

我市经适房可上市交易了

登记满5年方可上市,还需补缴土地出让金和收益所得

□记者 李岚 通讯员 杨琳 杨新兴

5年前购买的经济适用房,因为家庭人口增多不够住了,能否卖掉换钱?答案是:条件符合者可以出售。

昨日,记者从市住建委获悉,《关于经济适用房上市交易管理的意见》已经正式出台,其中规定:经济适用房房产登记满5年者,允许其上市进行交易。



绘图 李玉明

登记满5年,方可上市交易

根据规定,经济适用房房产登记满5年需上市交易,经住房保障部门审查;对已列入3年城市旧房改造、基础设施、公益设施建设计划范围的住房,经市政府批准,按当期市场价格扣除相关费用后回购;政府不回购的住房,产权人补缴土地出让金和收益所得后可上市交易。

市住房保障委员会办公室有关人士介绍,判

断经济适用住房的房产登记时间是否已满5年,以住房产权界定卡所标注时间为准。“2000年以前的经济适用房因为没有发放产权界定卡,以房产证上的办理时间为准。”他说。

■不满5年想出售,由政府回购

经济适用房房产登记时间不满5年不得上市交易。如需出售,由政府按原出售价格

扣除相关费用后回购。回购住房用于向符合经济适用房购买条件的家庭出售。

■今年起,新购经适房上市需按商品房市价补差价

根据规定,自2011年1月1日起,新购经济适用房符合上市交易条件的,需按上年同地段普通商品房价格补足差价方可出售。

土地出让金补缴标准为交易当年基准地价的20%

根据规定,城市区经济适用房上市交易土地出让金补缴标准为交易当年基准地价的20%。

市国土资源局工作人员介绍,市区国有土地的基准地价并非一成不变,一般遵照

上级主管部门的规定及时调整。经济适用房属于住宅用地,目前我市执行的基准地价标准为一级每平方米2400元,二级每平方米1650元,三级每平方米1125元,四级每平方米750元,五级每平方米525元,六级每平

方米375元。

如果您需要了解所住地段的具体土地级别,可以到国土资源局的土地登记中心,或者市行政服务中心的国土资源局窗口进行咨询。

收益所得视购房时段、面积、楼层而定

根据规定,经济适用房单套面积90平方米(含90平方米)以内部分,收益所得按购房时段对应标准收取;单套面积超过90平方米部分,收益所得按对应标准的双倍收取。

购房时段具体标准有三类:1995年至2000年购房的,收益所得按每平方米200元收取;2001年至2007年购房的,收益所得按

每平方米300元收取;2007年8月以后购房的,收益所得按每年公布标准收取。

鉴于楼层不同,其差额也在上述标准的基础上有所浮动。(详见右表)

需要注意的是,如果所售住房楼层为高层建筑(7楼以上),则差额系数按7层顶层系数的80%即0.56执行,不再浮动。

经济适用房收益所得楼层差额系数							
	一层	二层	三层	四层	五层	六层	七层
五层楼	0.9	1.1	1.3	1	0.7		
六层楼	1	1.1	1.3	1.1	0.8	0.7	
七层楼	1	1.1	1.3	1.2	0.9	0.8	0.7

具体补缴多少,您可以这样算

工作人员通过实例为我们详细解释了经济适用房上市交易前需缴纳的具体费用。

例如,位于涧西区嵩山路附近的某经济适用房小区内,有一套总建筑面积95平方米,楼层为3楼(该楼共7层)的房子需要上市交易。其住房产权界定卡标注,发卡时间为2005年8月;其土地证上标注,土地使用权

面积为15平方米。

首先,按照“经济适用房上市交易土地出让金补缴标准为交易当年基准地价的20%”这一规定,假定土地等级为三级,按每平方米1125元收取,则应缴费用为1125元×15×20%=3375元。

其次,根据住房产权界定卡标注的时间为2005年,90平方米应缴纳的收益所得标

准按照每平方米300元执行,超出的5平方米按照每平方米600元收取;根据楼层为3楼(该楼共7层),差额系数为1.3。据此,缴纳的收益所得共计(90×300元+5×600元)×1.3=39000元。

