

# 《郑州市经济适用住房管理办法》征求市民意见

## 经适房以后不得卖给中等收入家庭

### 面积:三口之家的标准降为60m<sup>2</sup> 销售:只能由政府来卖,利润率不超3%

□晚报记者 孙娟 胡申兵

郑州市实施的《郑州市经济适用住房建设管理办法》是2005年11月1日实施的,历经三年后,我市重新修订了这一办法,备受争议的经济适用房管理有了新的标准。

昨日,市政府法制局公布了《郑州市经济适用住房管理办法》(征求意见稿),这一新办法即日起面向公众征求意见。

#### 超过核准面积的部分不优惠

和老办法相比,新办法有了新的调整,如购买的经济适用房面积超过规定,怎么办?新的办法对此明确规定,购买经济适用住房建筑面积在核准面积以内的,实行经济适用住房价格;超过核准面积的部分,不得享受政府优惠,由购房人补交土地收益等减免的相关价款。

#### 骗购的经济适用房须退回

经济适用房购房人采用瞒报、虚报等欺骗手段,骗购经济适用住房的这一现象,老办法规定罚款1000元,并由房管部门收回房屋权属证书,但这一做法容易引发纠纷,法律程序不规范。为此,新办法中,由市房地产管理部门责令退回所购房屋,而购房人拒不退回所购住房,有关部门可申请人民法院强制执行。

针对当前有的购房人转租经济适用房谋利现象,新办法规定,经济适用房未取得完全产权前用于出租,可处以1000元以上3000元以下罚款。而项目法人擅自销售或者预售经济适用住房的,可收回已销售或者预售的房屋,每套处以10000元以上30000元以下罚款。

#### 年底前推出3000套经适房

据了解,我市自1995年以来已经推出了800多万平方米的经济适用房,解决了6万多户符合条件的家庭住房问题。目前我市符合老办法的经济适用房购买家庭有2.1万户,加上去年底本市进行的低收入家庭普查摸底,总共有3.8万多户家庭符合购买经济适用房的条件。对此,市经济适用住房建设管理中心主任夏卫英表示,对于符合老办法的家庭,将按照市政府的规定进行安排。同时在今年年底前还将推出3000套左右的经济适用房房源,按老办法的规定投放市场。

#### 发送意见渠道

传真:0371-67446680  
邮箱:zfz@zhengzhou.gov.cn  
通信地址:中原西路233号市政府法制局法规处(450006)

### 新办法呈现六大变化

#### 变化一:购买人群 低收入家庭才能购买,中等收入家庭被排除

在2005年的老办法中,中低收入家庭都可购买经济适用房。而新办法则规定,经济适用房是面向城市低收入住房困难家庭供应、具有保障性质的政策性住房。这也意味着,今后的经济适用房只面向低收入家庭销售,中等收入家庭不能购买经济适用房。

市政府有关负责人告诉记者,这一新办法也是跟随国家七部委精神,缩小了适用人群,

更向低收入者倾斜。

经济适用房自从出世以来,由于划分收入阶层很困难,社会争论一直不断,甚至出现有人开着“宝马”认购,有人买后用于出租、有人住进后又买了第二套住房等情况。

这一次,国家将低收入家庭的标准下放到各地政府来划定。新办法中,我市具备下列条件的低收入住房困难家庭,可以申请购买一套

经济适用房:

- (一)申请人具有本市市区城镇户口3年以上;
- (二)家庭人均年收入低于本市上一年度城镇居民人均可支配收入的90%;
- (三)无住房或者家庭住房建筑面积不足60平方米;
- (四)市人民政府规定的其他条件。

#### 变化二:户型面积 三口之家原来最大可买120m<sup>2</sup>,现在控制在60m<sup>2</sup>

老办法规定,经济适用住房单套住房建筑面积不得超过120平方米,其中建筑面积80平方米至100平方米的住房不低于总套数的60%。而新办法明确规定:经济适用住房单套建筑面积应当控制在60平方米左右。附属面积较大的,单套建筑面积可适当上浮。

在购买经济适用住房的面积标准上,和老办法中家庭成员2人的为80平方米,3人以上

的为100-120平方米不同的是,新办法要求,家庭成员为3人以下(含3人)的,按60平方米计算;3人以上的,按80平方米计算。小高层、高层经济适用住房分别按此标准上浮15%、20%确定。

虽然此次要求经济适用房建设控制在60平方米,但市政府要求,可采取竞标方式优选规划设计方案,在较小的套型内实现基本的使

用功能。

郑州市经济适用住房建设管理中心主任夏卫英称,新办法严格按照原国家建设部等7部门的要求制定。由于小高层、高层公摊面积比多层要大,新办法适当放宽了面积的要求,比如按照新办法符合买80平方米条件的,如果买高层的话,可以买96(80+80×20%)平方米的经济适用房。

