

有房的困难家庭也可申购经适房

■南京六种方式保障低收入家庭住房

■明年1月1日施行,符合条件的城镇居民都可享受

廉租房、经济适用房,这些政府保障住房和你有关系吗?“今后三年,还将有76692户城市低收入住房困难家庭进入住房保障”。在昨天上午南京市政府召开的新闻发布会上,正式出台了《2008年—2010年南京市住房保障规划纲要》(以下简称“规划纲要”),南京住房保障的“门槛”从城市最低收入家庭扩大到低收入家庭。同时,南京市政府还专门配发了《市政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》(以下简称《意见》)。据悉,两份文件将于2008年1月1日正式实施。

在未来三年,南京包括三区两县在内的住房保障资金投入将超过13亿元,住房保障覆盖面达20%以上,这意味着超过南京城镇总人数1/5的城镇居民都将享受到住房保障。

江南八区住房保障方式					
保障方式	保障对象	基本要求	保障标准		
廉租房 (含共有产权经济适用房)★	租赁补贴	低收入住房困难家庭	1.城市低收入住房困难家庭; 2.不愿意退出租赁住房;3.未领取保障性购房补贴。	按人均建筑面积17平方米标准,不足部分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人无房户每月按300元发放;对于符合实物配租条件自愿放弃实物配租选择租赁补贴保障方式的,在此基础上上浮20%计发补贴。	
		实物配租	低保无房户	1.城镇低保户; 2.无房 1.特困企业中特困职工中无房家庭; 2.社会福利院中成年孤儿;3.三级以上劳动模范(退出租赁住房)等	实物配租:按家庭人口,分别保障约40平方米(1—2人户)、约50平方米(3人及以上户)廉租住房。被保障家庭可以选择购买部分产权(份额不小于50%)。住户按照“租金核减”保障标准减收70%的租金。现行公租房标准是每个月2.3元/平方米,减免70%以后,每个月只要交0.69元/平方米。
		部分低收入特困家庭	1.城镇低保户; 2.人均住房建筑面积小于15平方米; 3.退出租赁住房。	住户按照“租金核减”保障标准减收70%的租金。现行公租房标准是每个月2.3元/平方米,减免70%以后,每个月只要交0.69元/平方米。	
经济适用房	购买	部分低收入住房困难家庭	1.城市低收入住房困难家庭; 2.无房或愿意退出租赁住房; 3.单身家庭须年满35周岁。	对无房或退出现有住房(所退住房,政府按评估价回购)的城市低收入住房困难家庭,可申购60平方米左右的经济适用房。对符合条件的城市拆迁困难家庭,可按规定申购经济适用房(拆迁安置房)。	
		城市拆迁困难家庭	1.人均可支配收入低于全市平均水平; 2.拆迁补偿款低于15万元;3.他处无住房。	对购买商品住房和二手住房,申请保障性购房补贴的低收入住房困难家庭,按现有住房与人均住房建筑面积17平方米之间的差额,每人每平方米补贴720元购房款。	
		保障性购房补贴	部分低收入住房困难家庭	1.城市低收入住房困难家庭; 2.购买商品住房或二手住房	对购买商品住房和二手住房,申请保障性购房补贴的低收入住房困难家庭,按现有住房与人均住房建筑面积17平方米之间的差额,每人每平方米补贴720元购房款。
集资建房	部分工矿企业困难职工	1.项目经市政府批准; 2.企业低收入住房困难职工	具体标准待确定		

注:★被保障家庭可以选择购买部分产权(份额不小于50%)。

申请程序(申请后要经过两次审核)

- (1)向户口所在地的街道办事处(镇)提出书面申请;
- (2)街道办事处就申请人的家庭收入、家庭人口状况、住房状况、财产状况等进行核查、公示后,报送民政部门;
- (3)民政部门对申请人的家庭收入等情况进行审核后,提交同级住保办;
- (4)市、区住保办进行审核,由市住保办予以公示;通过上述审核程序的,作为廉租住房保障对象予以登记,并按通知办理相关住房保障的有关手续。

