

# 南京市房产局透露,如果符合条件的低收入住房困难家庭偏少—— 住房保障可能进一步扩容

7月1日起,《南京市经济适用住房管理实施细则》和《南京市廉租住房保障实施细则》正式施行。昨天,南京市房产局党委副书记、新闻发言人黄长安在南京市住房保障新政培训大会上表示,如果符合条件的低收入住房困难家庭数量偏少,下一步将会根据实际情况,报请市政府考虑降低标准,对住房保障家庭进一步“扩容”。据悉,《南京市城市低收入住房困难家庭住房保障收入资格认定试行办法》也在征求意见当中,该办法中明确社保费用不计入家庭收入。



经适房、廉租房供应将实现我国“居者有其屋”的目标 资料图片

## 【权威说法】

### 保障家庭如偏少,将考虑放宽标准

今年3月份,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%。而在对住房保障家庭的认定上,今年5月21日在建邺区已经开始试点。

“目前建邺区低收入家庭的认定试点工作已结束,原先该区预计有4000户左右家庭符合条件,但从现在掌握的情况

来看,只有711户左右符合条件。”昨天,南京市房产局党委副书记、新闻发言人黄长安在南京市住房保障新政培训大会上表示,从试点的数字上来统计,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”。

那么,这不是意味着原来制定的住房保障标

准偏高,政府原本想保障的6.5万户家庭要“缩水”?

黄长安表示,现在南京市所有的实际认定数据还没出来,具体家庭数量出来,会按照目前的标准进行逐一保障。如果数量偏少,下一步将会根据实际情况,报请市政府考虑降低标准,对住房保障家庭进一步“扩容”,这意味着住房保障的申请标准有望降低。

## 【经适房交易】

### 经适房不满5年只能卖给政府

经济适用房满5年可上市,究竟怎么交易呢?对于这个老百姓普遍关注的话题,昨天,在培训会上,南京市房产局党委副书记、新闻发言人黄长安就正在研究制定之中的“经济适用房上市出售办法”透露了一些初步设想。

#### 农民经适房转让不需缴差价

在日前出炉的《南京市经济适用住房管理实施细则》中规定“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;经济适用房在出售时,出让方应按照国家同时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”。

黄长安说,如果原来是农民拆迁安置的经济适用房,也就是“集体土地上的被拆迁户”,他们在取得

经济适用房转让时不需交纳差价,但是5年内不得上市交易。

#### 不满5年也可交易,须由政府回购

如果经济适用房未满5年,但家庭因为突发事件需要用钱,可以将房子出售吗?黄长安说,这时政府部门就有“优先回购权”了。比如说,有的经济适用房家庭因为突发事件急需用钱,或者因为迁往外地等因素,不再需要南京这套经适房了,这时经适房拿到手还不满5年,怎么办呢?交易可以,但只能由政府回购。

那么政府按照什么价格回购呢?黄长安说,南京经适房的上市转让交易办法正在研究制定过程中,但可以肯定的是:不满5年的不得上市转让。如果确实需要转让的,由政府住房保障部门按原价并考虑折旧和物价水平等因素进行回购,其实就是“按原

价回购”,政府在回购之后,再供应给低收入住房困难家庭。

#### 满5年上市须补差价,具体标准还未确定

经济适用房满了5年之后,房主可以出售,如果政府不选择优先回购,是不是任何人都能购买?之间的差价比例又是多少?南京市房改办人士表示,碰到这种情况,有的房主会自己选择买家,言外之意就是“任何人都可以购买”,但原房主要交一定差价的比例金额。以景明佳园一套60平米的经适房为例,在购买时以2000元/平米的价格购得,如果满5年后,房主以5000元/平米的价格售出,那么18万元就是差价部分,按照这个18万元差价的一定比例上交政府部门。这个比例是多少?外地城市制定的比例从50%到80%都有,南京的比例是多少还没有最终确定。

## 【家庭收入认定】

### 社保费不计入家庭收入

据介绍,城市低收入住房困难家庭收入是指具有法定赡养、抚养和扶养关系,共同生活的家庭成员在调查期内所拥有的全部可支配收入,这包括扣除缴纳的个人所得税及个人缴纳的社会保险支出后的工薪收入、经营性净收入、财产性收入和转移性收入等。

比如某人每月工资850

元,首先减去其个人缴纳的住房公积金  $850 \times 10\% = 85$  元,然后减去每月个人负担的社会保险费 150.59 元[以目前最低 1369 元为基数缴纳,养老保险费 109.52 元  $(1369 \times 8\%)$ , 医疗费 27.38 元  $(1369 \times 2\%)$ , 失业保险费 13.69 元  $(1369 \times 1\%)$ ], 最终  $850 - 150.59 - 85 = 614.41$  元将计入家庭收入。

