**曲阜市2019年度保障性住房销售**

**实 施 方 案**

 **为解决全市城镇中低收入家庭住房困难，确保我市2019年度经济适用住房销售工作科学有序进行，切实做到公开、公平、公正，努力让群众做到“住有所居”。根据国务院、住建部、省市有关文件精神，结合我市实际，特制定以下方案。**

**一、销售方案**

**（一）经济适用住房基本情况、销售价格**

**裕馨花园项目位于春秋路东首、裕馨花园建成区内。本次销售的房源为16-21号楼剩余房源(6层住宅，销售1-5层），户型面积约为80平方米左右（房屋面积以测绘面积为准）。**

**经济适用住房销售基准价格为每建筑平方米2292.71元，储藏室按基准价格的50%销售。**

**（二）申请购买经济适用住房的条件**

**申请购买经济适用住房必须符合下列条件：**

**1.申请人为申请家庭成员且具有完全民事行为能力；**

**2.申请人具有曲阜市城镇户口；**

**3.申请家庭人均年收入低于24087元（2018年曲阜市城镇人均可支配收入30109元的80%）；**

**4.申请家庭无私有住房或虽有私有住房但家庭人均住房面积低于25平方米；**

**5.申请家庭成员未参加房改购房、未购买经济适用住房或参加集资合作建房的；**

**6.申请人与家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或扶养关系；**

**7.经济适用住房主管部门规定的其他条件。**

**符合上述标准，具有完全民事行为能力的单身申请人（包括未婚、丧偶、或者离婚的申请人），男性年满28周岁(1991年5月22日（含）前出生)、女性年满25周岁(1994年5月22日（含）前出生），按照一个家庭对待，单独申请购买经济适用住房。**

**符合申请购买经济适用住房条件的家庭，只准许购买一套经济适用住房；家庭成员与申请人没有法定赡养、抚养或扶养关系的，不参与家庭人均收入和住房面积计算。**

**（三）申请购买经济适用住房家庭及成员认定**

**1.家庭认定**

**按公安部门核发的户口簿认定。婚后无房，未单独立户的，可按单户认定。**

**2.家庭成员认定**

**家庭成员是指申请购买经济适用住房的家庭成员之间具有法定赡养、扶养或抚养关系，长期在一起共同生活的人员。主要包括：**

**（1）夫妻；**

**（2）夫妻与未成年的子女或丧失劳动能力、收入无法维持基本生活的成年子女，户口已迁出本地的在校大学生；**

 **（3）祖父母、外祖父母与父母双亡的孙子女、外孙子女；**

 **（4）子女与无生活来源的父母；**

 **（5）兄姐与父母双亡的未成年弟、妹。**

**3.无房户的认定**

**申请家庭在市区内没有私有住房，而暂住非住宅房、临时简易房、亲友住房或从市场上承租住房的应当认定为无房户。自申请之日起前三年内有房屋转让的家庭视为有房户。**

**（四）申报方式、地点**

**本年度经济适用住房销售采取申请、审核、审批、公示和摇号公开销售的方式。**

**申报地点：工作单位或户籍所在村（社区）**

**（五）申购材料**

**申请购买经济适用住房时，应当提交下列材料：**

**1.申请人及其家庭成员身份证、户口簿（户口索引、户主页、个人单页）、婚姻状况证明原件及复印件（已婚的出具结婚证、离异的出具离婚协议及离婚证或判决书）；**

**2.家庭年收入证明：市民政部门核发的《曲阜市申请经济适用住房城市低收入家庭资格认定证明信》或《低保证明信》，家庭成员单位出具的年收入证明材料，无工作单位的由户籍所在地村（社区）或镇(街道)出具年收入证明材料；**

**3.家庭住房情况证明：市不动产登记中心出具的家庭成员的《曲阜市不动产登记信息查询证明》；夫妻双方单位出具的住房情况证明，其中出具的未参加房改购房、未购买经济适用住房或参加集资合作建房的证明须经单位主要负责人签字确认；自有私房的提供房屋所有权证及土地使用证原件及复印件；**