因此,该经济适用房上市交易前需缴纳的具体费用为3375元+39000元=42375元。

办理上市交易,这些资料缺一不可

办理经济适用房上市交易手续时,您需要携带下列资料原件和复印件:身份证、户口簿、结婚证(未婚购房者不需要)、房产证、房屋产权界定卡。

另外,如果房屋产权界定卡上的姓名并非一人,则需全部到场才能办理。

据介绍,您可以到位于开元大道市政府西边的市行政服务中心,“一站式”办理交易手续。具体办理流程如下:

1.到市住房办窗口填写《洛阳市经济适用房上市交易申请书》,经审查符合条件者,

出具《经济适用房上市交易意见书》;

2.持《经济适用房上市交易意见书》分别到市国土资源局窗口缴纳土地出让金、市财政局窗口缴纳收益所得款;

3.持以上缴纳费用票据到房管部门窗口办理交易手续,缴纳契税、交易费等费用;

4.交易成功,购房者领取户名更改后的新房产证;

5.购房者持新房产证到市国土资源局窗口领取更名后的新土地证。

《经济适用房上市交易意见书》的有效

期为30天,逾期重新申请。另外,住房保障部门将建立住房保障管理档案,产权人若将已购经济适用房上市交易的,不再具有购买此类住房资格。

梅森教育 艺术生文化课冲刺 正规 高效 13803883302

社会养老体系 2015年基本建成

□据 中新网

民政部11日发布的《社会养老服务体系建设“十二五”规划》(征求意见稿)指出,到2015年,基本建成制度完善、组织健全、规模适度、运营良好、服务优良、监管到位、可持续发展的社会养老服务体系。

意见稿称,要以社区日间照料中心和专业化养老机构为重点,通过新建、改扩建和购置,改善社会养老服务体系的基础设施条件。在居家养老层面,鼓励对有需求的老年人实施家庭无障碍设施改造,为老年人洗澡、如厕、做饭、户内活动等方面提供便利,巩固家庭养老的地位。在社区养老层面,重点建设老年人日间照料中心等设施。城市社区达到基本覆盖,农村社区达到半数以上覆盖。

2012世界末日? 纯属虚构!

英著名科学家逐一批驳 传言的所谓“科学根据”

□据 新华社

目前,2012年人类将迎来世界末日的传言不时出现,好莱坞灾难片《2012》编排的一些所谓“科学根据”甚至让部分人对传言信以为真。英国著名天文学家乔斯琳·贝尔·伯内尔10日晚在英国皇家学会发表演讲,对这些“科学根据”逐一进行了批驳。

行星连成一线? 对地球影响极小

伯内尔说,这一传言的所谓“科学根据”都经不起推敲。比如电影《2012》中出现的各大行星连成一线现象,首先这种现象根本不会在2012年出现,下一次多颗行星排成一线的时间将会在2040年;其次就算出现这种天文现象,也不是什么世界末日,因为其他行星对地球的引力作用加在一起,与太阳和月亮的相比仍然微乎其微,对地球影响极小。

太阳活动异常? 目前峰值不算高

又如太阳活动会在2012年出现异常这一“科学根据”,伯内尔说,人们早就知道太阳具有11年的活动周期,过去的太阳活动起伏对地球都没有什么大的影响,而最新研究显示,太阳目前所处的活跃期峰值与过去相比还不算高。

地球磁极倒转? 人类早就经历过

至于以几十万年为周期的地球磁极可能再次出现倒转,也没有必要担忧,拥有漫长生存历史的人类过去也经历过这样的地磁倒转,并未因此灭绝。

小行星撞地球? 现有技术可阻止

伯内尔说,所谓“科学根据”中,唯一稍有现实威胁的就是小行星等天体撞击地球,但2012末日论者经常提及的名为尼比鲁(Nibiru)的行星是虚构的,根本无法从天文学上加以证实。天文学界一直在密切观测各种可能撞击地球的天体,而现有技术已可以将威胁地球的小行星等天体推离轨道。

她最后说,一些人为了制造轰动效应,不顾科学事实而散布2012末日传言,电影制片商等则趁机从中获利,而许多对科学不太了解的人感到害怕,“这说明我们在科学传播方面还有很多工作要做”。