

南京住房保障扩容惠及 3 万家庭

保障对象为人均月收入 750 元以下、人均住房面积 15 平方米以下的困难家庭

究竟符合什么条件的群体才能住上廉租房和经济适用房?昨天南京公布了《南京市经济适用房管理实施细则》(以下简称“经适房细则”)和《南京市廉租房保障实施细则》(以下简称“廉租房细则”)。两部细则明确保障对象扩大至低收入住房困难家庭(人均月收入为750元以下、人均住房建筑面积15平方米以下)。据统计,符合上述条件的保障对象江南八区约有3万户。南京市房产管理局党委副书记、新闻发言人黄长安及相关人士对两部细则进行了详尽解答。据悉,两个细则将于今天起正式施行,但是南京市全面启动低收入住房困难家庭申请认定要从7月底8月初开始。

[七大新政]

新政 1

没有“连续吃低保两年且无房”也可申请实物配租

“廉租房细则”放宽了对实物配租(直接住上廉租房)的条件限制(见表格中实物配租的“基本条件”)。

黄长安说,以前“连续享受城市最低生活保障2年以上,且无住房”是实物配租必须满足的条件之一,而现在则变成了附加条件之一。也就是说,过去只有“连续享受城市最低生活保障2年以上,且无住房”才能申请实物配租,而现在没有这一条也能申请实物配租,只要符合附加条件中另外几条之一即可。

新政 2

经适房中配建廉租房套型 50 平米

“廉租房细则”第21条规定:新建廉租房套型建筑面积控制在50平方米左右,主要在经济适用房中配建。

“这个规定首先明确提出了廉租房的建设主要是在经济适用房中配建,并对套型作出了限制。”黄长安说,在实际对符合廉租房实物配租家庭的具体操作中,分配的套型面积是按家庭人口来控制的,“2人及2人以下户控制在40平方米左右,3人及3人以上户控制在50平方米左右”。因为50平方米左右的户型基本能满足困难家庭的居住,而一些家庭人口在1~2人的家庭,安排40平方米的单室套也足够了。

新政 3

交得起房租却拖欠 6 个月以上,退房!

“廉租房细则”在“可取消其廉租房保障资格”的多种情况中新增一种情况:无正当理由累计6个月以上未交纳廉租房租金的。

黄长安说,这是不让明明交得起房租却不交租金的“老赖”浪费廉租房资源。同时,细则还对以不正当手段取得廉租房保障的家庭规定了法律责任,“一经查实取消其所得保障,并退还已领取的租赁补贴、购房补贴或退出配租住房,且5年内不得再申请”。

新政 4

盖经适房, 提前考虑 公交场站

“经适房细则”第六条:经济适用房项目充分考虑城市基础设施和交通出行条件,合理选址布局,按年度建立经济适用房的项目储备库。

黄长安表示,南京从2002年开始启动经适房建设,已经分三批规划了经适房用地约2万亩,目前第四批经适房也将启动,而选址工作正在进行。由于以往经适房多建在较为偏僻的城郊地带,交通、购物等不太方便,第四批次经适房建设会充分考虑城市基础设施和交通出行条件,提前考虑公交场站、供电、排水、管线等,来更加合理布局,方便以后入住的居民。

新政 5

经适房小区配建 2% 商业房 收益贴物管

“经适房细则”第十条:经适房小区可按不超过总建筑面积2%的比例建设商业用房,计入建设成本,房屋产权为国有,由所在地区政府负责管理,其经营收益在扣除管理维护成本后主要用于补贴经适房小区的物业管理支出。

南京市房产局人士表示,物管费用低甚至收不上来,一些大喊亏本的物业公司常常一撤了之,这样的事在经济适用房小区时有发生。而为了今后经适房的长效管理,这次细则的规定就是让小区配套“生”出钱来,这样做是未雨绸缪。以一个30万平方米的经适房小区来计算,2%的比例就是有了6000平方米的商业用房,这部分的租金收益就是物业管理的一个保障。

新政 6

“收费卡”严控经适房建设成本

“经适房细则”第二十三条:经适房建设实行收费卡制度,市各有关部门在收取费用时,必须填写由物价局核发的交费登记卡,任何单位不得以押金、保证金等名义,变相向经适房建设单位收取费用。

