接受社会监督。

申请家庭可登录相关官方网站查询轮候资格，若申请人使用网络自助查询有困难的，可向科技城管理局申请查询其轮候资格相关信息。

第十三条【轮候库管理】

符合轮候申请条件且已载入轮候库的申请家庭以下统称在册轮候人。

安居房实行常态化申请轮候，轮候人的轮候资格有效期限为自初审公示结束后180日；轮候人须在180日有效期内提交选房申请，如轮候人未在期限内申请选房的，则自动出册，须重新提交轮候申请。

在各轮候人的轮候有效期内，科技城管理局如未发布选房登记，则自动延长有效期180天。以此类推。

第十四条【动态管理】

科技城管理局应当动态管理轮候库，发生人员变动时应通过公告等形式告知申请家庭。

科技城管理局应当会同住建、公安、民政、人力资源和社会保障等部门，按轮候库顺序对轮候人的住房、户籍、婚姻、社会保险等情况进行核查。经核查发现不符合规定条件的，科技城管理局应当取消轮候资格。

第十五条【信息报送】

在轮候期间，在库轮候人的住房、人才认定、户籍、婚姻、社会保险等情况发生变化的，应当在发生变化之日起15日内，向科技城管理局提交相关材料变更登记信息。逾期未变更的，经科技城管理局（按轮候库顺序）核查发现变化但仍符合规定条件的，调整轮候顺序至末位；经核查不符合规定条件的，科技城管理局应当取消轮候资格。申请家庭可待条件符合后可再次提交轮候申请。

**第三章【选房】**

第十六条【选房模式】【选房定义】

本方案所称选房是指，【在安居房分配中，轮候人通过选房登记、选取房源流程完成房源确认的过程】。选房有【批量选房及轮候选房两】种模式。

批量选房是指，【在选房人数较多及房源数量充足时，以保障人人有房可选的原则，以相对公平公正的方式进行的选房过程】。各科技城安居房项目房源剩余数量大于5%时，实行批量选房。

轮候选房是指，【在选房人数较少及房源数量不足时，以保障人人有房可选的原则，以相对公平公正的方式进行的选房过程】。各科技城安居房项目房源剩余数量小于等于5%时，实行轮候选房。

第十七条 【选房登记】

科技城管理局应当根据各科技城安居房项目建设及配售情况发布选房登记公告，通知轮候人按意向提交选房申请，公告应明确登记项目、房源数据、售价、登记时限等内容。

第十八条【选房启动条件】

启动选房需各科技城安居房项目选房登记的家庭数量大于等于公布房源数量的30%。

如登记家庭数量未达到启动条件时，则再次发起选房登记，发起时间需与上一次登记结束时间间隔10天及以上。

如同一批房源已发起三次选房登记，按第三次登记情况进行选房。

第十九条【批量选房流程】

批量选房流程通过两轮摇号确定选房顺序号及房号，第一轮为摇号取选房顺序号，第二轮为根据选房顺序号摇取房号。具体选房方式及流程如下：

（一）第一轮进行选房顺序号摇取。在现场参选人员或参选代表、科技城管理局的监督下由公证人员现场将选房人员数据导入选房顺序号摇号系统，并进行测试。

（二）优先摇取基层教师及医务人员的选房顺序号，再摇取其他申请人的选房顺序号。

（三）第二轮进行房号摇取。在现场参选人员的监督下由公证人员现场将第一轮摇号产生的选房顺序号数据及房源数据导入房号摇号系统，并进行测试。

（四）选房人根据第一轮摇号产生的选房顺序号，根据意向房型通过现场摇号的方式摇取房号。选房人现场仅能进行一次摇号，一次随机摇取三个房号，并在两分钟内确认一个房号，未选房号重新进入投号池。若可摇号的房号仅剩三个时，则选房人可在剩余的三个房号中进行确定，剩余的两个房号按顺序由下一位选房人选取，剩余的一个房号自动按顺序成为下一位选房人的房号。