### 单位开假收入证明可罚1万

《试行办法》规定,对在职职工的核定,由职工所在单位劳资部门出具职工收入情况证明,并经单位盖章认定。对连续6个月以上未领到或未足额领到工资的在职职工,且今后不可能予以补发的,经单位所在地劳动保障部门认定并出具证明后,可按实际收入计算家庭收入。

“现在有个别单位竟然帮职工弄虚作假。”在培训会上,南京市民政局低保处副处长古丽梅讲述了最近检查出的一起单位替职工开假证明的案例。

“你确定这名职工在单位每月就拿五六百元,还没有达到

南京市最低工资标准线850元?如果真是这样的话,那我们就请劳动部门上门去检查了,届时你必须把工资账册拿出来核对。如果是假证明,那是要被处罚的。”被民政人员这样一番严肃提醒和教育后,这家单位劳资负责人道出了实情:不给职工开假证明,他就大吵大闹,为了息事宁人,就给他开了假证明,当时也曾想过,只是盖个章而已,单位也没什么损失。

“今后对这样的事件,我们将严查。”古丽梅介绍说,对未按规定出具收入情况证明或者在出具证明时弄虚作假的单位,将依法追究,并处以5000—10000元的罚款。

### 不诚信取消5年申请资格

南京有20多万自由职业者,他们的工作很随意,有做小生意的,也有打小时工的,这样不稳定的工作,其收入怎么核查?

“我们强调个人诚信申报!”古丽梅介绍说,个体经营、私营企业者诚信申报,然后区、街道通过入户调查、信息查询、邻里访问等方式进行核查并张榜公示;对兼职性收入,也是由个人诚信申

报,然后根据所从事的社会劳动情况调查评估确定。比如钟点工保姆,不会低于7.2元/小时南京最低小时工资标准,其他一些灵活工种,也不会低于850元/月的最低工资标准。

当然如果有些人刻意隐瞒,不诚信申报,或提供其他虚假证明材料的,除了取消其低收入家庭资格外,5年内不得提出申请住房保障。

## 【热点问答】

在昨天的培训会上,房产、民政部门总结了建邺区试点认定过程中,居民们最关心的热点问题。记者简要摘录,提供给读者参考。

#### 离异前家庭享受租赁补贴保障,离异后如何变动?

答:因离异失去自有、共有住房(承租公有住房)的,离异前家庭享受租赁补贴保障的,离异后由区房保办将该家庭原享受金额按被保障成员现情况平均且分别保障。

#### 申请人去世如何办理住房保障变更手续?

答:(一)已办理承租实物配租的,应对被保障家庭成员申请资格重新认定,认定后符合保障条件的可申请变更,不符合保障条件的由市房保部门将原承租的实物配租住房收回。(二)已办理租赁补贴的,按被保障家庭成员的情况重新申请。

#### 法院判决或协议离异的,能否享受廉租住房保障?

答:因离婚失去自有或共有住房(含承租公有住房)的,不能享受廉租住房保障,但离异2年后,经审核认定符合条件的可以申请购买经济适用房。

#### 国有土地上的被拆迁家庭申请购买经济适用房需同时具备哪些条件?

答:(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(2008年为15万元以下);(3)同一户籍家庭成员人均年收入在上年度本市人均可支配收入标准以下(2008年为2万元以下);(4)本市及拆迁范围外他处无住房的。

#### 家庭享受过经济适用房住房保障,现双方离异,放弃住房的一方能否再次申请?

答:不可以。除购买的经济适用房由房保办按原供应价回购外,不得再次申购经济适用房。

#### 低收入住房困难家庭在申购经济适用房以后可否享受货币补贴?

答:不可以。已享受租赁补贴的低收入家庭购买经济适用住房的,自所购房屋具备交付使用条件次月起不再享受租赁补贴,只能享受一种保障方式。

#### 属于低保无房户,但才进入低保半年,可否申请实物配租住房保障?

答:不可以。必须连续享受城市最低生活保障二年以上,且无住房。

#### 已成子女户口挂在他处,可否作为无房户申请?

答:35岁以下未婚子女申购经济适用房必须随同父母共同申购。

#### 外地户籍到宁购买住房迁入户口,且南京市户籍已满5年,因故失去住房是否可以申请廉租住房保障?

答:不可以。户籍系以购买商品(二手房)方式迁入本市的均不能申请廉租住房保障。

本版撰稿 快报记者 尹晓波 项风华 实习生 张静

**湖南路商场 第四届晚间淘宝月**

服饰类商品每晚17:00起在现价基础上再让利酬宾,实惠多多,惊喜多多!

童装 针织 男装 女装 鞋类 众多品牌商品鼎力加盟

活动时间:7月10日—8月10日