

谁能买、怎么买、咋管理……

太原配售型保障性住房政策详解来啦



配售型保障性住房面积多大,谁能申请,怎么申请……7月16日,《太原市配售型保障性住房申购、配售及封闭管理实施细则(试行)》施行,对配售型保障性住房申请认购、房屋配售及封闭管理等作出详细规定。

谁能申请? 申请条件全解读

《细则》规定,申购家庭成员包括1名主申请人和若干名共同申请人。主申请人应具有完全民事行为能力。主申请人配偶、未成年子女应作为共同申请人,主申请人父母、主申请人配偶父母、成年未婚子女可自愿选择是否作为共同申请人,其他人员不可作为共同申请人。未婚(需达到法定结婚年龄)、离异或丧偶的,可作为单户家庭申购。各申购家庭的共同申请人不可重复。

对我市符合条件的无房家庭、住房困难家庭、其他工薪收入群体实行分类别、分批次保障。符合我市引进人才政策的,根据其家庭住房情况对应纳入保障批次。

申请认购应当以家庭为单位,一个家庭只能购买一套配售型保障性住房。

申购配售型保障性住房应同时满足以下条件:家庭成员已享受过房改房等住房政策的,须按规定腾退原政策性住房;家庭成员正在享受直管公房、公共租赁住房、保障性租赁住房的,须按规定腾退;法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。

配售型保障性住房优先保障同时符合以下条件的无房家庭:主申请人具有我市城六区户籍;申购家庭成员在城六区范围内无自有产权住房;申购家庭至少有1名家庭成员在本市连续缴纳社会保险6个月以上,且处于参保缴费状态,或已在我市办理退休。

如下住房困难家庭列入配售型保障性住房保障范围:主申请人具有我市城六区户籍;申购家庭成员在太原市城六区人均自有产权住房面积低于13平方米;申购家庭至少有一名家庭成员在我市连续缴纳社会保险6个月以上,且处于参保缴费状态,或已在我市办理退休。

根据申购家庭的人口数量确定配售面积标准,单户家庭以80平方米左右为主、两人户家庭以100平方米左右为主、三人户及以上家庭以120平方米左右为主。

怎么申请? 线上线下很简单

《细则》明确,申购家庭主申请人可通过线上线下提出申请,在各社区设立的保障性住房申请现场受理窗口或登录市保障性住房信息网上平台提交有关材料,由户籍所在社区进行初审、街办复审公示、城区人民政府公告。符合我市引进人才政策的,可按就近就便原则前往社区受理窗口或网上平台提出申请。

取得申购资格后,在具体配售型保障性住房项目发布配售公告时,提出购房申请。

申购家庭须实名认证、诚信申报。

不同类型申购家庭应提供对应的申请材料。城镇户籍家庭申请时提供主申请人身份证件;各申购家庭成员的户口簿或出生医学证明;各申购家庭成员的婚姻证明材料;各申购家庭成员在城六区范围内的住房情况证明;至少有一名申购家庭成员在我市社保缴费记录;填写太原市配售型保障性住房申请表、太原市配售型保障性住房申购家庭诚信承诺书。

符合本市引进人才政策的,申请时提供主申请人身份证件;主申请人的婚姻证明材料;各申购家庭成员在城六区范围内的住房情况证明;提供毕业证书或境外学历提供教育部留学服务中心认证出具的国外学历学位认证证书或专业技术职务任职资格证书、技术等级证书或职业资格证书;填写太原市配售型保障性住房申请表、太原市配售型保障性住房申购家庭诚信承诺书。

房子咋选? 摇号选房全攻略

《细则》明确,在市房产局指导下,由市保障房公司统一组织配售,按照“一项目一申购一供应”的方式进行。

具体程序如下:配售型保障性住房项目配售前,由市保障房公司制定项目配售公告,向社会公布,配售公告中明确保障对象、房源情况、受理时间、受理程序等内容;取得申购资格的家庭,可按照项目配售公告中明确的房源供给情况和受理时限,向市保障房公司提出购房申请,并登记意向选房面积;市保障房公司根据申购家庭名单,依次设立无房家庭(第一档)、住房困难家庭(第二档)和其他工薪收入群体住房困难家庭(第三档)三个档,分档进行摇号;申购家庭按照摇号确定的选房次序轮候进行现场选房,选定后现场缴纳订金,签订认购协议;申购家庭选定配售型保障性住房后,在规定时间内与市保障房公司签订购房合同,约定付款方式及房屋交付时间等内容。

申请人在首次选房后弃购的,两年内不予受理其保障性住房购房申请;两次选房后弃购的,五年内不予受理其保障性住房购房申请。弃购后的房源,按申购家庭摇号顺序依次递补选房。

不动产登记部门建立绿色审批通道,及时为保障对象办理不动产分户登记。房屋产权性质为“保障性住房”,不动产权证附记栏中注明“实行封闭管理,不得上市交易”。

如何退出? 回购规则要清楚

配售型保障性住房严格实行封闭管理,包括准入、售后、退出管理等环节。禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

配售型保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权,不得设定居住权。

购房家庭当遵守国家、省、市有关政策规定,按照合同约定使用配售型保障性住房,不得有如下情形:擅自转让、赠与配售型保障性住房;改变配售型保障性住房的使用用途;故长期闲置配售型保障性住房两年以上;破坏配售型保障性住房主体结构;其他违法违规情形。

《细则》特别强调,配售型保障性住房实行封闭流转或回购方式退出保障。

购买配售型保障性住房办理不动产权证未满五年的,原则上不得申请封闭流转或回购。办理不动产权证满五年的,如确需转让、因辞职等原因离开本市的,应向市保障房公司提出申请,经审核确认后可以封闭流转或回购。

因回购或封闭流转产生的交易税费,按照相关税收政策予以征免。

配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的,房产性质仍为保障性住房。购买配售型保障性住房的家庭,因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他保障性住房的,只能保留一套,其余的保障性住房实行封闭流转或回购。购买配售型保障性住房的家庭出现夫妻离异等情况,应明确配售型保障性住房归属,获得房产的一方不得再行申购。

对于未售、退出、回购的配售型保障性住房纳入房源库,重新进入配售环节,面向符合条件的家庭配售。

退出、回购的配售型保障性住房,再次配售的价格应与回购价格一致。

申购家庭以瞒报信息、弄虚作假或采取贿赂等不正当手段获得配售型保障性住房申购资格的,取消其申购资格;已签订购房合同但未交付的,解除购房合同;已交付的,应按规定收回配售型保障性住房,并由申购家庭承担一切责任。禁止该家庭成员五年内再次申请保障性住房。

记者 贺娟芳 文/摄