

《瑞安市江南新区经济适用住房分配实施方案》已于2014年8月13日市人民政府第33次常务会议审议通过 现予以公告。

瑞安市江南新区经济适用住房分配实施方案

为保障我市市区低收入居民家庭的基本住房需求,规范经济适用住房建设、交易和管理行为,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)、《浙江省人民政府关于加快解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》(浙政发〔2007〕57号)、《瑞安市城镇住房保障“十二五”规划》(瑞政发〔2010〕182号)、《瑞安市市区经济适用住房交易管理实施细则》(瑞政办〔2011〕136号)等要求,结合我市经济适用住房保障的实际情况,特制定本方案。

一、房源基本情况

此次分配方案的经济适用住房房源为1054套,位于江南新区保障性住房项目(云江嘉园小区内),每套建筑面积约70平方米。

二、经济适用住房申购对象

申请购买经济适用住房以家庭为单位,必须同时具备下列条件:

- 1.具有瑞安市区(安阳街道、玉海街道、锦湖街道、东山街道、上望街道、莘塍街道、汀田街道、飞云街道、仙降街道、南滨街道)常住城镇居民(非农)户籍满5年以上;
- 2.已婚(含已婚离异或丧偶人员)或年龄满35周岁及以上的单身居民家庭;
- 3.无房或现住房面积低于人均建筑面积15平方米(含15平方米);
- 4.家庭人均收入符合我市低收入家庭人均收入标准;
- 5.3人及以上家庭人均财产低于10万元(含10万元);2人及以下家庭人均财产低于12万元(含12万元);
- 6.未享受公有住房政策或已申请退出政策享受的对象(已享受廉租住房租赁补贴或已实物配租的家庭申购经济适用住房,申请前需退出廉租住房保障,如经摇号未获得经济适用房购买资格的,在3年内不得再次申请廉租住房保障)。

三、户籍及人口核定

(一)具有市区常住居民户籍的申请人,共同申请的家庭成员中至少有一人取得市区常住居民户籍满5周年,户籍时间计算到申请之日。

(二)申请家庭人口以户籍所在地当年在册常住人口为准(不含挂靠户籍等其他共同生活成员),如有下列特殊情况可计算在内,其户籍时间可连续计算:

- 1.服现役的义务兵和士官;
- 2.因就学将户口迁往国内其他地区(不含境外);
- 3.服刑、劳动改造人员;
- 4.持单位集体户口的共同居住生活的配偶和直系亲属。

(三)同户口册内的申请家庭,家庭成员中已达晚婚年龄且已领取结婚证的夫妇或年龄满35周岁及以上的单身居民如无其他住房,可作为独立户申请,但其同户口册内的直系亲属所有的住房建筑面积全部计入控制标准,且人均建筑面积在15平方米以下(含15平方米)。

(四)户籍因就学迁入本市的,就学期间不计入取得户籍时间。

(五)申购对象的户籍时间、婚姻时间和单身年龄计算到申请之日。

四、申请家庭人均收入和财产核定

(一)低收入家庭人均收入标准指市统计局公布的上年度市区城镇居民人均可支配收入标准的60%以下。2013年度市统计局公布的我市城镇居民人均可支配收入为42302元,即本次申请家庭人均收入标准为42302元×60%=25381元。

(二)申请家庭收入情况具体由民政部门和相关街道办事处核定。

(三)申请家庭成员属行政、事业、企事业单位在职职工的,附所在单位或上级主管单位人事、劳资部门收入证明;家庭成员属行政、事业、企事业单位离退休职工的,附人社部门工资收入证明。

(四)家庭人均财产是指申请家庭拥有的车辆、非住宅用房和住房公积金缴存余额等资产价值,除以申请家庭成员人数得出的金额。即家庭人均财产=申请家庭财产/申请家庭成员人数。