（五）选房人完成现场房号确认后，即视为选房成功。

第二十条【轮候选房流程】

轮候选房流程通过按前序公布的轮候库名单中的轮候顺序选取房号完成，具体选房方式及流程如下：

（一）在现场公证人员的监督下，选房人根据选房公告公布的轮候选房顺序，通过现场确认选取房号的方式完成选房。选房人须在两分钟内确认房号，每人现场仅能进行一次房号确认。

（二）选房人完成现场房号确认后，即视为选房成功。

第二十一条【选房公示】

选房结束后，由科技城管理局发布选房结果并公示7天，接受社会监督。

第二十二条【选房规则】

（一）已登记选房申请的轮候人，如未按选房公告到现场选房的，或现场未确认房号的，则取消本次轮候资格。申请家庭如需再次申报科技城安居房，则需在选房当日（含）起180天后再次提交轮候申请。

（二）轮候人在选房成功后，自选房之日（含）起60天内提交复审材料，如逾期未提交的则视为放弃本次购房，房号将自动释放回可选房源中。存在该情形的选房人如需再次申报科技城安居房，则需在逾期当日（含）起180天后再次提交轮候申请。

（三）实施批量选房时，若选房登记人数大于可选房源时，则按前序公布的轮候顺序和登记情况，选取与房源数量相等的轮候人并形成选房名单。

（四）各申请人房源选定后不得私自更换房号，如经发现则取消选房结果。在该情形的选房人如需再次申报科技城安居房，则自选房之日起180天后才可再次提交轮候申请。

**第四章【配售】**

第二十三条【配售定义】

本方案所称配售是指，【在申请人完成选房后，通过申请资格复审，再进行签约入住等流程最终实现房源分配】。

安居房配售遵循如实申请，严格审核，公开监督，违规必究的原则，严格做到房源、购房对象、分配结果公开，自觉接受社会监督。

第二十四条【配售对象】

已完成科技城安居房选房的申请家庭均为科技城安居房配售对象。

第二十五条【配售流程】

轮候人完成选房后，提交相关材料申请资格复审并审核通过的，与安居房项目开发单位办理购房合同签约及交付手续。

第二十六条 【资格复审】

完成选房的申请家庭需于选房之日（含）起60天内申请资格复审，完成资格复审后才可进行购房合同签订。复审主要核查申请家庭住房情况。

申请家庭需按以下清单提交到科技城管理局进行复审。

（一）海南省内户籍人员提供自建房管理部门出具的无自建房证明（集体户人员无需提供）；

（二）申请家庭提供未享受单位分配政策性住房的证明（未就业则另行说明）；

（三）申请家庭（原）户籍地住房管理部门出具的未享受保障性住房证明，本款所指原户籍地为落户三亚市前的户籍所在地；

（四）其他材料。

第二十七条 【复审要求】

科技城管理局应当会同住建、公安、民政、人力资源和社会保障等部门，对申请复审的申请家庭的住房、户籍、婚姻、社会保险等情况进行核查。经核查发现不符合规定条件的，科技城管理局应当取消配售结果，并根据具体情形依照省、市安居房管理办法和相关规定依法处理。

第二十八条 【签约交付】

经科技城管理局复审通过的申请家庭，将复审通过名单转至对应的科技城安居房项目开发单位完成购房合同签约流程。房屋交付由各个科技城安居房项目开发单位完成。

第四章【附则】

第二十九条【新老衔接】

本方案发布之日前，已参与科技城安居房项目选房但未确认房号或已完成退房的人员，科技城管理局按本方案轮候申请规则发布轮候登记公告，明确登记规则及条件等内容。

第三十条【其他规定】

科技城安居房流转规定按省、市安居房管理办法和相关规定执行。

第三十一条【解释主体】

本方案解释权归三亚崖州湾科技城管理局所有。其他未尽事宜参照省、市安居房相关规定执行。省、市安居房管理办法和相关规定如有变更，本方案按照最新办法和规定执行。

第三十二条【实施时间】

本方案自发布之日起施行，原发布的《三亚崖州湾科技城安居房配售方案》同时废止。