主要内容

- 江南八区保障范围(同时满足条件):南京市城镇户口满5年;家庭人均收入低于住房保障收入控制线(750元/人·月);人均住房建筑面积小于全市住房保障面积控制线(15㎡/人);市政府确定的其他资格条件。
- 被保障家庭可以选择购买部分产权,以共有产权方式予以保障,但份额不小于50%。
- 保障方式创新,增加发放购房补贴和申请共有产权的廉租保障方式。
- 符合实物配租条件但自愿放弃实物配租,选择租赁补贴保障方式的,在此基础上上浮20%计发补贴。

亮点

保障方式增加到六种

“这次规划纲要最大的亮点就是将南京住房保障的条件从城市最低收入家庭扩大到低收入家庭。”南京市房产局新闻发言人、党委副书记黄长安说,而保障方式也从原来的4种方式(发放租赁补贴、实物配租、出售经济适用房、集资合作建房)增加到6种,保障面也覆盖到南京市城镇居民的20%以上。

他说,这次新增的两种保障方式是“发放购房补贴和申请共有产权的廉租保障方式”。这样,在此次规划纲要中,南京就形成了6种住房保障方式:一、对符合条件的低收入住房困难家庭发放租赁补贴;二、对最低收入住房困难家庭及其他特殊住房困难家庭实行实物配租;三、对购买其他住房的低收入住房困难家庭发放购房补贴;四、向符合条件的低收入住房困难家庭出售经济适用房;五、符合实物配租条件的住房困难家庭可以申请共有产权的廉租保障方式;六、对距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业,可进行单位集资合作建房,建设供应政策按经济适用房有关规定执行。

据悉,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17㎡,720元/㎡计算,那不是意味着可以拿到36720元补贴?黄长安解释说,应该分为无房和有房来算。如果无房的话,这笔账没算错,但是,如果有房的,就要算差额部分。比如说某户人均面积只有10平方米,那么这个差额是平方米,按这个之家算,能拿到的购房补贴就是15120元(7×720元×人)。

对购买商品住房和二手住房,申请保障性购房补贴的低收入住房困难家庭,按现有住房与人均住房建筑面积17平方米之间的差额,每人每平方米补贴720元购房款。

对购买商品住房和二手住房,申请保障性购房补贴的低收入住房困难家庭,按现有住房与人均住房建筑面积17平方米之间的差额,每人每平方米补贴720元购房款。



经适房建设现场

详细解读

四大利好,看看你能享受哪种

住房保障扩大范围当然是件大好事,可是纳入保障的家庭能住上什么样的房子?如果现在手上有面积较小的住房怎么处理?保障性购房补贴怎么计算的?这不到居住保障房的困难家庭,新的租赁补贴又涨了多少?昨天,南京市房产局新闻发言人、党委副书记黄长安说,对于在保障范围的人群,规划纲要中分别制定了4种对应的标准,可以根据自身条件作出相应的选择,但“被保障家庭只能享受一种住房保障方式”。

廉租房户型分40、50平方米两种

【标准一】对符合廉租住房实物配租的家庭,按家庭人口,分别保障约40平方米(1—2人户)、约50平方米(3人及以上户)廉租住房。

“这个面积是符合国务院精神的。”南京市房改办人士说,50平方米以下的户型基本也能满足了困难家庭的居住,而考虑到一些家庭人口较少,一些1—2人一户家庭的安排40平方米的单套也足够了。

有房的困难家庭也可申购经适房

【标准二】对无房或退出有住房(所退原房,政府按评估价回购)的城市低收入住房困难家庭,可申购60平方米左右的经适房。对符合条件的城市拆迁困难家庭,可按规定申购经济适用房(拆迁安置房)。

无房困难户最高可拿36720元房补

【标准三】对购买商品住房和二手住房,申请保障性购房补贴的低收入住房困难家庭,按现有住房与人均住房建筑面积17平方米之间的差额,每人每平方米补贴720元购房款。

租赁补贴每月150元“托底”

【标准四】对未享受廉租住房实物配租、购买经济适用房、保障性购房补贴等保障方式的低收入住房困难家庭,给予发放租赁补贴的保障。具体为:按人均建筑面积17平方米标准,不足部分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人无房户每月按300元发放;对于符合实物配租条件自愿放弃实物配租选择租赁补贴保障方式的,在此基础上上浮20%计发补贴。



一位购买经适房的市民在选号 (资料图片)