(五)车辆以商业险保单上新车购置价年递减10%折旧率计算车辆价值,价值高于5万元的不得申请经济适用住房。已获购买经济适用住房资格家庭在经济适用住房交付使用前如新购置车辆且大于5万元的,取消购买经济适用住房资格;非住宅用房提供房产证明及有评估资质的房地产评估机构出具评估报告书。

(六)2014年1月1日后,申请家庭将车辆、非住宅用房转让的也作为家庭财产计算;住房公积金缴存余额计算至2014年6月30日止。

五、现住房面积核定

下列住房核定为申请家庭现住房建筑面积:

- 1.私有住房;
- 2.按政府优惠政策取得的住房(包括微利房、房改房、集资联建房、解困房、安居房、经济适用住房、批地建房等);
- 3.政府优惠政策承租的公有住房;
- 4.通过出售、赠与、继承、析产等方式处置或因法院调解、判决、裁定等必须发生房屋所有权转移到申请之日未滿3周年的私有住房;
- 5.实行产权调换的拆迁待安置住房;
- 6.拆迁实行货币安置到申请之日未滿3周年的住房。

六、购买经济适用住房面积标准及价格

(一)申请购买经济适用住房面积控制标准:江南新区经济适用住房建筑为小高层,经济适用住房套型标准建筑面积控制在70平方米/户。

(二)经济适用住房销售价格实行政府定价。在面积控制标准内的,销售价格暂按4000元/平方米执行(已按优惠政策购买或承租的住房计算在面积控制标准内),待工

程竣工经审计后,报市人民政府最后确定价格。超面积控制标准的,超过部分参照同地段商品房的平均价格6000元/平方米进行销售。

七、购买经济适用住房产权性质和份额

江南新区经济适用住房性质为有限产权,房屋、土地登记部门在办理权属登记时,应当分别注明经济适用住房、行政划拨土地、有限产权。有限产权是指购房人购买经济适用住房取得的产权不是完全产权,而是购房人与政府共同拥有产权。政府以土地出让价与划拨价的差价作为产权份额。政府拥有产权的份额确定为40%,购房人拥有的产权份额为60%。经济适用住房用于住房困难家庭自住时,政府名下份额的使用权让渡于购房人无偿使用,即购房人享有完整的使用权,不得用于出租经营。

八、经济适用住房申购程序

(一)申请。申购家庭应推选具有完全民事行为能力(60周岁以上人员不得作为申请人)在规定的时间内向户籍所在地社区(居委会)领取《瑞安市区购买经济适用住房申请核准表》,如实填写,并提供相关证明资料(复印件并校验原件):

- 1.申请报告原件一份;
- 2.收入证明(固定格式);自主经营的,提供工商营业执照复印件;
- 3.财产证明(车辆商业险保单、非住宅房产证明及评估报告、住房公积金缴存余额证明或对账单);
- 4.申请人及家庭成员身份证复印件;
- 5.户口簿或户籍证明;
- 6.家庭成员属行政、事业、企事业单位职工的,需提供由所在单位确认盖章的家庭成员工作简历;
- 7.婚姻状况证明(未婚的提供未婚证明,离婚的提供离婚协议书或判决书,未再婚的提供未再婚证明);
- 8.现住房产权证明材料,私房提供房屋所有权证或购房合同,承租公房的需提供公房使用证(或租赁合同),部队军产需提供部队退房协议书;
- 9.夫妻双方一方户口不在申请所在地的,需提供其户口所在地的住房证明;
- 10.原住房已经拆迁的,需提供《拆迁补偿协议书》;
- 11.需要提供的其他证明材料。

(二)初审。社区(居委会)通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的户口、家庭经济收入、财产、住房状况等进行调查核实,对申请资料完整、有效、且符合购房条件的家庭进行公示,公示期限为7天。公示无异议后,报所在街道办事处审查。

