

关注度

市住房保障和房地产管理局解读保障性住房准入退出管理制度 经适房交易七成差价上缴政府

月收入2280元可申请公租房,男22周岁、女20周岁即可申请
年底前,经适房、廉租房、公租房将有房源向社会推出

昨日,郑州市住房保障和房地产管理局召开新闻通气会,就市政府出台的“关于进一步加强保障性住房准入退出管理的通知”进行解读,自今年9月1日起,新取得经适房购房资格证的

家庭,所购经适房上市交易时,售价与购房价价差的70%要上缴政府。此外,从10月1日起,申请公租房的家庭人均月收入标准,将由现在的1900元放宽至2280元。对申请廉租房、经适房、公租房家庭,房管、民政、公安、社保、地税等部门将联合审查其家庭净资产,加强准入退出的管理。

市房管局透露,保障房房源搜集的工作也在紧张开展中。今年春节之前,廉租房、经适房、公租房等都有面向社会的轮候供应计划,届时,符合条件的市民,可以选择到满意的房子。

记者 胡审兵

案例

经适房买价25万元,卖55万元
赚30万元,其中21万元要上缴

比如,一套90平方米的经济适用房,当初购买的时候只有25万元,现在要上市交易,根据评估价,该房价达到55万元,此时要对二者差额的30万元收取70%即21万元的差价款,从而大大挤压了经济适用房倒卖的盈利空间。

经适房:上市交易要上缴70%差价款

郑州目前经济适用房均价在每平方米2800元左右,如果是2010年4月15日之后购买的房子,按照30%的购房价补缴差价款取得完全产权,房价约为每平方米3640元,然后在市场上转手出售的话,每平方米一般能盈利3000元左右。

昨天的通气会上,市房管局副局长贺明理指出,由于中间的利差仍然比较大,使得不少投机钻营者参与其中。从去年以来,郑州市已经多次出台经适房交易新政策,目的就是彻底挤压盈利空间。

市政府此次出台的通知规定,自2012年9月1日起,已购经济适用房或已取得经济适用房购买资格的,要按照规定进行处置;新取得经济适用房购买资格的,所购经济适用房上市交易时,应按照届时的交

易评估价与原购房价价差的70%缴纳土地收益等价款取得完全产权,或由政府优先回购,回购价格按照原购房价格并考虑折旧和同期银行贷款利息等因素综合确定。

不过,贺明理表示,鼓励市民购买经适房后用来居住而不鼓励交易。只要不上市交易,就可以不补缴差价,使其真正发挥住房保障功能。

同时,经济适用房上市交易按照“新人新办法、老人老办法”的思路,凡是9月1日前已递交申请资料,在区房管部门已生成轮候资格号的家庭,上市交易管理仍执行原来的规定,即按照购房价的30%补缴差价款取得完全产权;9月1日后新申请的,一律执行新规定。

管理模式: “三房合一”对申请家庭分类补贴

贺明理介绍,今年,郑州市计划对廉租房、公租房进行并轨,实现保障房的统一管理。这就意味着,以后的保障房不再分廉租房、公租房等品种,市民如实申报家庭收入申请保障房即可。轮候配租时,房管部门将根据申请家庭的收入、人口、住房情况等分为几个不同的档次,享受不同面积的房屋户型,同时对申请家庭进行分类补贴。补贴主要指的是租金,补贴的标准和程序目前正在研究中,大概的区间在30%-90%。

另外,郑州市还将强化保障房的轮候供应,一方面,为保障对象增加选房机会,将属于第二次轮候到放弃的,原轮候顺序号失效,改为属于第三次轮候到放弃的,原轮候顺序号失效,其轮候顺序号在现在轮候家庭之后重新排序确定,进一步完善保障房的轮候供应管理;另一方面,实行轮候供应房源、轮候家庭、轮候结果三公示制度,确保轮候过程全公开。

公租房:月入2280元以下即能申请

市房管局规划和住房保障处处长冯荣智介绍,针对前一阶段公租房申请中老百姓反映的一些问题,此次市政府专门出台规定,放宽了公租房准入门槛,方便大家进行申请。今年年底能完成装修的有275套,正在装修的有1048户,完成装修后,这些房源都将面向社会公开配租。此次公租房申请资格调整主要涉及四个方面:

一是将新就业职工和来郑务工人员的资格申请,由原来的“单位集中申请”调整为“单位申请和个人申请相结合”,将提供的“社会保险缴纳证明”调整为公安部门核发的“居住证”,并允许申请人在实际居住地申请公共租赁住房。

二是根据房源供应、住房需求以及资格申请情况,将中等偏下收入家庭人均月收入标准以及新就

业职工、来郑务工人员月工资标准,由原来执行的城镇居民最低生活保障标准的5倍(1900元)调整至6倍(2280元)，“十二五”期间则逐步调整至8倍(3040元)。如果按8倍测算,年收入略高于2011年全市在岗职工平均工资水平(较2011年的35541元多出了940元),意味着公租房可以覆盖城市多数居民。

三是将新就业职工的住房申请条件,由“本人及其父母在本市市区范围内无自有住房且未租住公有住房”调整为“本人在本市市区范围内无自有住房且未租住公有住房”。

四是将中等收入偏下单身家庭申请公租房的年龄,由原来的“28周岁”,调整为我国的法定结婚年龄,即男22周岁、女20周岁。

资产核查:多部门联手核查家庭净资产

此次市政府通知还明确了对家庭净资产的界定和核查办法。

根据规定,家庭净资产主要包括工资性收入、财产性收入、转移性收入、实物财产和货币财产等。工资性收入可以通过调查就业和劳动报酬、各种福利收入,以及社会保险费、住房公积金、个人所得税的缴纳情况等得出。其中,优抚对象的抚恤金、补助金、优待金、护理费、保健金不计入家庭净资产和家庭收入。

经营性净收入可以通过调查工商登记、企业或者个体工商户的生产经营情况等得出。

财产性收入可以通过调查利息、股息与红利、保险收益、出租房屋收入以及知识产权的收益情况等得出。

转移性收入可以通过调查养老金、失业保险金、社会救济金、住房公积金的领取情况,以及获得赠与、补偿、赔偿的情况等得出。

实物财产可以通过调查房产、车辆等有较大价值实物的拥有情况等得出。

货币财产可以通过调查存款、有价证券持有情况、债权债务情况等得出。

郑州市有明确家庭净资产核定标准,即家庭净资产上限原则上按其享受不同的保障类型对应的收入上限相对应的6倍家庭年收入确定。2012年,申请经适房人均家庭净资产不高于109440元,廉租房不高于68400元,公租房不高于164160元。

按照规定,从10月1日起,房管、民政、公安、社保、地税、金融、工商、证券、公积金等部门及街道、社区等,要协作配合联合核查申请家庭净资产,为此,郑州市将建立城市居民收入信息核对系统,系统建成之前,相关部门可采取人工方式或定期进行数据传递,各部门间可通过加密U盘、电子邮件等方式进行信息核对。居民收入信息核对系统未与银行、证券等部门联网前,申请家庭需自行到银行、证券部门出具不少于半年的对账单。

动态监管:取得资格证,半年后要重新审核

随着保障房建设力度加大,管理制度日趋完善,分配环节如何做到公平公正成为社会关注的焦点。

冯荣智介绍,针对这一问题,今后,郑州市在保障房资格认定的过程中,将实行社区、街道办事处(乡、镇人民政府)、区(管委)、市四级联动审核。

另外,已购、租保障性住房的家庭,再购买其他住房的,须办理保障性住房退出手续。同时,按照要求,已购经适房尚未取得完全产权的家庭在住房保障网站予以公示,广泛接受社会监督举报。

冯荣智还表示,保障房的资格审查实行动态监管,已取得轮候资格证的,半年之后才配租、购买保障房的,要重新核查其申请材料,看家庭收入等情况有没有变化。每年年底,各申请家庭的申请材料还要进行年审。

下一步,郑州市要建立住房保障网站和住房保障信息查询系统,实行保障标准、房源信息、审核结果、分配过程、分配结果、退出情况的全过程公开,主动接受社会、群众监督,并方便及时查询。

凡在动态审核中发现虚报、瞒报家庭资产并已经查实的,其行为将计入住房保障诚信档案,五年之内不得重新申请纳入住房保障。

