

农村居民也能申购经济适用住房了!



一、什么是经济适用住房?

经济适用住房是由政府组织房地产开发企业建造,以成本价向住房困难的低收入家庭出售的保障性住房,成本价核算由物价部门按照《经济适用住房管理办法》《成本监审一般技术规范》及《经济适用住房定价成本监审办法》核算确定。

二、我市经济适用住房准购人群是哪些?

为了使广大的社会群众均能平等地享受政府保障性住房,自2014年9月起,我市保障房的准购人群扩大到全市居民户口,打破了农业和非农业户口的申请界限。

三、现在申购经济适用住房的条件?

1. 家庭户申请均为肥城市居民户口(农业户口、非农户口均可申请)。2. 单身户申请需达到法

定结婚年龄,在城市规划区内工作,与单位签定三年以上劳动合同、缴纳三年以上养老保险。3. 申请家庭户年人均收入不高于20024元,家庭财产不超过160193元。4. 申请家庭成员无房无宅基地或自有住房人均建筑面积低于15平方米。

四、我市现有经济适用住房项目情况。

惠民小区东区是肥城市委、市政府批准,由市城镇保障房建设投资有限公司投资建设的经济适用住房专属小区,位于市工商局以东,工业二路北(巧山村委以北),东临井楼便民市场和凤山小学,位置优越,生活便利。目前,小区一期项目的四栋17层高层住宅已建设完毕,每户两室一厅一卫,面积在63-73平方米之间,水、电、气、暖、宽带、太阳能等配套设施齐全完备。

五、经济适用住房的申购价格和时?

目前,惠民小区东区项目已达到入住条件,最终成本价格需经审计,物价等部门按照相关规定,根据项目的土地补偿成本、建设成本、配套项目费用、财务费用及管理费用等进行核算定价后确定,根据楼层、位置的不同,预计每平方米价格在2660-2960区间(最终价格以物价局的审定价格为准),根据项目进展情况预定于2015年5月开始申报。

六、经济适用住房的申报流程。

公共行政服务中心房管局、民政局窗口领表→个人填写表格→所在单位(社区、村)初审公示盖章→镇或街、主管部门复审公示盖章→房管部门审核住房状况→民政部门最终核定家庭收入及财产→媒体公示→发放《肥城市经济适

用购房资格证书》→公开摇号分房→办理入住手续→办理房产权证及土地证。

家庭财产及收入的核定内容:公安部门审核户口、车辆情况,工商部门审核企业注册情况,税务部门审核纳税情况,人社部门审核缴纳养老金及签订劳动合同情况,住房公积金部门审核公积金缴纳情况,银行审核有价证券及存款情况。

七、咨询电话:
市房管局住房保障中心
电话:0538-3222836
市房管局驻公共行政服务中心窗口
电话:0538-3232636



肥城市人民政府 关于加强保障性住房管理工作的意见

肥政发[2014] 9号

各镇人民政府、街道办事处,市高新区,市政府各部门、各直属机构,市属以上驻肥有关单位:

为进一步加强住房保障工作,规范保障性住房管理,切实解决中低收入家庭的住房困难问题,根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)、《关于公共租赁住房建设和管理的意见》(鲁政办发〔2012〕35号)、《泰安市人民政府关于加强保障性住房管理工作的意见》(泰政发〔2013〕17号)文件精神,结合我市实际,现提出以下意见:

一、健全分配机制,严格准入标准

1. 完善住房保障资格审查内容。要对申请家庭户籍、人口、收入、住房和财产等情况进行全面审查,按规定将各类非住宅类房屋、存款、股权、债券、机动车辆以及投资开办企业等纳入家庭财产进行审查,更加准确反映出申请家庭的实际经济状况。

2. 合理确定准入标准。经济适用住房申请家庭人均收入标准为肥城市居民上年度人均可支配收入的70%,申请家庭财产标准为经济适用住房人均收入标准的8倍。公共租赁住房申请家庭人均收入标准为肥城市居民上年度人均可支配收入的85%,申请家庭财产标准为公共租赁住房人均收入标准的8倍。