(三)复审。街道办事处对社区(居委会)的调查情况进行核实,对符合购房条件的家庭,在规定的时间内在社区(居委会)进行公示,人户分离家庭分别在户籍所在地和实际居住地进行公示,公示期限为7天,无异议的签署审核意见,报送市住房保障中心。

(四)核准公示。市住房保障中心会同住建、民政、市场监管、住房公积金、车管部门对街道办事处报送的申请家庭材料进行审核,其中住建部门审核房产登记情况,民政部门审核收入情况,市场监管部门审核企业、个体登记情况,住房公积金中心审核公积金缴存余额,车管所审核车辆登记情况。对符合条件的进行公示,公示期为7天。公示期内有投诉的,由市住房保障中心进一步调查核实;对无投诉或经调查、核实投诉不实的,列入经济适用住房购买范围。

(五)摇号确定。对经公示无异议的申请人员名单(身份证号码)由公证处封存,在规定的时间内进行公开随机摇号;在落实房源时,无房产、烈军属、市级以上劳模等特殊群体按比例优先切块摇号,具体实施方案另行制订。对瑞祥新区经济适用住房摇号未中的家庭,到市住房保障中心重新申请,如这次申请经审核通过,不需摇号可直接获得购房资格。

(六)签定合同。市住房保障中心会同经济适用住房建设单位组织摸文定位,政府监督部门及购房户代表对整个摸文程序进行监督。定位后,购房户与经济适用住房建设单位签订购房合同。

申购家庭不按规定时间缴纳房款或放弃摸文的(包括各种原因未能按时到达现场摸文的),视为自动放弃,三年内不得再次申请。

九、经济适用住房后续管理

(一)经济适用住房可以继承,继承后产权性质不变,被继承人(受益人)不得再次申购经济适用住房。

(二)购买经济适用住房未滿5周年不得上市交易。因各种原因确需转让的,由政府按照原价格并结合成新折旧和物价水平等因素进行回购。

(三)购买经济适用住房满5周年以上,确需上市转让的,政府按照相同地段、质量的普通商品住房市场评估价进行优先回购;政府决定不予回购的,购房人方可向他人转让。经济适用住房由政府回购或者向他人转让的,购房人按照其有限产权份额拥有市场评估价总价款的相应部分,政府拥有的部分上缴财政部门。

经济适用住房向他人转让后,转为商品住房。经济适用住房购买人出售经济适用住房后,不得再次申请购买经济适用住房。

(四)市住房保障中心要加强对已购经济适用住房的后续管理,切实履行职责,对已购经济适用住房家庭的居住人员、房屋的使用等情况进行定期检查,发现违规行为及时纠正。

(五)对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件,骗购经济适用住房的,由市住房保障中心限期按原价格并考虑折旧等因素作价收回所购住房,并依照法律和有关规定追究责任。对出具虚假证明的,依法追究相关责任人的责任。

本实施方案由市住房保障中心负责解释。

瑞安市住房保障中心
2014年9月15日

瑞安市南滨街道阁一村经济合作社 关于阁一村A地块一期旧村改造项目工程拟采用邀请招标的公告

由我村建设的瑞安市南滨街道阁一村A地块一期旧村改造项目工程施工拟采用邀请招标方式组织实施,现将我村拟邀请的施工企业等内容公布如下,若建农户对公布内容有异议的,可在公布之日起15日内持本人身份证、建房指标凭证向瑞安市南滨街道办事处

(电话:0577-66850508)或市公共资源交易管委办(电话:0577-65879505)反映。公示期无异议的,该项目将按公布内容进行招投标。

项目名称	建设单位	拟邀请施工企业	投资金额(万元)
瑞安市南滨街道阁一村A地块一期旧村改造项目工程	瑞安市南滨街道阁一村经济合作社	瑞安市耀光建筑工程有限公司、浙江吉鸿建设有限公司、浙江方圆鸿运建设工程有限公司	3000

瑞安市南滨街道阁一村经济合作社
2014年9月12日