特别提醒

廉租房也可以买下50%以上的产权

除了新增的发放购房补贴的保障方式之外,还有一个值得低收入家庭关注的保障方式,就是保障房的共有产权。

南京市房产局房监处处长李真说,一些低保无房户、部分低收入特困家庭、部分低保住房困难家庭等享受廉租房实物配租的家庭,如果手中有闲钱,可以购买廉租房的部分产权,满足低收入人群从单纯的承租人到产权人的需求。

经济适用房转售要按政府指导价卖

经适房属于政策性住房,购房人只有有限产权,因此经适房的转让是有条件的。按照南京市先前的规定,经适房不满5年出售的,由政府原价回购;满5年的,按市场价上市出售,出售时,政府可按经适房购买价与届时同地段普通商品住房差价的一定比例向售房人收取其收益,专项用于经适房建设。

此次《意见》严格了经适房上市交易的管理,规定购买经适房满5年的才可以转让,而转让买卖主要是采取两种方式:一是政府回购,回购时按原价格并考虑折旧和物价

焦点释疑

疑问1

租赁补贴何时发放?

对没有享受廉租住房实物配租、购买经适房、购房补贴等保障方式的低收入住房困难家庭,可以领取租赁补贴。

据悉,2008年政府将掏出1.5亿元用于租赁补贴,这也是廉租房中主要的保障方式。2008年年底,南京对符合规定、申请廉租房租赁补贴的家庭基本做到应保尽保,但具体发放时间有待确定。

疑问2

买了共有产权后廉租房租金怎么算?

购买了共有产权之后,就变成了房子的“半个主人”,廉租房的租金会有什么变化呢?

昨天,房产局人士在会上表示,购买一定的产权份额后,没买的部分仍然要按照廉租房的政策实行,就是依然要交租金。

疑问3

集资建房有何限制条件?

单位集资建房作为一种保障方式,此次出台的政策与此前的集资建房政策有何区别?

黄长安说,此次规定的集资建房有特定对象:集资建房只能是距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业,同时集资建房的供应、销售都有确定对象,在优先满足本单位住房困难

廉租房、经适房细则近日出台

由于此次是规划纲要,黄长安说,具体的实施细则还要进一步制定,并且与两份文件配套的细则很多,目前初步梳理出有不少于10个细则,今后会逐步向社会公布。

他透露说,南京将会根据国家、省内的意见,结合南京实际,尽快出台经适房和廉租房的细则。至于回购住房、住房补贴等一系列配套细则都在紧锣密鼓地制定中,目前已经有了基本草稿,正在征求相关部门的意见。

水平等因素;二是必须转让给符合申购经适房条件的居民,而且价格不得高于届时全市经适房的政府指导价,转让后经适房的产权性质不变,依然是有限产权。不过,集体土地上被拆迁户拿到的经适房在5年后转让不受限制。

截至去年底,南京一共规划经适房用地1.6万多亩。今年在建设用地十分紧张的情况下,又新批20多地块,共计6000余亩,作为经适房新增项目储备用地。而今后三年,江南八区供应新建经适房和廉租房建设用地共600公顷,总体规划基本落实。

在资金上,从2008年起,南京市每年筹集廉租房住房保障资金3.6亿,三年共10.8亿。明年的3.6亿中有1.2亿用于新建廉租房,1.5亿用于租赁补贴,

其余用于回购廉租房和保障性购房补贴。在市政府关于《解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》中,明确要求为廉租房保障资金设立财政专户,其中市级财政承担年度实物配租廉租房建设资金,其余资金由市区两级财政按6:4的比例分担。住房公积金的增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后全部进入财政专户,土地出让净收益用于廉租房保障资金的比例也不得低于10%。

具体保障

未来三年 再建600万平米经适房

据统计,南京江南八区被列入住房保障的家庭有6.5万户,未来三年还要建多少房子才能保障这些家庭“住有所居”呢?