房产局人士表示,现在经适房实行的是政府指导价,指导价由物价局会同市房产局根据被拆迁土地状况、建设成本和低收入家庭经济承受能力等测算确定。因此,如果经适房建设成本提高,其售价也会水涨船高,这次规定以“收费卡”的形式控制有关部门变相向经适房建设单位收取费用,就是防止经适房建设成本增加,以控制今后的经适房售价,尽量让老百姓少出买房钱。

新政 7

困难企业可集资建房, 但职工人均住房不超 19.33 平米

“经适房细则”第四十六条:距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多、经济效益较差、无力实施住房分配货币化且职工平均家庭人均住房面积低于全市人均住房面积60%以下的单位,在符合城市总体规划、土地利用规划、住房建设规划的前提下,经市政府批准,可以利用单位自有土地进行集资合作建房。

单位集资建房也是经济适用房细则中划定的一种住房保障方式。房产局人士表示,集资建房是有特定对象的,条款中已经明确。比方说现在南京市人均住房面积为32.21平方米,那么这个困难单位的职工平均家庭人均住房面积就应不超过19.33平方米(32.21平方米×60%),符合这样的条件才能集资建房。

同时,单位集资合作建房也不是随便划出一块地就能建设的,地域范围限于“东面以绕城公路,南面以绕城公路和三桥连接线,西面、北面以长江为界(不含建邺区江心洲街道)的环形界线以外”。

南京市低收入家庭住房保障政策对照表

办理流程:申请住房保障的家庭,应当由户主向户籍所在地的街道办事处提出书面申请,填写申请表,按照要求提供申报材料,并应书面承诺诚信申报,同意受理部门对住房、收入等相关情况进行核查。

保障方式	保障对象	基本条件
租赁补贴	低收入住房困难家庭	申领租赁补贴的家庭应同时具备下列条件: (一)具有本市市区城市常住户口满5年; (二)家庭人均月收入在规定标准(2008年度为人均750元)以下; (三)家庭人均住房建筑面积在规定标准(2008年度为人均15平方米)以下。
实物配租	低保无房户 低保孤老 低保一级残疾	申请实物配租的城市低保家庭,除必须符合租赁补贴规定条件外,还应当具备下列条件之一: (一)连续享受城市最低生活保障2年以上,且无住房; (二)年满60岁的孤老; (三)持有《中华人民共和国残疾人证》的一级残疾人。
购房补贴	低收入住房困难家庭	符合条件的低收入住房困难家庭在购买商品住房、二手房及房屋使用权时,可以申领保障性购房补贴。补贴金额按照保障面积标准与被保障家庭人均住房建筑面积之间的差额、每人每平方米补贴720元标准计算。
购买经济适用房	部分低收入住房困难家庭	同时符合下列条件的低收入住房困难家庭,可以申请购买一套经济适用房: 1、具有本市市区城市常住户口且满5年; 2、家庭人均月收入在规定标准(2008年度为人均750元)以下; 3、家庭人均住房建筑面积在规定标准(2008年度为人均15平方米)以下。同一住房多家庭共同居住,其中符合申购条件的家庭在两个以上时,若一家庭申购后,其他家庭的住房面积将超过人均最低标准面积的,家庭之间应当协商一致,确定一个申购家庭。
有下列情形之一的不享受廉租房保障		(一)已由社会福利院收养的; (二)因离婚失去自有或共有住房(含承租公有住房)的; (三)户籍系以购买商品住房或二手房方式迁入本市的; (四)现行法律法规规定不得申请廉租保障的其他情形。

对于申请人的收入认定主要有六方面内容:
 (一)家庭成员工薪收入;
 (二)家庭成员经营性收入;
 (三)家庭成员财产性收入转移性收入;
 (四)家庭成员出售财物收入;
 (五)家庭成员借贷收入;
 (六)家庭成员其它收入。

对申请人的住房认定主要有五方面内容:
 (一)家庭成员居住的私有房屋;
 (二)家庭成员承租的公有房屋;
 (三)现住的父母或子女的房屋;
 (四)家庭成员自有、共有住房(含承租公房)转让或被拆迁不满五年的;
 (五)已购买或已拆迁安置的房屋。

[算账·廉租房]

租赁补贴购房补贴怎么贴

廉租房的保障主要分为实物配租、租赁补贴、保障性购房补贴三种,如果不符合享受实物配租的,对于后两种保障方式,细则也规定了具体的计算范围:

1、租赁补贴按保障面积标准与被保障家庭人均住房建筑面积之间的差额计算,其中低保人员每月每平方米补贴14元,其他人员每月每平方米补贴10元;每户每月补贴金额不足150元的,补足至150元;1人无房户每月补贴300元。

2、对于符合实物配租条件自愿放弃实物配租选择租赁补贴的,租赁补贴金额上浮20%。

3、保障性购房补贴的金额按照保障面积标准与被保障家庭人均住房建筑面积之间的差额、每人每平方米补贴

720元标准计算。

租赁补贴每月 150 元“托底”

南京市房改办相关人士解释说,租赁补贴从原先的人均不足12平方米放宽到现在的不超过17平方米,比方说有一户有低保人员的家庭刚好是45平方米的面积,和51平方米(人均17平方米)相差6平方米,按14元/㎡计算,可以享受84元的补贴,但是按照规定,每户每月补贴金额不足150元的可补足150元,150元是个“托底价”。

对于1人无房户是每月按300元发放补贴的,两人乃至家庭多人的无房户呢?如果是两人无房户且均为低保人员,按照面积为零计算,就按“14元×17平方米×2人”

来发放补贴,每个月就有476元的补贴。

无房困难户最高可拿房补 36720 元

目前南京对低收入家庭的控制线是人均750元/月以下,如果按每户三人、人均住房面积17㎡,每人720元/㎡计算,那最高就可以拿到补贴36720元。房改办人士表示,如果是无房户的三口之家,面积差额是“零”,那就以足额拿到36720元。

不过,如果有房户,就要计算差额面积部分,比方说一个符合低收入条件的家庭,人均面积只有10平方米,那么这个差额是7平方米,按三口之家算,能拿到的购房补贴就是15120元(7㎡×720元×3人)。

[焦点·经适房]

满5年可上市,差价怎么补另订方案

这次的细则明确规定“购买经济适用房满5年,取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》,可以上市交易,但政府享有优先收购权”。细则还规定“经济适用房在出售时,出让方应按照届时同地段普通商品住房与经济适用房差价的一定比例向政府交纳土地收益等相关价款”,而针对农民拆迁安置的“集体土地上的被拆迁户在取得经济适用房转让时不需交纳差价”。

这个差价怎么定呢?比例又是多少呢?南京市房改办负责人王珏表示,以崇明佳园一套60平米的经适房为例子,

在购买时以2000元/平米的价格购得,如果满5年后,房主以4500元/平米的价格售出,那么15万元就是差价部分,按照这个15万元的一定比例上交给政府部门,至于这个比例是多少,会根据国家有关规定以及其他城市的经验来确定,这些具体的上市出售办法(含集体土地拆迁取得的经济适用房)将另行制定,目前正在研究之中。

针对目前的“地下交易”,王珏表示,这种做法肯定是违法的,如果接到举报,调查属实的,将根据相关规定终止这种行为。

链接

这两种情况也是经适房供应对象:

1. 国有土地上的被拆迁家庭,要求(1)具有本市市区城市常住户口;(2)货币补偿金额在当年规定的标准金额(含本数)以下;(3)同一户籍家庭成员人均年收入在上年度本市人均支配收入标准以下;(4)本市及拆迁范围外他处无住房。

2. 集体土地上符合条件的征地拆迁家庭。

[试点]

认定很严: 一家庭月收入多7元都不行

在对住房保障家庭的认定上,今年5月份在建邺区已经开始试点,试点情况如何?黄长安举例说,有一户家庭,夫妻俩的月收入加起来是1507元,刚刚超出了人均月收入750元的标准,但是这个家庭其他条件都满足,“就因为这7元钱,这个家庭与住房保障无缘”。

不过,黄长安表示,这次细则对家庭收入的认定,规定“除申购家庭夫妇外,在外地读书的未婚子女也可以作为分摊家庭收入的人口”,如果这个家庭正好有一个在外地上大学的孩子,那么就符合申请条件了。

之前,南京市房产和统计部门通过住房调查,确定江南八区被列入住房保障的家庭预估数为6.5万户,占到南京市总人口的6.8%。黄长安说,从试点情况来看,这个数字可能会出现变化,因为当时住房调查主要采取登门入户、做抽样的评估分析,从试点的数字上统计,可能低于预估的6.5万户,“目前我们估计在3万户左右,这只是初步分析,准确的数字要等全面启动这项工作以后才能得出。”