

# 购经适用房,首付款得缴50%?

## 有关部门:预缴的50%是购房款,待签订购房合同后将按贷款缴存比例多退少补

本报记者 李岚

### 2 答疑 购房款并不等同于首付款

市住房保障和房产管理局保障二科相关负责人介绍,市发改委是经济适用住房的核算价格机构,为了保证建设工程的顺利进行,按照规定,开发企业在办理商品房预售许可证时应确定销售价格。但是,由于经济适用房的价格是随着工程进度和建设成本为基数进行核定的,因此,经济适用房的销售价格一般是在工程基本完工时确定的。

鉴于经济适用房的特殊性,市政府综合考虑确定了“工程暂定价”,开发企业按工程暂定价办理经济适用房预售许可证;多层每平方米1800元、小高层每平方米2300元、高层每平方米2600元;开发企

业按此价格向购房者收取工程价格的50%作为购房款,并且此笔款项只能用于工程项目建设。

“50%的购房款并不是贷款政策中所指的首付款。”该负责人解释,市民购买商品住房办理住房公积金贷款,首套房需缴纳30%的首付款即可。可是经济适用房受暂定价的限制,购房者无法签订正式合同,并办理贷款,所以只能缴纳实际购房款,而非贷款中所称的首付款。加之申请经济适用房的家庭大多较为困难,所以先期只收取工程暂定价的50%作为购房款。

目前,我市经济适用房项目申请和认购方式为:施工单位的工程

进度在25%以上且“四证齐全”(即土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证),住房保障部门开始接受低收入家庭的认购;当开发企业向房地产管理部门申请预售许可并取得销售许可证后,开始组织符合条件的认购者进行摇号和选房工作。

选房工作结束后,购房者在10天之内需缴纳50%的购房款,经济条件确实困难的家庭,可以适当延长一段时间。按照“工程暂定价”的标准,购房者平均需要缴纳的费用约为10万元,根据楼层和建筑面积不同略有差异。在正式销售价格确定之前,除了暖气和煤气的初装费之外,无需再缴纳其他费用。

### 3 去向 购房款纳入专项资金监管账户

根据相关要求,开发企业在收取购房者50%购房款时,不能与其签订正式购房合同,待正式销售价格核定后才能签订,也不能以此办理抵押贷款手续。等到正式销售价格核定公布后,如果购房者需要办理住房公积金贷款或商业贷款,开发企业应按照其贷款的缴存比例,对实际所收取的50%购房款实行多退少补。

据该负责人介绍,为了保证经

济适用房项目能够按期封顶和交房,我市规定:所缴购房款纳入专项资金监管账户。

也就是说,开发企业在办理预售许可证之前,要根据建设项目的实际情况选择监管银行,设立专项资金监管账户,并与监管银行签订监管协议。购房者所预缴的购房款必须存入专项资金监管账户,只能用于该项目的工程建设,包括购买建筑材

料、设备和支付该项目的施工进度款、法定税费和依工程进度按比例归还该项目银行贷款等。

等到经济适用房的正式销售价格批复下达后,开发企业将按照正式销售价格收取总房款,并与购房者签订购房合同。在此过程中,住房保障部门将按照工程的实际进度对款项进行严格监管,确保工程顺利进行。

### 4 开发商 怡心苑正式销售价格已确定

以住房公积金贷款政策为例,目前我市住房公积金贷款首付政策是按照住建部《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》规定:购买首套商品房,首付不得低于房款的30%(套型建筑面积在90平方米(含)以下的,首付不得低于所购房款的20%)。网友“guest”提到的怡心苑经济适用房项目目前已经封顶,是否还要按照总购房款的50%向购房者收取?

