

郑州市人民政府文件

郑政〔2011〕91号

郑州市人民政府

关于进一步加强经济适用住房管理的通知

各县(市、区)人民政府,市人民政府有关部门,各有关单位:

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)、《关于加强经济适用房管理有关问题的通知》(建保〔2010〕59号)、《郑州市经济适用住房管理办法》(市政府第189号令)等规定,为进一步加强经济适用住房管理,现将有关问题通知如下:

一、加强交易管理

(一)经济适用住房上市交易,结合不同时期的经济适用住房政策规定,实施差别化的上市交易管理。经济适用住房上市交易时,须由市住房保障机构对政府是否行使优先回购权、购房人差价

款缴纳金额出具书面意见。未经出具意见的,市房屋权属登记机构不得办理经济适用住房产权转移和变更登记等有关手续。

(二)经济适用住房为有限产权。购房人可以在缴纳土地收益(含土地出让金)等相关价款(以下简称差价款)后,取得完全产权;购买不满5年不得上市交易,购买满5年(以合同签订日期为准,下同)上市交易的,购房人应当缴纳差价款。差价款专项用于住房保障资金。

(三)差价款缴纳标准

1.根据《郑州市经济适用住房管理办法》(市政府第189号令)有关规定购买的经济适用住房,应按照原购房价格的30%缴纳差价款;

2.根据《郑州市经济适用住房管理办法》(市政府第146号令)有关规定购买的经济适用住房,应按照原购房价格的20%缴纳差价款;

3.《郑州市经济适用住房管理办法》(市政府第146号令)出台前购买的经济适用住房应按照原购房价格的10%缴纳差价款。

签订合同时,超出核准面积部分已缴纳差价款的不再缴纳,未缴纳补差款的按上述标准执行。

(四)差价款缴纳程序

1.购房人向市住房保障机构提出申请,填写《郑州市经济适用住房上市交易审批表》;

2.市住房保障机构根据购房人申请,经审核后出具缴款通知

书,注明“补缴的土地价款”;

3.购房人持市住房保障机构开据的票据,通过指定银行缴纳差价款;

4.购房人将银行缴款票据送交市住房保障机构;

5.市住房保障机构将缴款票据归集整理后上报市财政局;

6.购房人持市住房保障机构出具的书面意见、差价款缴纳证明及其他相关资料办理交易手续;

7.注销或变更房屋所有权证,凭缴款票据办理或变更土地证。

(五)享受经济适用住房货币补贴后购买的普通商品住房,购买时间满5年的,上市交易时不再缴纳差价款。购买时间不满5年的,上市交易时需退回所享受的经济适用住房货币补贴。

(六)因继承、离婚析产等原因需要转移经济适用住房所有权的,被转移人符合经济适用住房购房条件的,应当持有关证明到市房屋权属登记机构办理变更登记手续。被转移人不符合经济适用住房购房条件的,需缴纳差价款取得完全产权后方可办理变更登记手续;不缴纳差价款的,由政府回购。

(七)经济适用住房购房人,又购买其他住房的,必须办理经济适用住房退出手续,或者通过缴纳差价款取得完全产权。未办理退出手续或未取得完全产权的,市房屋权属登记机构不得为其新购住房办理房屋所有权证。

(八)已购经济适用住房上市交易后,原申请人不得再申请保障性住房。

二、建立政府回购制度

(一)政府回购经济适用住房,由市住房保障机构负责组织实施,所需资金由市财政部门从住房保障资金中予以安排。

(二)经济适用住房有以下情形之一的,由政府优先回购:

- 1.购房人自愿退出经济适用住房的;
- 2.因特殊原因购房时间不满5年确需转让的;
- 3.已购买经济适用住房未取得完全产权,又购买其他住房的;
- 4.因继承、离婚析产等原因需要转移经济适用住房所有权,被转移人不符合经济适用住房购房条件的或未通过缴纳差价款取得完全产权的;
- 5.法律、法规规定的其它情形。

(三)政府回购经济适用住房按照以下程序办理:

- 1.购房人到市住房保障机构填写《经济适用住房政府回购申请审批表》,并提交房屋所有权证、身份证、户口本等相关材料;
- 2.确定回购价格、款项及金额;
- 3.市住房保障机构向购房人下达《经济适用住房政府回购通知书》,告知回购理由及迁出期限。迁出期限为3个月;
- 4.注销房屋所有权证。

(四)政府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,由市住房保障、财政、物价部门共同确定。

(五)回购后的经济适用住房以回购价格继续供应给具有经济适用住房购房资格的家庭或作为其它形式的保障性住房。

(六)自愿退出经济适用住房并由政府回购的家庭,凡符合我市住房保障有关政策规定的,可再申请保障性住房。

三、完善监督机制

(一)完善准入机制。建立市住房保障、民政、公安、社保、工商、税务、金融、住房公积金等相关部门的信息共享机制,对申请保障性住房家庭的户籍、婚姻状况、房产、收入、财产等情况进行联合核查。同时,对申请人及共同申请人的单位、婚姻状况、住房、收入、财产等信息进行公示。

(二)完善退出机制。经济适用住房购房按揭外,不得进行任何抵押,在取得完全产权前,不得出租、闲置和改变住房性质。对骗购经济适用住房的,一经查实,由市住房保障部门责令退还所购经济适用房,并依法注销其房屋所有权登记,或补缴同期、同地段商品房差价款,购房人5年内不得再次申请购买经济适用住房和其他保障性住房;对不补交差价款未取得完全产权而出租、出借和改变使用性质的行为,将严肃查处。

(三)规范拆迁安置和定向开发。根据《郑州市人民政府关于加强市政公用基础设施拆迁安置用房建设与管理的通知》(郑政文[2008]148号)规定,参照经济适用住房政策的拆迁安置住房,各区人民政府为拆迁安置项目的管理主体和责任主体,套型面积标准由拆迁管理部门认定后,到市住房保障部门备案。

经济适用住房原则上不得进行定向开发。迁郑单位、驻郑部队等住房困难群体,经市政府批准后,方可定向开发。购房人必须

按照《郑州市经济适用住房管理办法》(市政府第 189 号令)有关规定取得购房资格。

(四)加强社会监督。市住房保障机构要设立并公布举报电话、信箱、电子邮箱等,采取多种方式接受群众举报、投诉,加强社会监督。

四、本通知自 2011 年 10 月 1 日起施行,适用范围为郑州市建成区范围内。凡过去文件规定与本通知不一致的,以本通知为准。



主题词: 城乡建设 房屋 管理 通知

主办:市住房保障局

督办:市政府办公厅五处

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2011 年 9 月 8 日印发