按照具体保障的步骤,南京将会分三步走:今年年底前实现江宁区、浦口区、六合区、溧水县、高淳县对符合规定的低保住房困难家庭基本做到应保尽保;2008年底前,对符合规定、申请廉租住房租赁补贴的城市低收入住房困难家庭,基本做到应保尽保;2010年底前,对符合规定、申请廉租住房实物配租的城市低保无房困难家庭基本做到应保尽保。

住房保障资金明年要花3.6亿

截至去年底,南京一共规划经适房用地1.6万多亩。今年在建设用地十分紧张的情况下,又新批20多地块,共计6000余亩,作为经适房新增项目储备用地。而今后三年,江南八区供应新建经适房和廉租房建设用地共600公顷,总体规划基本落实。

在资金上,从2008年起,南京市每年筹集廉租房住房保障资金3.6亿,三年共10.8亿。明年的3.6亿中有1.2亿用于新建廉租房,1.5亿用于租赁补贴,

三区两县 三年也要建16070套经适房

一年3.6亿的资金主要是用于江南八区的住房保障,而江宁、浦口、六合、高淳、溧水三区两县的住房保障也有了一定的规划。

据测算,三区两县的低收入住房困难家庭约有

各区改造2—3个危旧房片区

除了建经适房、筹集廉租房等保障方式之外,改造危旧房也将全力推进,改善百姓的居住条件。经初步调查和各区上报,江南八区的危旧房总面积约300万平方米,南京计划到2010年底,

用三年时间基本完成全市重点危旧房片区的改造任务。黄长安说,明年江南八区将分别启动2—3个危旧房片区的改造项目,同时计划出新小区80个,整治房屋900幢。

用三年时间基本完成全市重点危旧房片区的改造任务。黄长安说,明年江南八区将分别启动2—3个危旧房片区的改造项目,同时计划出新小区80个,整治房屋900幢。

本版撰文 快报记者 尹晓波 陈英

FUJIFILM 真照片 真情忆

买富士数码相机

新年新机新色彩 好礼相送迎新春

活动时间:2007年12月22日—2008年2月3日

百脑汇华海活动现场购买 有电脑背包赠送(12月22日—12月23日)

加送超值赠品:1G卡

加送超值赠品:1G卡

富士数码相机 Z100fd ¥2199

富士数码相机 FinePix Z10fd ¥1399

送 Z系列相机包

读卡器

水晶LCD贴膜

富士胶片(中国)投资有限公司 南京咨询热线:800-820-6000 网址:www.fujifilm.com.cn

金牌品质作盾

格兰仕空调“价值战”升级

新品上市前必须通过在极端气候环境下连续运行4000小时无故障的严格测试;6大最新科研成果武装的高端空调新品全球同步上市;投入巨资加强空调核心配套和自主创新……2008年,格兰仕空调通过强化品质,继续朝着价值提升之路的迈进。**格兰仕空调的“价值战”**据中怡康数据显示,空调业向优势资源和品牌集中

的趋势明显,行业竞争更加趋向以自主创新、核心自我配套等为要素的“价值战”。格兰仕每年将销售额的5%用在科研投入上,比一般的空调企业多出2到3个百分点。相关数据显示,目前格兰仕空调拥有约的完全自主知识产权的核心技术成果超过了200项,已经形成了1个自主生产、自主配套的完整产业链。**4000小时极端测试**

笔者日前在格兰仕空调中山基地见证了“超静美梦宝”和“光波舒适宝”上市前的检测过程。在厚厚的检测报告表上,制冷、制热、除湿等几十项测试项目上,都清楚的注明着“OK”字样。一名工程师告诉笔者,格兰仕作为空调产品在上市之前都要经过极端条件下,连续运行4000小时无故障的数十项性能测试,包括高温条件下的快速制

冷、低温条件下的快速制热、酸性空气下空调外观的变化及坠落测试等,才被允许批量生产和上市。据格兰仕空调技术中心负责人介绍,长期运行试验是对空调研发把关的最后一项综合性测试,前期还会在中国合格评定国家认可委员会认可的热平衡实验室对空调制冷量、制热量、出风量等多项数据进行检测,测试误差不到国家标准允许误差范围的三分之一。

6大高端技术武装新品据格兰仕空调技术中心负责人透露,08年空调新品超静美梦宝和光波舒适宝“应用了6项自主创新的科技成果”,既有外观专利的“三维立体彩晶面板”,也有内在品质和功能上的创新。

该负责人向笔者说,“三维立体彩晶面板”是格兰仕具有自主知识产权的外观专利技术。空调面板采用了八道印刷工序,整个画面呈现出凹凸有致、栩栩如生的三维立体效果。细分人群舒适睡眠模式,为空调特设儿童舒睡模式、成人舒睡模式和老人舒睡模式,则是格兰仕工程师在深入调研儿童、成人和老人在睡眠时身体变化规律后,开发出的另一项自主创新成果。