3. 申请经济适用房家庭,须同时具备以下条件:

(1) 申请人家庭具备肥城市居民户口。单身人员应达到法定结婚年龄,在城市规划区内工作,与单位签定三年以上劳动合同、缴纳三年以上养老保险;

(2) 家庭人均收入、财产低于经济适用住房申请家庭人均收入标准、财产标准;

(3) 无房、无宅基地或自有住房人均建筑面积低于15平方米。

4. 公共租赁住房供应对象为中等偏下收入家庭、新就业职工和外来务工人员,申报条件为:(1) 中等偏下收入家庭:申请家庭成员均具备肥城市居民

户口,家庭人均收入、财产低于公共租赁住房申请家庭人均收入标准、财产标准,无房、无宅基地或自有住房人均建筑面积低于15平方米;

(2) 新就业职工:须具备肥城市居民户口,年满18周岁,且在城市规划区内有固定工作;收入、财产低于公共租赁住房申请家庭人均收入标准、财产标准;无房、无宅基地;

(3) 外来务工人员:已取得城市规划区内《暂住证》;与单位签定三年以上劳动合同、缴纳三年以上养老保险;在肥城无住房。

5. 住房保障准入标准实行动态管理。住房保障部门要会同有关部门根据经济社会发展情况适时调整住房保障准入标准,报请政府研究决定公布后执行。

6. 改革分配办法和机制。为加强保障性住房分配管理,体现困难优先的分配原则,按照国家低保家庭、优抚对象等特殊群体优先保障的有关规定,进一步完善分配机制。

二、完善工作体系,健全审查考核制度

7. 健全住房保障工作体系,科学分解住房保障工作任务。市住房保障部门要会同市发展改革、财政、国土资源、规划等部门和单位,对年度住房保障任务进行科学分解,落实土地、资金等相关事项,报经市政府同意后组织实施。

8. 加强保障性住房申请家庭资格审查。要进一步完善住房保障申请、审核、公示、复核制度,严格逐级审核、公示制度。本着客观、公正的原则,健全住房保障资格联合审查制度,由民政部门牵头,各相关部门要按以下规定,在收到核查信息15个工作日内提供申请家庭相关信息审核意见:

(1) 民政部门负责居民家庭经济状况核对系统的建立及管理运行,提供、核实居民个人及其家庭成员开办非企业单位、社团的登记和年检情况,在各相关职能部门配合下负责低收入家庭资格认定工作;

(2) 人力资源社会保障部门负责提供、核实居民个人及其家庭成员就业、缴纳社会保险费和领取社会养老金情况;

(3) 公安部门负责提供、核实

居民个人及其家庭成员的车辆等相关情况;

(4) 工商部门负责提供、核实居民个人及其家庭成员投资开办企业、个体工商户以及股东股权的注册登记情况;

(5) 国税、地税部门负责提供、核实居民个人及其家庭成员纳税情况以及投资开办企业、个体工商户纳税情况;

(6) 住房城乡建设部门负责提供、核实居民个人及其家庭成员房产拥有、房屋出租等情况;

(7) 住房公积金管理部门负责提供、核实居民个人及其家庭成员住房公积金缴纳情况;

(8) 银行、商业保险、证券等部门依法负责提供、核实居民个人及其家庭成员银行储蓄、商业保险、证券等情况;

(9) 其他有关部门根据需要提供相关信息。

三、强化使用管理,提高管理服务水平

9. 保障性住房实行动态管理。住房保障部门要加快建立住房保障信息系统,完善保障性住房和保障对象档案,定期检查保障性住房使用情况(包括自住、闲置、出租、出借、出售以及住房用途等),动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况。保障对象应当按规定时间向有关部门单位如实申报家庭人口、住房、收入、财产等变动情况,声明同意审核机关调查核实,公示其家庭住房、收入和财产等情况。

10. 加强租赁合同管理。住房保障部门要切实履行房屋产权人的权利和义务,加强合同管理,明确承租对象的权利和义务,租赁合同要载明租金水平、租赁期限、转借或转租的处罚以及其他违反使用规定的责任等事项。要采取措施提高租金的缴交率,对不按合同约定缴纳租金并经催交无效的,依据合同约定通报承租人所在单位并从承租人工资收入中直接划扣。

