

取消摇号,按购房证顺序轮候

购房证顺序号自动生成,将在网上公示
禁止房产商擅自销售保障房,禁止中介机构代售保障房



控制机制 建电子楼盘表,防止 开发商私自卖房

李先生说,经常出现有的开发商私自叫卖经适房,他上网时也经常能看到有的中介机构声称可以代售经适房。对此,王万鹏透露,今后本市将严格控制定向开发和销售,除住房困难企业和独立工矿区等符合政策的项目外,一律不得进行定向开发。

王万鹏说,我市经适房房源将建立统一销售制度,健全以电子楼盘表为基础的房源控制机制,实行销售合同联机备案制度,禁止房地产开发企业擅自销售保障性住房,禁止中介机构代售保障性住房。今后,凡开发企业擅自销售保障性住房或利用中介机构、单位和个人代理销售保障性住房的,将没收违法所得,并处5万元以上20万元以下罚款;情节严重的,建议原发证机关吊销其营业执照和资质证书。

市经适房建设管理中心负责人介绍,将及时把可以销售的经适房的位置、数量、户型和单套建筑面积等情况向社会公告,并根据房源数量按期、次和时间段公布参与选房的轮候家庭、选房时间、选房地点、应携带的资料等相关证明等,公示期不少于10天。对于符合条件的家庭,通过这些信息,就可以知道是不是轮到自已了,可以说相当透明。

上市交易

不满5年的,不得上市交易

李先生说,按照老办法,经适房购买满5年之后,可以上市交易。对此,市房管局相关负责人解释,经适房产权为有限产权,购房人可以在交纳土地收益等相关价款后,取得完全产权。取得完全产权后,经适房性质变更为普通商品住房。在没有取得完全产权之前,经适房不得用于出租、经营。

同时,新办法规定,购买经适房不满5年的,不得上市交易。因特殊原因确需转让的,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。购买满5年上市转让的,政府优先回购。转让经适房时,购房人应当交纳土地收益(含土地出让金)等相关价款。

“老人老办法”

上半年解决这部分人 住房问题

李先生了解到,除了新《办法》外,对目前已经具有购房资格证的家庭。郑州市实行“老人老办法”。王万鹏表示,今年我市经适房目标为新开工150万平方米,竣工100万平方米;公开供应房源1万套。同时,按照新《办法》,今年计划完成购房资格审核标准核准22600户。同时,还将出台《办法》的配套措施,具体包括“差价款征收和回购办法”、“上市交易办法”、“建设计划准入退出机制”和“经适房规划设计和建设标准”等配套办法;项目监管覆盖面在90%以上。

王万鹏说,过去郑州经适房没有任何配套政策,管理难免出现问题,今年要出台系列配套政策,让经适房政策步入法制化轨道,比如目前已提请市政府研究建立建设计划准入和退出机制,经适房年度建设计划有效期为两年,凡两年内未办理《建设用地规划许可证》的计划予以废止,而经适房规划设计和建设标准,就是要将经适房标准化,避免因房子价格低廉,工程质量也低劣的问题出现。

据了解,目前本市持有购房资格证的申购者还有不到4000名,计划在6月30日之前彻底解决这部分人群的住房问题。

小套型单套控制在70平方米以内

市房管局相关负责人介绍,根据新《办法》,已取得《购房证》且符合下列条件之一的家庭,可优先购买经适房:烈士遗属、国家优抚对象、市级以上劳动模范、二级以上残疾、廉租住房保障对象。另外,退出廉租住房保障的家庭,符合购买经适房条件的,也可以优先购买。

那么,申请人的购房面积是怎么规定的呢?李先生说,根据老办法,经适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%。购买经适房的标

准建筑面积,家庭成员2人的为80平方米,3人以上的为100平方米至120平方米。

对此,吴运浦说,新《办法》结合我市实际情况和需求,并借鉴外地经验,规定:“经济适用房建设应严格控制套型面积,小套型住房单套建筑面积应控制在70平方米以内,中套型住房单套建筑面积应控制在90平方米以内。”