#### 变化三:拥有方式 经适房为有限产权,取得完全产权要补差价

新办法中首次明确规定,经济适用住房购房人拥有有限产权。

办法提出,购房人购买经济适用房后,可以在交纳土地收益等减免的相关价款后,取

得完全产权。由于是有限产权,因此经济适用房未取得完全产权前,只能自住,不得用于出租、出借以及从事居住以外的其他活动。除购房按揭外,经济适用房不得用于其他用途

的抵押。

据悉,购买经济适用住房,可以提取个人住房公积金和优先办理住房公积金贷款。

#### 变化四:上市交易 补齐减免的相关价款,5年后方可上市出售

购房5年内不得上市交易,在这一点上,新老办法达成了一致。但值得一提的是,新办法增加了一条,经济适用房5年后上市交易的,政府可以优先回购。

新办法规定,购买5年内,购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的,经济适用住房

由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购;满5年,上市转让经济适用住房的,应当交纳土地收益等减免的相关价款,政府可以优先回购。回购的经济适用住房,继续出售给低收入住房困难家庭。

接受记者采访的业内人士认为,回购政策

显示了政府还原经济适用房为保障类住房的决心,不过,包括回购时间、回购价格、装修费、折旧费等方面仍然存在疑问,因此,经济适用房回购政策可能面临多道瓶颈。

新办法中特别指出,回购的具体办法由市人民政府另行制定。

#### 变化五:谁来销售 销售权收归政府,开发商不得再卖经济适用房

今后,经济适用房的项目法人不能再擅自销售经济适用房了,其销售权收归政府。

新办法特别强调,经济适用住房由市经济适用住房建设管理机构统一组织向符合购买

条件的低收入住房困难家庭出售。严禁项目法人擅自销售或者预售经济适用房。

而在老办法中则规定,经济适用住房开发建设企业销售经济适用住房,应当查验留存经

济适用房购买通知单。夏卫英解释,以前老的经济适用房管理办法实行时处于市场磨合阶段,开发商可以销售经济适用房,后来市政府在实践中也收回了,这次是进一步明确规定。

#### 变化六:价格方面 利润率不高于3%,政府盖的房子按成本价卖

经济适用房的价格是低收入人群的关注重点。新办法明确,经济适用房的价格应当以保本微利为原则。

新办法中规定,其销售基准价格及浮动幅度,根据国家《经济适用住房价格管理办法》有

关规定进行确定。据了解,《经济适用住房管理办法》中,房地产开发企业实施的经济适用房项目利润率按不高于3%核定;市、县人民政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售,不得有利润。

办法规定,经济适用住房销售实行明码标价,销售价格不得高于基准价格及浮动幅度,不得在标价之外收取除住宅专项维修资金等规定费用外任何未予公布的费用。

**摩托罗拉** Motorola training partner

## 急招“3G”精英

摩托罗拉工程学院河南授权培训中心为解决通信企业3G人才急缺现状,受众多知名通信企业联合委托,现面向社会委培摩托罗拉、诺基亚、大唐、中兴、华为等项目移动通信工程师。

学员经面试合格后入学即可签订就业协议,月收入4000-8000元!

培训对象:大专及以上学历,通信、电子、计算机网络等相关专业优先。(高中学历者谢绝)

培养方向:移动通信网络工程师(督导工程师、调测工程师、维护工程师、规划工程师、优化工程师等)

培养方式:系统化理论知识+实际工程项目实习

课程设置:应用知识+应用技能+职业基础+职业素养等类别课程

获得认证:国际MCNE认证、国家653认证

优秀学员可享受三重大礼:企业补贴+高额奖学金+实习补助

二期学员已被抢“购”一空 四期班热招中...

咨询热线:69123078、12580转3G培训 网址:www.hwtzz.com  
QQ:402468776 地址:郑州市经三路68号金城国际广场招商大厦8001室

Eduask 华育国际 | 华育国际软件工程师就业实训班

## 委培通知

受165家IT企业委托,中国IT教育旗舰华育国际面向河南招收260名28岁以下青年进行就业实训,实训结束直接上岗工作。

实训条件:无需计算机基础,会打字、上网,热爱计算机行业者。

就业保障:入学即签订就业协议(未能顺利就业,免费重读),根据企业需求确定实训人数,一人一个岗位。

薪酬待遇:预期年薪5-10万

特色优势:①河南实训 全国就业  
②企业化管理模式 成为准IT白领  
③5年以上大型企业软件开发经验 教师手把手教学

委培流程:电话预约面试→面试合格签订就业协议→进行岗前实训→实训合格上岗工作

☆凡参加实训者均可获得500~5000元专项就业实训补贴金☆

预约电话:0371-63707061 / 63707062

官方网站:www.eduaskhn.cn