

# 滨州起草保障房管理办法

## 有关部门已拿出征求意见稿,欢迎大家提意见和建议

本报6月1日讯(记者 张卫建) 记者1日从滨州市政府法制办获悉,为更好地解决低收入家庭居住困难,滨州市住房和城乡建设局起草了《滨州市经济适用住房管理办法》(征求意见稿)和《滨州市廉租住房保障办法》(征求意见稿),并由滨州市政府法制办向全

社会广泛征求意见,欢迎社会各界提出意见和建议。

据介绍,两个《办法》旨在改善城市低收入住房困难家庭居住条件,改进和规范经济适用住房制度,促进廉租住房保障制度建设,逐步解决城镇低收入家庭的住房困难,保障城市低收入家庭

的基本住房需求。两《办法》对所保障对象、申请条件、申请程序、监督程序以及其他一些具体事宜都做了明确规定。

据了解,《滨州市经济适用住房管理办法》(征求意见稿)中所称经济适用住房,是指政府提供政策优惠,限定套型面积和销售价

格,按照合理标准建设,向城市低收入住房困难家庭出售的,具有保障性质的政策性住房。

滨州市法制办公室工作人员表示欢迎社会各界通过来信来函、发送电子邮件等方式,提出意见和建议。对市民的意见和建议将认真研究、论证和吸收。

征求意见的截止日期为今年6月17日。联系单位:滨州市人民政府法制办公室;联系人:崔晓东;通讯地址:滨州市滨城区黄河六路365号;邮编:256603;电子邮箱:bzcx@163.com;联系电话:(0543)3163079 传真:(0543)3163077。

## 经适房须明码标价

解读《滨州市经济适用住房管理办法》(征求意见稿)

本报记者 张卫建

建设或购买经济适用房有什么优惠政策?经适房价格如何出台?申购需要什么条件……近日出台的《滨州市经济适用住房管理办法》(征求意见稿)(下称《办法》)对这些问题有了明确规定。

### 购经适房可优先办公积金贷款

《办法》规定:经济适用住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金,项目外基础设施建设费用由政府负担。经济适用住房建设单位可以在在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。购买经济适用

住房的个人向商业银行申请贷款,除符合《个人住房贷款管理办法》规定外,还应当出具市、县(区)人民政府经济适用住房主管部门准予购房的核准通知。购买经济适用住房可提取个人住房公积金和优先办理住房公积金贷款。

### 经适房面积应在65平方米以内

《办法》规定:新建普通商品住宅小区要按不低于小区总建筑面积的10%配建经济适用住房。经济适用住房单套建筑面积控制在65平方米以内。

经济适用住房的价格以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度,由有定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管部门,依据经济适用住房价格管理的有关规定,

并向社会公布。房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定。

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上浮幅度,不得在标价之外收取任何未予标明的费用。经济适用住房价格确定后应当向社会公布。未确定销售基准价格及其浮动幅度的经济适用住房,不得销售。

### 优先向无房或居住危房户供应

《办法》中有明确规定,经济适用住房管理要建立严格的准入和退出机制。经济适用住房由市、县(区)人民政府按限定的价格,统一组织向符合购房条件的低收入住房困难家庭出售。经济适用住房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。市、县(区)人民政府应当制定经济适用住房申请、审核、公示和轮候的具体办法,并向社会公布。

符合规定的住房低收入困难家庭,一户只准购买、保有一套经济适用住房。

城市低收入住房困难家庭申请购买经济适用住房应同时

符合下列条件:具有当地城镇户口;家庭收入符合市、县(区)人民政府划定的低收入家庭收入标准;无房或现住房面积低于市、县(区)人民政府规定的住房困难标准;市、县(区)人民政府规定的其他条件。

经济适用住房优先向无房或者居住危房的家庭供应。符合条件的家庭,可以持核准通知书购买一套与核准面积相对应的经济适用住房。购买面积原则上不得超过核准面积。经济适用住房实行公开销售。经济适用住房主管部门应当将房源信息通过媒体向社会公告。

### 购经适房不满5年不得直接上市

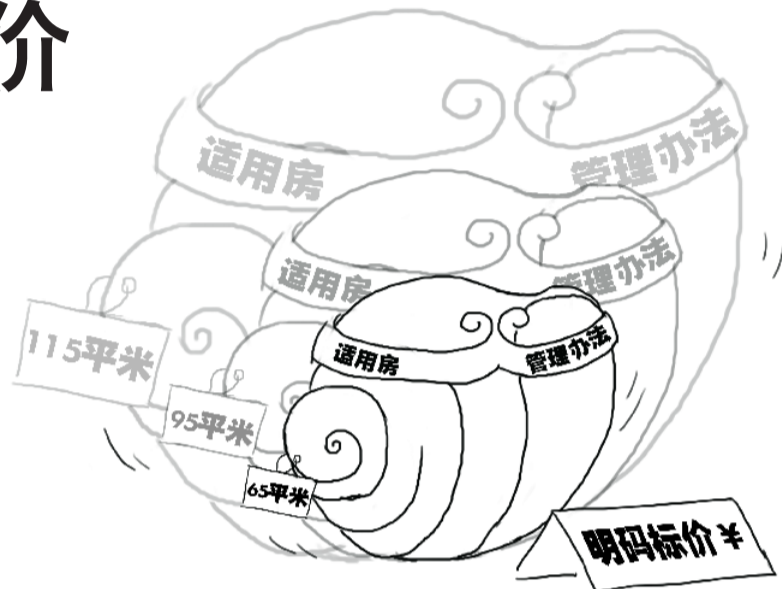
经济适用住房购房人拥有有限产权。购买经济适用住房不满5年,不得直接上市交易,购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的,由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

