

城区经适房,三降申购门槛

济宁市将保障性住房建设列为“十件实事”之首

本报记者 刘守善 马辉



近日竣工的鑫源小区经济适用房将于近期摇号。
刘守善 摄

城区经适房小区已有5处,价格远低于商品房

从2003年开泰花园小区经适房开工建设以来,济宁市已形成5处成熟的经适房小区。

“开泰花园小区经适房一直在建设中,这是目前济宁体量最大的经适房小区,总建筑面积已超过8万平方米。”济宁市房管局副局长刘扬水告诉记者,“位于开泰花园小区的经济适用房均价为1246元/平方米,主要是因为2004年的时候房价水平

普遍较低,而后来的仁和花园、鸿瑞小区、润景园小区及七彩花园均价在2000元左右/平方米,虽然价格有所上调,但较同期房地产市场的市场价,仍低50%左右。”

作为济宁第一批经济适用房,开泰花园小区经济适用房于2003年开建,当时来看,位置显得较为偏远,加上当时城区的房价水平较低,因此,即使1246元/平方米的均价,

当时对一些市民吸引力也不是很大。近几年,济宁城区的房价节节攀升,与2004年之前相比,房价翻了一番多。在高房价的背景下,经济适用房的价值开始显现。从2008年起,仁和花园、鸿瑞小区、润景园小区及七彩花园4处经济适用房接连推出,均价最低的是位于红星东路的润景园,为1953元/平方米,均价最高的是位于太白楼西路的仁和花园,为

2080元/平方米。

这些经济适用房的售价全部是由物价部门进行核算后公布的,开发商仅能留下2%的管理费和3%的利润,价格十分透明。“近几年的经适房价格与前几年比有所上调,主要是受人工费和原材料费上涨的影响,即使上调,这些经适房的售价也远远低于市场价,能够让这些住房困难人群承受得起。”刘扬水如是说。

3次降低申购门槛,逐步扩大保障范围

济宁市2008年8月份第一次公布经适房的申购标准,规定申购家庭须同时具备:家庭成员中至少有1人具有城区常住户口5年以上,且一人家庭年收入在8400元以下,二人家庭年收入15400元以下,三人(含三人以上)家庭年收入在21000元以下,且人均私有住房面积不超过15平米。

为了让更多的人和家庭享受住房优惠政策,济宁市在2009年、2010年两次更改申购标准。2009年7月13日将上述收入标准分别调整为1万、1.6万和2.2万元,今年8月29日,申购门槛再次降低,相关申购条件改为:家庭成员中至少1人具有城区常住户口2年以上,且家庭人均年收入

低于上一年度城区人均可支配收入的80%,约13000余元,人均私有住房面积不超过20平米。

在城区商品房价格过高且呈逐年攀升之势的情况下,济宁市每年都对申购标准进行调整,进一步扩大了城区经济适用房保障范围。下一步,济宁市将加大住房保障体系建

设,针对不同的收入阶层、人群分别以不同的分配方式,实现“住有所居”。目前,济宁市的保障性住房以集中建设为主,以后,保障性住房将逐渐以配建为主,并形成良性循环。集中建设可加快项目的进展速度,而在商品房小区中配建经适房和廉租房,可将低收入人群融入普通人群。

制定严格申购、审核程序,避免“鱼龙混杂”

2007年,济宁市房管局会同有关部门出台了《济宁市经济适用房管理办法》、《关于济宁市城区特困职工家庭实行廉租住房保障和提高租赁补贴标准的通知》,制订了《济宁市城区低收入家庭住房保障建设规划(2007.12-2010.12)》,使住房保障工作走上了制度化轨道。

2008年又制定相关政策。依据国家、省、市有关文件精神,2008年1

月,济宁市政府出台了《关于加快解决城市低收入家庭住房困难的意见》;2008年5月,市政府办公室下发《关于济宁城区经济适用房销售有关问题的通知》;2008年8月,市建委、市民政局联合下文《关于对市区低收入家庭进行资格认定和对低收入住房困难家庭实行廉租住房保障的通知》。以上文件的出台,进一步完善了济宁市住房保障政策体系。

近年来,全国各地出现了多起经适房“事件”,譬如摇号出现连号、公务员住进经适房、经适房小区建别墅等。但济宁从未发生一起违规事例。对此,刘扬水告诉记者,制度上的缺陷会造成违规情况的发生,济宁市有着完善的申购、审核程序。“购买经济适用房的家庭,采取电脑摇号、抓阄定房方式确定资格顺序、销售小区和购买楼层;并请人大

代表、政协委员等现场监督。”据介绍,申购经适房要“闯”很多关口,向社区居委提交申请表,经审核后上报街道办事处,核实后张榜公示,再报区保障住房主管单位,然后上报至市房管局,才能进入摇号、抓阄程序。对申购程序的严格遵守,有效防止了“浑水摸鱼”“鱼龙混杂”现象的出现,能让真正的低收入家庭切实享受到了政策的实惠。

为进一步改善人民群众的居住条件,2010年,济宁市将保障性住房建设列为为民“十件实事”之首,加大保障性住房的建设力度。据了解,自2003年推行实行保障性住房建设以来,济宁市的经适房建设已形成5处成熟小区,今年再次调整申购条件,降低门槛,远低于商品房价格的经适房正在让更多的低收入家庭受益。