

我市围绕房地产开发项目不能按期交房、办理证照手续不及时、配套设施不完善、物业管理不规范等突出问题,提出化解攻坚实施方案

6月底前集中处置245个问题楼盘



□本报记者 杨天骄

为加快推进我市房地产领域问题楼盘集中处置工作,有效化解房地产领域信访突出问题,切实保障群众合法权益,昨日,我市围绕房地产开发项目不能按期交房、办理证照手续不及时、配套设施不完善、物业管理不规范等突出问题,召开房地产领域问题楼盘信访突出问题化解

攻坚会议。会上通报了房地产领域问题楼盘整体情况,市中级法院、市检察院、市公安局相继作了表态发言,16个县区相关负责人接收245个问题楼盘突出问题化解交办函,时间节点为6月30日前。

市委常委、政法委书记张明体,副市长戚绍斌、黄钊出席会议。

对问题楼盘实施“靶向治疗” 限期未办结的不再给予优惠政策

本次化解攻坚行动,将集中解决一批全市群众反映强烈的楼盘信访突出问题,促进房地产领域信访矛盾有效缓解,提升群众满意度,建立、完善防范问题楼盘产生的体制机制,防止问题楼盘出现“增量”。此次集中整治的245个问题楼盘,问题集中在6个方面:烂尾楼盘52件、拖欠工资44件、拆迁安置46件、产权交易60件、物业管理28件、手续不齐15件。全市将围绕房地产开发项目不能按期交房等一系列突出问题,深入研究违法建设、违法销售、资金链断裂、债务纠纷等问题症结,采取针对性措施,“一案一策、分类化解”,有效解决影响项目建设推进、建设手续办理、竣工验收和不动产登记、物业管理等突出问题。

集中攻坚阶段,将对全市范围内在建、在售、已售房地产开发项目和在开发建设、预售销售、物业管理等环节出现问题的楼盘进行分类,分别移交相关职能部门和县(区)处置;对市中心城区房地产市场秩序专项整治项目中未办结项

目,6月30日后全面结束整治,不再给予其整治相关优惠政策,并对未办结项目梳理后分别移交区政府(管委会)、相关部门和南阳市房地产领域问题楼盘信访突出问题化解攻坚专项小组。

此次化解攻坚行动一是定性目标:案结、事了、人和。即:省市交办问题楼盘信访案件全部办结,全部稳定,无遗留,不新增。二是定量目标:通过为期一年的化解攻坚行动,力争纳入攻坚范围的245个重点问题楼盘信访事项,整治结束时零信访,整治期间零重访;力争新排查的问题楼盘信访事项,整治结束时办结率达到100%,化解稳定率达到80%以上。

整治期间,凡是发生房地产领域越级集体上访、群体性上访、非正常上访的,公安机关要在第一时间介入,查清信访活动中的违法行为,严格落实依法处置;对群体性上访的幕后操纵者、挑头骨干者、煽动串联者、集资敛财者,要依法从速从快处置。

整改不到位按“双违”处置 拒不配合的进入司法处置程序

就省信访工作联席会议交办的问题楼盘,凡涉及市中心城区房地产市场秩序专项整治项目的,依专项整治相关政策进行处置;涉及经适房、城中村、农运会后期遗留项目的,依据政府出台的相关政策进行处置;涉及县(区)的问题楼盘,依据交办台账督促县(区)处置。

市中心城区房地产开发企业拒不配合或因主客观条件无法完善手续的项目,6月30日后,不再享受相关优惠政策;6月30日后,房地产开发企业仍不能整改到位的,不再享受市中心城区房地产市场秩序专项整治的相关优惠政策,按“双违”项目处置;有违法销售行为的,按照《河南省城市房地产开发经营管理条例》等相关法律法规及政策规定依法处置。

