

# 海南省人民政府文件

琼府〔2016〕113号

---

## 海南省人民政府关于 继续落实“两个暂停”政策 进一步促进房地产市场健康发展的通知

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

为继续落实《海南省人民政府关于加强房地产市场调控的通知》（琼府〔2016〕22号）和《海南省人民政府办公厅关于落实省政府2016年22号文件有关问题的通知》（琼府办〔2016〕151号）等“两个暂停”的政策要求，合理控制商品住宅用地出让和开发规模，做好房地产去库存工作，引导房地产调结构、提品质，进一步促进我省房地产市场健康发展，经六届省政府第74次常

务会议审议同意，现就有关事项通知如下：

### 一、实行商品住宅规划报建总量调控

未列入“两个暂停”的市县，每年商品住宅（含酒店式公寓，下同）规划报建总建筑面积不得超过近两年年均商品住宅销售面积；列入“两个暂停”的市县，每年商品住宅规划报建总建筑面积不得超过近两年年均商品住宅销售面积的50%。近两年年均商品住宅销售面积数据从房地产管理信息系统（网签系统）提取。五指山、保亭、白沙、琼中4个中部生态核心区市县，应坚持生态优先，从严控制房地产特别是商品住宅开发，不再以商品住宅库存消化期作为是否实施“两个暂停”的依据，直接列为实施“两个暂停”管理的市县。

各市县每年商品住宅拟规划报建规模，由市县城乡规划主管部门提出，并经市县政府同意后，于每年1月15日前报省住房城乡建设厅，由省住房城乡建设厅核定后下达实施。每年6月底，由省住房城乡建设厅根据“两个暂停”半年评估情况，重新调整市县年度商品住宅规划报建规模，报省政府审定后于每年7月15日前下达实施。每年年底市县节余的商品住宅规划报建规模不结转至下一年度。

各市县不得超规模审批商品住宅规划报建，对超规模审批的将扣减下一年度的规划报建规模，直至暂停规划报建。在商品住宅规划报建规模核定下达前，因项目建设等情况确需提前使用商品住宅规划报建规模的，由市县城乡规划主管部门报经省住房城乡建设厅同意后可预先使用，并在商品住宅规划报建规模核定下



达后，核减已预先使用的规模。

根据各市县房地产去库存及市场发展成熟度等情况，逐步取消商品住宅规划报建总量限制。

## 二、加强商品住宅项目规划报建管控

各市县商品住宅项目规划报建应优先安排用于分期开发项目、存量商品住宅用地项目、产业园区配套住房项目，以及具有二级（含）以上开发资质或母公司、平行子公司具有一级开发资质的房地产企业开发的项目。分期开发项目是指由市县确定的持续性开发项目。分期开发项目的商品住宅规划报建应优先选择价格与价值相匹配、销售好、品质优、配套全的项目。

落实商品住宅规划报建总量调控，严格把关商品住宅项目规划报建，推动房地产业朝高端方向发展。

（一）项目选址要符合市县总体规划、发展战略、完善城市功能要求，且项目已通水、通电、通路、完成土地平整，并落实污水和垃圾处理等基础设施建设方案。

（二）项目规划设计须符合控制性详细规划，以及绿色建筑、绿色生态小区、海绵型建筑与小区标准，且项目内部设计有较为完善的配套设施，包括文体设施、活动中心、商业网点、社区服务配套设施等。从2017年7月1日起，各市县商品住宅项目要全部实行全装修。

（三）分期开发项目还须符合以下条件之一：一是前期项目已销售面积在批准预（销）售面积的80%以上，且已售均价高于区域销售均价；二是前期项目已获评绿色建筑运行星级标识；

三是前期项目已获评竣工验收阶段绿色生态小区、鲁班奖、詹天佑奖、广厦奖、绿岛杯奖项之一。

### **三、加强商品住宅项目审查**

各市县城乡规划主管部门要按照本通知要求，实施商品住宅项目规划报建审批。未列入“两个暂停”的市县，要在审批后5个工作日内将有关项目审批情况报省住房城乡建设厅备案。列入“两个暂停”的市县，要在实施商品住宅项目规划报建审批前，将项目的相关情况报省住房城乡建设厅，由省住房城乡建设厅会同省国土资源厅对项目从严进行审查并同意后，方可按照相关法定程序办理规划报建审批。

### **四、加强商品住宅用地出让管控**

未列入“两个暂停”的市县，继续实行新增商品住宅用地计划管理。新增商品住宅用地要具备动工开发所必须的基本条件后方可出让，且用地计划指标应优先安排用于配套设施全、开发效益高、销售速度快的区域，其他区域减少直至暂停商品住宅用地出让。控制性详细规划未覆盖的区域，市县不得出让商品住宅用地，市县城乡规划主管部门不得以会议纪要、未正式批准的控制性详细规划为依据出具宗地规划条件。

列入“两个暂停”的市县，继续暂停新增商品住宅和产权式酒店用地审批。

### **五、其他要求**

(一) 各市县房地产开发要符合城市发展、产业发展、提升城市功能的需要，并与产业结构调整相配套。要充分发挥房地产



业作为其他产业的重要载体作用，吸引大企业、大项目、总部经济进驻，促进人才引进、创新驱动和产业发展。

(二) 各市县政府特别是海口、三亚、儋州、澄迈4个市县政府要在引导房地产业转型发展的同时，处理好商业、办公等非住宅产品供给与需求相匹配的问题。要对各类非住宅产品的市场容量、空间布局、环境承载力等多方面因素进行综合评估，结合市场实际，适量、有序进行开发，并大力消化现有库存。

(三) 省住房城乡建设厅和省国土资源厅要加强对市县商品住宅规划报建和用地出让工作的监督检查，对不执行本通知规定、弄虚作假且情节严重的市县，报请省政府依法依规问责和处理。

本通知具体应用中的问题，由省住房城乡建设厅和省国土资源厅分别按照各自职责予以解释。

本通知自2017年1月1日起施行。此前省政府有关文件与本通知不一致的，以本通知的规定为准。



(此件主动公开)

---

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，驻琼部队，省高级法院，省检察院，中央国家机关驻琼单位，各人民团体，各高等院校，各民主党派省委，各新闻单位。

---

海南省人民政府办公厅秘书处

2016年12月8日印发

---