昨日,记者致电怡心苑的开发商——洛阳市万家房地产开发有限公司负责人田连刚。田连刚说,怡心苑的正式销售价格已经确定:

高层均价为每平方米2561元,多层均价为每平方米1839元,根据楼层不同,实际价格也会稍有不同。

具体的缴纳房款方式为一次性付清和首付+住房公积金贷款或商业贷款。其中,办理住房公积金贷款和商业贷款的购房者,在双方签订正式合同时,将根据通过审批资格的贷款额度,对其前期缴纳的房款实行多退少补。

田连刚说,由于办理商业贷款的各个银行对首付款数额的要求有所不同,如果购房者家庭确实困难,可以先支付30%的首付款,但是在签订正式合同之前,需要补齐剩余首付款,才能签订贷款合同。

### 相关链接

#### 市民如何办理住房公积金贷款

按照我市规定,单笔住房公积金贷款额度一般不超过40万元,具体贷款额度不得超出个人还款能力,计算方式为:借款人月缴存额/借款人公积金缴存比例+借款人配偶公积金月缴存额/借款人配偶公积金缴存比例之和×50%×12(月)×借款期限。

住房公积金贷款的最高年限为30年。借款人的年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄后5年,即男职工可以贷到65岁,女职工可以贷到60岁。(李岚)

### 核心提示

位于洛龙区的怡心苑经济适用房项目,目前已经封顶。有网友在洛阳网“百姓呼声”发帖称,该项目的首付款需要缴纳总购房款的50%。记者调查发现,此类情况在我市并非个例。那么,我市对此的具体政策如何,缴纳的房款将作何用途,网友遇到的问题如何解决?记者就此进行了采访。

### 1 疑问

#### 为何经济适用房首付款需缴纳50%

上周,网友“guset”通过洛阳网“百姓呼声”频道对话市住房保障和房产管理局:经适用房的首付咋能是50%?该网友说,怡心苑是经济适用房,现在终于交房了!我们还没高兴多久,开发商就要求我们一次性缴纳房款的50%,这让我们犯难了。

记者登录洛阳网“洛阳社区”等我市主流网络媒体并查阅相关网帖后发现,有此疑问的网友不在少数。除了怡心苑之外,购买周山新城、富阳佳苑等经济适用房项目的市民也有同样的疑惑。网友“冰糖土豆”称,购买首套商品房贷款时,首付款只需要缴纳30%,为什么经济适用房要缴纳50%?

那么,购买经济适用房的前期付款标准是多少?购房款又作何用途?记者带着问题来到市住房保障和房产管理局作进一步了解。

洛阳网 www.lyd.com.cn

# 洛阳人看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团4G网络传输,国内、国际新闻快讯,时尚实用,服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻内容丰富多彩,总量占到了60%以上。

■ 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。  
■ 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。

## 看本地信息 只上洛阳网

- 权威身份:** 中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办, 党报优势, 新闻权威。
- 超群实力:** 十三年成功运营, alexa统计全球排名第1.7万, 日均IP量8万, 日均PV量120余万, 全市第一, 全省前三。
- 核心优势:** “洛阳社区”人气火爆, 注册会员超26万人。
- 荣耀见证:** 共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻, 最新鲜, 最生动, 最详尽, 离您最近。

河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话: 65233618 地址: 洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼

## 洛阳人看洛阳手机报

洛阳本地新闻资讯内容丰富, 总量占到了60%以上。

定制: 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。  
方法: 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。

# 构建和谐社区 创造美好家园

## 广融之约·洛阳晚报第二届社区文化行总第48站

### 本周日 走进张沟社区

晚报社区文化行趣味项目多, 大奖等你拿。歌舞表演、戏曲联唱精彩节目不断, 互动游戏、幸运大奖惊喜连连, 哪个社区报名踊跃, 活动就定在哪个社区。欢迎商家、社区踊跃报名。

口才班学员和老师同台主持社区节目 | 异彩纷呈的社区节目 | 异彩纷呈的社区节目 | 异彩纷呈的社区节目 | 现场便民服务

地点: 龙门石窟街道办事处张沟社区 活动热线: 63115188 63232410  
主办: 洛阳市文明办 洛阳市创建办 洛阳市公安局 洛阳市房管局 洛阳市民政局 洛阳日报报业集团 洛阳市物业管理协会 龙门石窟世界文化遗产园区  
承办: 龙门石窟街道办事处 张沟社区居委会 洛阳日报报业集团读者俱乐部  
特别鸣谢: 河南广融中小企业产权交易有限公司