6月30日后,超过城市规划控制范围的整治项目,房地产开发企业仍不能

整改到位的,移交至辖区政府处置;不按规划建设、超容积率整治项目,能调整的调整,不能调整的,按“双违”项目处置;拆迁未完成的整治项目,移交至辖区政府处置。

对2014年8月前已开工建设项目,按项目开工时的基准地价评估补交土地出让金,且不做年期修正(原则上不低于同期周边同级别土地的出让价款)。

企业拒不配合和涉法涉诉的整治项目,进入司法处置程序,并依据《国家发展改革委会等31部委关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》《南阳市房地产开发企业信用评价办法》,对企业实施联合惩戒;情节严重的,将企业纳入“黑名单”。

农运会遗留问题项目待相关政策出台后,依法依规办理相关手续。②1

《南阳市中心城区经济适用住房项目专项处置实施办法》即日起执行

所有经济适用住房 手续未完善一律停建

□本报记者 杨天骄

昨日,《南阳市中心城区经济适用住房项目专项处置实施办法》开始执行,本办法适用于市中心城区所有纳入省经济适用住房建设计划的经济适用住房项目,城区所有经济适用住房项目手续未完善之前,一律停止建设、销售行为。

手续不全和开工未建成项目 3个月内接受处罚完善手续

凡纳入市中心城区房地产市场秩序专项整治的项目,于本办法实行后3个月内按照相关规定接受处罚并完善手续的,可继续按经济适用住房项目实施。

已开工未建成项目手续完善后,如再发生超建设计划、规划条件的,要限期改正。不能改正的,将依法依规组织拆除或没收其超

建部分。

对市中心城区经济适用住房项目配建的超出规划条件的商业部分,按照相关规定进行处罚,收取超出部分出让金和相关规费后完善手续。

已开工未建成的经济适用住房项目用地,经审核批准后,可以公开方式出让。

企业自愿退出可合理补偿 不退出可建房但不得销售

项目实施单位自愿退出经济适用住房实施的,经项目属地政府依法依规核算成本后给予合理补偿,并将项目规划用地纳入政府储备。

项目实施单位不愿退出经济适用住房实施的,在用地性质不变的前提下,与市政府指定机构签订回购协议后,依法依规完善项目手续,并在政府监管下建设保障性住房,

所建房源一律不得销售。

对未实施的项目,由市场发展改革部门发文取消经济适用住房建设计划,已下发的项目规划条件自行作废。自本办法施行之日起3个月内,因项目开发建设单位不配合致使手续不能完善的,由项目属地管理部门移交相关部门依法依规处置。

已购买的满5年后可退出 未获资格的须补缴差价款

已取得经济适用住房准入资格的购房户,由承购人按照自愿原则,满5年后向属地住房保障部门申请退出。2011年12月31日(含)前购买经济适用住房的,补缴差价款标准按照《南阳市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见(试行)》规定执行;2012年1月1日至2015年10月27日(含)购买的,按核定购房款的25%补缴差价款;2015年10月27日后购买的,按30%补缴差价款。

未取得经济适用住房准入资格的购房户,可自愿退出。不能收购的:2007年10月31日(含)前购买的经济适用住房,按市核定购房款的5%补缴差价款。2007年11月1日至2011年12月31日(含)购买的,按25%补缴差价款。2012年1月1日至2015年10月27日(含)购买的,按30%补缴差价款。2015年10月27日以后购买的经济适用住房,按照核定购房款的35%补缴差价款。

补缴时间为即日起一年 拒不执行的列入“黑名单”

未取得经济适用住房准入资格购房户补缴差价款时间为本办法施行之日起一年,过时视为不配合专项处置。

对拒不执行处置办法的项目开发单位或购房户,将依据《南阳市房地产企业诚信建设考核考评办法》及相关法律法规精神,将项目纳入“双违”处置范围,企业列入不诚信企业“黑名单”,限制其开发新项目,对其新建其它项目冻结办理相关行

政许可审批;情节严重构成犯罪的,移交司法机关依法依规追究相关责任人的责任。对未取得经济适用住房准入资格购房户拒不配合专项处置的,由属地住房保障部门申请依法依规强制清退。

各县(区)、各部门在经济适用住房专项处置过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法依规追究责任;涉嫌犯罪的,移送司法机关处理。②1