购买经济适用住房满5年,购房人上市转让经济适用住房的,应按照规定同时缴纳普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳土地收益以及其他已减免由政府承担的费用;购房人也可以按照政府规定的标准向政府交纳土地收益并

补交所减免的费用后,取得完全产权。

已经购买经济适用住房的家庭购买其他住房的,原经济适用住房由政府按规定及合同约定回购。政府回购的经济适用住房,仍用于解决低收入家庭的住房困难。已参加福利分房的家庭在退回所分住房前不得购买经济适用住房,已购买经济适用住房的家庭不得再购买经济适用住房。

个人购买的经济适用住房在取得完全产权以前不得用于出租经营。



准备征求意见的《办法》对经适房的面积和标价都提出要求。

制图:叶蓓

## 申请廉租房须有三年以上常住户口

解读《滨州市廉租住房保障办法》(征求意见稿)

本报记者 张卫建

申请廉租房需要什么条件?廉租房保障资金来自哪里?申请廉租房得走哪些程序……近日出台的《滨州市廉租住房保障办法》(征求意见稿)(以下简称《办法》)都做了相关规定。

### 申请廉租房有严格规定

《办法》规定,申请廉租住房保障需具备下列条件:家庭年人均收入不超过当地人民政府发布的上一年城镇居民人均可支配收入的60%;家庭中至少一人具有城镇规划区内非农业常住户口三年以上;无房或拥有私有住房建筑面积低于当地人民政府规定的廉租住房保障标准;因城市改造、拆迁或因自然灾害失去住所,确需政府安置的家庭等。

廉租住房保障面积标准为:单身(35周岁以上)20平方米,二人家庭人均18平方米,三人家庭人均16平方米,三人以上家庭在三人人均16平方米基础上每增加一人增加10平方米。廉租住房保障面积标准、租金补贴标准实行动态管理,市、县(区)人民政府每年向社会公布一次。

### 廉租保障资金不能随便动

《办法》指出,廉租住房保障实行货币补贴和实物配租相结合,以货币补贴为主,实物配租为辅的方式。货币补贴是指市、县(区)人民政府按照规定标准向符合条件的申请人发放租赁住房补贴,由其自行承租住房。实物配租是指市、县(区)人民政府向符合条件的申请

人提供住房,并按规定标准收取租金。

城镇低收入家庭廉租住房保障资金的主要来源于年度财政预算安排的廉租住房保障资金、提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益的余额;政府的廉租住房租金收入等。廉租住房保障资金实行财政专户管理,分账核算专项用于廉租住房补贴的发放、廉租住房的新建、改建、收购、维修和管理等,不得挪作他用。财政部门对廉租住房保障资金的使用实行监督。

实物配租的廉租住房来源主要有政府新建、收购的住房;腾退的公有住房;社会捐赠的住房等。新建廉租住房,应当将单套的建筑面积控制在50平方米以内,并根据城市低收入住房困难家庭的居住需要,合理确定套型结构。

### 廉租房申请得走这些程序

由申请家庭的户主向户口所在地街道办事处提出书面申请;街道办事处应当自受理之日起30日内,就申请人的家庭收入、家庭住房状况等是否符合规定条件进行审核,提出初审意见并张榜公布后,经核实无异议或异议不成立的,将初审意见和申请材料一并报送市、县(区)人民政府住房保障主管部门;住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起15日内,就申请人的家庭住房状况是否符合规

定条件进行审核提出审核意见,将符合条件的申请人资料转同级民政部门;民政部门应当自收到申请资料之日起15日内,就申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见,并反馈同级住房保障主管部门;符合条件的住房保障家庭,由住房保障主管部门予以公示,公示期为15日。公示期无异议或经调查异议不成立的,准予登记并将登记向社会公开。不符合规定条件的,住房保障主管部门应当通知申请人,并说明理由。

### 有如下行为廉租房就保不住了

享受廉租住房保障的家庭有下列行为之一的,由住房保障主管部门停止发放廉租住房补贴,租赁人退回配租住房并对责任人依照有关法律法规处理。将承租的住房转租或转借的;擅自改变房屋用途的;无正当理由连续6个月以上未在承租的住房居住的;无正当理由累计6个月以上未交纳廉租住房租金的。

对以欺骗等不正当手段,取得审核同意或者获得廉租住房保障的,由市、县(区)住房保障主管部门给予以下处理:对已经登记但尚未获得廉租住房保障的,取消其登记;对已经获得廉租住房保障的,责令其退还已领取的廉租住房补贴,或者退出实物配租的住房并按市场价格补交实际租赁期内的房租。