

海南省自然资源和规划厅文件

琼自然资规〔2020〕5号

海南省自然资源和规划厅 关于规范住宅用地管理有关问题的通知

各市、县、自治县自然资源和规划局，洋浦经济开发区规划建设土地局：

为贯彻落实《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（琼办发〔2020〕12号）、《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》（琼府办〔2020〕21号）和《海南省人民政府办公厅关于解决全省基层教师和医务人员住房问题的指导意见》（琼府办〔2020〕22号）精神，做好新旧住房体系分类衔接，进一步规范住宅用地计划管理、地价管理、

供应管理、用途变更、不动产登记等相关工作，现就有关事项通知如下：

一、明确住宅用地分类体系

根据《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（琼办发〔2020〕12号），现有住房体系包括住房市场体系与住房保障体系，其中住房市场体系具体包括市场化商品住房和市场化租赁住房，住房保障体系具体包括安居型商品住房和公共租赁住房。公共租赁住房、安居型商品住房、市场化租赁住房、市场化商品住房用地性质为城镇住宅用地。有条件的市县，可结合农村集体建设用地入市交易有关规定，使用集体建设用地建设市场化租赁住房。

二、实行差别化用地计划管理

严格执行省委、省政府关于房地产的调控政策，坚持“房住不炒”的定位，对市场化商品住房用地实行年度计划指标管理，未纳入年度商品住宅用地计划指标管理的，不得供地。公共租赁住房、市场化租赁住房、安居型商品住房、列入省棚改计划的棚户区改造项目中在拆除旧房的原址上建设的商品住宅项目、征地及拆迁补偿安置住宅项目不受商品住宅用地计划限制。

已办理农用地转用及土地征收审批手续的地块，若批复文件明确土地用途为住宅类用途的，各市县可按规定供应土地用于公共租赁住房、市场化租赁住房、安居型商品住房；若批复文件明确土地用途为其他非住宅类用途，因规划调整需要改变为住宅类用途的，各市县经报原用地批准机关同意后，可供应土地用于公共租赁住房、市场化租赁住房、安居型商品住房。

三、实行差别化地价管理

鼓励发展租赁型住宅，在新一轮产业用地基准地价标准出台前，市场化租赁住房用地基准地价可按现行商品住宅基准地价的60%执行。安居型商品住房用地底价可按不低于所在级别商品住宅用地基准地价的70%确定。

四、实行差别化用地供应方式

政府投资的公共租赁住房用地可采取划拨方式供应土地；安居型商品住房应采取“限房价、竞地价”，通过招拍挂方式出让；市场化商品住房用地应通过公开竞价方式出让；市场化租赁住房可根据省住房城乡建设厅、省自然资源和规划厅、省财政厅等9部门联合印发的《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》（琼建房〔2019〕116号）有关要求，分类采取招拍挂出让、协议出让、先租后让的方式供应土地。征地及拆迁补偿安置住宅可采取划拨方式供应土地。

各类住房用地供应前，应在出让公告中明确住房类型。严禁借安居型商品住房的名义，变相实施福利分房或商品房开发。安居型商品住房用地在供应之前，应根据市县住建（房管）部门牵头制定的项目实施方案，将销售对象、销售价格、建设管理等要求，作为项目土地出让条件载入招拍挂交易文件，并在土地成交后，纳入与土地竞得人签订的土地出让合同中。

五、规范土地用途变更管理

土地使用权人应严格按照土地合同约定的用途开发利用土地，禁止其他用途的土地改变用途用于市场化商品住房和安居型商品住房开发。其他用途的土地，在符合规划的前提下，经评估并足额补交差价后，可根据实际需要改变用途用于市场化租赁住

房，不需收回重新招拍挂。鼓励利用已供未用的存量商品住宅用地建设市场化租赁住房、安居型商品住房，或将存量商品住宅转型为市场化租赁住房、安居型商品住房。

六、规范不动产登记管理

各市县自然资源和规划部门在核发公共租赁住房、市场化租赁住房、安居型商品住房项目不动产权证时，须注明住房类型，并将相关限制条件一并备注。安居型商品住房在封闭流转期内确需转让的，转让后的不动产权证上仍需备注相关限制条件；符合上市交易条件转让的，转让后的不动产权证上可不再备注相关限制内容。

七、本通知自发布之日起施行。


海南省自然资源和规划厅
2020年7月2日

(此件主动公开)

抄送：省住房城乡建设厅。

海南省自然资源和规划厅办公室

2020年7月2日印发