**4.查询授权及承诺书；**

**5.经民政部门认定的抚恤定补优抚对象需提供相关材料；**

**6.符合城镇住房保障条件的住房困难退役士兵家庭需提供相关证明材料；**

**7.市经济适用住房主管部门需要提交的其它材料。**

**为便于归档，所需证明材料一律用A4纸打印或复印。**

**（六）申购程序**

**申请购买经济适用住房的家庭，按照下列程序办理：**

**1.受理转报阶段**

**宣传、发动时间（5月23日—5月30日）**

**申请经济适用住房的家庭，由申请人向其工作单位或户籍所在地村（社区）提出申请（5月31日— 6月20日），基层单位或村（社区）应对申请人提交证明材料的真实性和申请家庭人口、经济收入、住房状况等情况进行调查核实，对符合条件家庭，提出受理意见, 并张榜公示，公示期限5日。经公示无异议或异议不成立的，将申请材料报主管部门或镇(街道)审核。**

**2.有关主管部门或镇(街道)收到转报的申请材料和受理意见后（6月21日—7月1日），完成审核。审核时，应查验核实申请材料和受理意见的相关情况提出审核意见，并将申请人的材料报送市民政部门。市民政部门对申购人家庭的收入进行认定，符合低收入家庭认定条件的发放《曲阜市申请经济适用住房城市低收入家庭资格认定证明信》或《低保证明信》，并将收入认定后的资料转至各主管部门或镇(街道)。**

**3.市住房保障服务中心对各主管部门或镇(街道)提交申购材料进行核查审批。经核查符合条件的申请人由市住房保障服务中心在曲阜市人民政府网站进行公示，公示期7天。经公示无异议的，采取轮候、摇号、抓阄等方式确定申购对象，由市经济适用住房主管部门发放准予购买经济适用住房的核准通知，注明所选房位置等。**

**4.申请人持准购通知，在经济适用住房准购通知发放之日起15日内到指定地点办理准购手续；逾期不办理手续的，视为自动放弃本次购买资格，两年内不得重新申请。**

**（七）退出保障的条件**

**购买经济适用住房自房屋所有权登记发证之日起不满5年的，不得上市交易，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。**

**购买经济适用住房满5年，购房人上市转让经济适用住房的，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳土地收益以及其他已减免和由政府承担的费用，并依法办理有关手续，具体比例由市住房和城乡建设、财政、自然资源和规划等部门测算公布后执行，政府可优先回购。经济适用住房在未取得完全产权之前不得用于出租经营。已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由政府按规定及合同约定回购。**

 **二、责任分工**

**按照曲阜市人民政府第三十九次常务会议精神，由市住房和城乡建设局负责住房保障工作的指导；市房保障服务中心负责承担保障住房的管理工作，做好经济适用住房销售的组织实施工作。市纪委监察委负责保障住房的分配监督；市民政局负责低收入家庭收入认定工作；市人力资源和社会保障局负责缴纳社会养老保险信息查询；市住房公积金管理中心负责住房公积金缴纳信息查询、个人住房公积金的提取等手续；市税务局负责个人所得税缴纳信息查询；市不动产登记中心负责房屋登记信息查询情况。各主管部门或镇(街道)负责受理申请家庭审核及配合相关单位进行异议核查和保障家庭资格复核等工作，确保工作顺利实施。**

**三、工作要求**

**（一）加强组织领导。保障性住房工作，是政府关注民生、保障民生、构建和谐社会的一项重要举措。各有关部门和单位要高度重视，加强领导，精心组织，密切配合，及时受理居民申购，严格审核、审批程序，扎实有序的开展好这项工作。**

**（二）广泛宣传发动。住房保障分配工作事关政府形象，事关中低收入群体的切身利益，有关镇街、社区、主管部门和市住房保障主管部门要采取多种途径和方式，深入宣传相关政策、法规、营造良好的舆论氛围，确保该工作的顺利实施。**

**（三）严格操作程序。有关镇街、社区和主管部门要配备专职人员，深入调查，认真审核，严把每个工作环节，特别对被调查家庭的户籍、住房状况、收入等基本情况逐一核实，阳光操作。认真按照“个人申报、群众评议、逐级审核、逐级公示”的程序确定申购对象，确保工作公开、公平、公正进行。**

**（四）严格责任追究。申请家庭以虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料等手段取得资格的，取消其资格。申报过程中对出具虚假证明的组织和个人依法追究相关责任人员的责任。对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的、依法依纪追究责任。**

**若本次集中销售后有剩余房源，各有关部门按照各自职责，转为日常受理，直至经济适用住房销售工作全部完成。**

**本实施方案仅适用于本次裕馨花园经适房销售工作，未尽事宜，按照国家相关法律法规执行，由市住房保障服务中心负责解释。**