11. 建立公共租赁住房租金动态调整机制。物价部门要会同住房保障部门根据经济社会发展水平,结合货币补贴标准调整情况,对公共租赁住房租金标准适时进行调整。

12. 保障性住房纳入社区管理。集中建设的保障性住房小

区,要按照有关规定同步规划建设基础配套设施以及社区管理用房等公共配套设施。街道办事处应当将建成后的保障性住房纳入社区统一管理。

13. 做好物业管理服务。保障性住房小区可由住户自我管理、自我服务,也可以选择专业化的物业服务企业承担物业管理服务工作。

14. 严格经济适用住房上市转让管理。经济适用住房取得房屋所有权证和土地使用证不满5年(包括5年)的,不得直接上市交易,确需转让的,必须以不高于届时同地段的经济适用住房价格,出售给房产管理部门确定的符合购买条件的申请人;无申请人购买的,房产管理部门代表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年的,购房人上市转让经济适用住房,按照届时同地段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等相关价款。具体实施办法由住房保障部门会同财政、国土资源等部门制定。

四、加大资金投入,保障建设管理需要

15. 足额归集住房保障资金。财政预算要将保障性住房建设工程放在优先位置,加大财政性资金投入力度。严格落实国家有关规定,土地出让收益用于保障性住房建设和棚户区改造的比例不低于10%,公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后上交财政,全部用于公共租赁住房建设。

16. 监管使用好上级各类奖补资金。住房保障部门和财政部门要按照有关规定,及时分配拨付奖补资金,并及时对项目单位资金使用情况进行检查。

17. 加强租金使用管理。保障性住房租金收入必须按规定及时足额缴入国库,专项用于保障性住房及非住宅的维护、管理等支出。租金收入不足以支付管理和维护开支时,由财政预算解决。

五、加强监督管理,维护住房保障公平公正

18. 强化对住房保障对象的监管。住房保障对象有以下行为的,住房保障部门要按有关规定给予严肃处理、处罚,拒不执行处理决定的,申请人民法院强制执行:

(1) 以虚假资料骗取住房保障的,对其高消费行为不作出合理说明,不配合资产核查,公示的,要责令退出并取消其5年内再次申请住房保障资格。

(2) 违反规定将保障性住房出售、出借、出租、闲置、改变用途且拒不整改的,要按照有关规定或者合同约定收回保障性住房。拒不交回的,租赁型保障性住房采取调整为市场租金的方式处理,购置型保障性住房采取补交土地出让金等价款的方式处理。中介机构违规代理出售、出租保障性住房的,要依法依规给予处罚,吊销营业执照处罚。

(3) 公共租赁住房承租人经济状况改善,或通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房,不再符合相应的住房保障条件的,要在规定期限内腾退;逾期不腾退的,要按市场价格交纳租金。经济适用住房购房人通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房,不再符合经济适用住房保障条件的,要退出经济适用住房。

19. 严格责任追究。住房保障工作中有关部门、单位工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,要依法依规追究行政责任;构成犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任。保障性住房申请人及其家庭成员所在单位和有关单位为其出具虚假证明材料的,要依法依规追究该单位和工作人员的责任。

20. 健全诚信档案,完善失信惩戒制度。住房保障部门要建立健全住房保障诚信档案,实行申请人及家庭成员书面诚信承诺制度,将保障对象自觉遵守政策法规,如实申报信息,自愿接受核查,服从管理等义务情况记入诚信档案,探索建立住房保障诚信档案与个人信用信息的互通机制。

21. 加强社会监督。住房保障部门要严格按照《政府信息公开条例》等规定落实信息公开制度,及时向社会公开保障性住房、申请、审查、分配等信息,要畅通投诉举报渠道,对社会公众提出的异议信息,住房保障部门要认真及时核查,通报相关情况信息,充分发挥社会监督的作用,切实提升住房保障工作的规范化水平。

肥城市人民政府
2014年9月24日