新《办法》同时规定,2人以下的家庭,所购住房建筑面积在70平方米以内的部分,购房人按经适房价格购买;3人以上的

家庭,所购住房建筑面积在90平方米以内的部分,购房人按经适房价格购买;超出70或者90平方米的部分,购房人应当交纳土地收益(含土地出让金)等相关价款。也就是说,像李先生这样的三口之家,购买90平方米以内的经适房符合规定,而如果购买95平方米的经适房,则另外的5平方米需要交纳土地收入等价款。

不过,市房管局负责人也表示,经适房单套面积不是一成不变的,今后也可根据经济发展水平、人均住房状况、家庭人口及市场供求等因素适当调整面积标准。

购房证顺序号自动生成,网上公示

目前郑州实行的经适房摇号销售政策,市民都熟悉了。李先生不了解,新办法取消了摇号销售,怎么实行轮候制度呢?

对此,市房管局副局长贺明理说,过去经适房选房实行的是摇号或者抽签方式,为使申请人可以预期自己的购房时限,新《办法》规定购买经适房按照《购房证》顺序号实行轮候制度。

贺明理说,《购房证》顺序号由信息系统在区房管部门复审后自动生成,全市各

区房管部门的微机系统与市经济适用房建设管理机构联网,一旦形成就无法修改,同时顺序号在网上公布,最大限度地保证公平、公正。

贺明理介绍,此次除了出台新《办法》,市政府还发布了《郑州市经济适用房购买轮候办法》,其中规定,经审核不符合规定条件退出申请的,后续申请人顺序号依次自动递补。

轮候到位的家庭,可根据公布的房源

情况,在规定时间内选择购房,选择购房的应当在选定住房后当场签订选房确认书,不得调换,并在规定时间内与房地产开发企业签订购房合同。

轮候到位的家庭在选房时,若迟到或者叫号3次未响应,应安排在当日选房时间段所有轮候家庭之后选房;选房工作日未能到场的,安排在当期所有轮候家庭之后选房;当期选房未到场的,则视为放弃当次选房。

轮候到位不满意房源位置的可继续轮候

轮候到位不满意房源位置的家庭,怎么办?根据《办法》规定,可选择继续轮候,但只能继续轮候一次。选择继续轮候的,应到市经济适用房建设管理机构进行登记确认。再次轮候到位仍不如意选择放弃的,原轮候顺序号失效,其轮候顺序号在现有轮候家庭之后重新排序确定,也需要再到管理机构登记确认。

也就是说,假设李先生是在中原区报的名,中原区房管部门经复审后假设在系统中给李先生自动生成了10号的顺序

号。到房源推出后,李先生按照10号的顺序进行选房。如果选房当天轮到时,李先生迟到了,就排在这一天的最后一个家庭进行选房。如果选房的时间为5天,李先生在这5天里都没有到场,则把李先生放到这一期所有轮候家庭之后才能选房。如果这一期选房李先生一直没到场,则视为李先生放弃了这一期的选房。李先生的轮候顺序号在下一期选房时还按照10号顺序进行选房。如果下一次,李先生因种种原因再次放弃,那么

李先生目前的顺序号10号就是销了,需要重新排号。

另外,实行轮候制后,郑州市各区同时审核排序,会不会因为各区工作效率的不同而造成排序不公?

贺明理说,对于每个办理步骤我们都规定了相应的办结时间,工作人员不能超过规定期限办结。这个政策就是在考虑公平最大化的基础上制定的,可能时间上会差一个两个小时,但是绝对公平也是不存在的。

实行政府指导价,以保本微利为原则

目前,郑州的经适房价格已经涨到每平方米2800元左右了。今后,经适房价格是如何确定的呢?这也是李先生非常关注的问题。

市房管局相关负责人表示,新《办法》规定,经济适用房价格实行政府指导价,以保本微利为原则,经适房销

售基准价格及浮动幅度,由市价格行政主管部门会同市住房保障和房地产管理部门根据国家有关规定确定,并向社会公布。

而经适房销售应当按照市价格行政主管部门批准的基准价格及浮动幅度实行明码标价,不得在批准的价格之

外收取任何未予规定并公布的费用。对于市民忧虑经适房价格高的问题,市房管局相关负责人表示,市民购买经适房时,除了可以正常地实行商业银行按揭贷款外,也可以申请公积金贷款,同时还可以提取个人以及直系亲属的住房公积金。