|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
| 淮安市淮阴区人民政府办公室文件 |
| 淮政办发〔2021〕42号 |
|  |

区政府办公室

关于印发淮阴区国有建设用地出让中

安置房回购管理暂行办法的通知

高新区、各园区管委会，商贸服务中心，各镇（街道）政府（办事处），区各委办局，区各直属单位：

《淮阴区国有建设用地出让中安置房回购管理暂行办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

淮阴区人民政府办公室

2021年10月13日

淮阴区国有建设用地出让中安置房回购

管理暂行办法

为规范国有建设用地出让中安置房回购管理，明确回购安置房需求、方案确认、合同签订、资金支付、各方职责等有关内容，根据区长办公会议纪要精神（淮政〔17〕158号），结合区情实际，制定本管理办法。

第一条 提出安置房回购需求

由区安置房回购工作领导小组牵头，区征收管理服务中心、征收实施单位、房源管理单位、项目所在地的镇（街道）政府（办事处）等单位逐户调查，固化出让地块安置基础信息，结合市规划部门提供的规划设计条件，作为规划或土地招拍挂前置条件的依据；区征收管理服务中心出具出让地块回购安置房需求总面积、楼栋具体位置，单套房屋面积、户型、层高等要素给挂牌出让实施单位，作为挂牌公告内容；安置房回购需求列入《国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》并在《投资发展监管协议》中载明安置回购具体要求；土地挂牌单位要在区级土地经营委员会召开时，将安置房回购单位、回购需求、回购价格、付款方式等事项提出研究。

第二条 安置房回购需求确认

土地挂牌时约定回购安置房的，在开发企业摘牌后，该项目规划方案审批前，市自然资源和规划局淮阴分局应按照《投资发展监管协议》和出让须知相关条款，在征求区征收管理服务中心、征收实施单位、房源管理等单位意见的基础上，对评审方案中安置房相关情况进行确认。区征收管理服务中心、征收实施单位、房源管理等单位应及时对照安置房回购需求提出意见，确保审批的项目规划方案满足安置房回购需求；区征收管理服务中心、征收实施单位、房源管理应书面出具该项目规划方案确定认可的意见，未经确认的项目规划方案，市自然资源和规划局淮阴分局不得审批。

第三条 出让地块交接

《国有建设用地使用权出让地块交接书》交付净地的时间由市自然资源和规划局淮阴分局和竞得企业交接，同时属地镇（街道）政府（办事处）出具交接时间证明给安置房回购合同签订单位。

第四条 签订安置房回购协议

由区政府授权回购安置房的单位与开发企业签订安置房回购协议，内容包括：

1.安置房在回购小区的具体位置，房屋类型（住宅、商铺等）、单价、套数、楼号、房号，合同附件等。

2.面积误差约定。单套房屋（住宅、商铺等）最终不动产权登记面积出现误差的按《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第88号）第二十条的规定处理；所回购房屋的不动产权登记总面积不得少于约定回购总面积，最终建筑面积以不动产权证登记面积为准；回购面积在开发企业取得预售许可证时应按照预测面积再次确认，并签订面积补充合同，面积不足的应及时补足。

3.回购资金支付方式、付款形象进度和比例。原则上采用“22141”方式签订，即开发建设取得预售许可付对应楼栋20%回购款；对应楼栋主体封顶后支付回购款的20%；单体楼栋主体验收合格后支付对应楼栋10%回购款；项目综合竣工备案合格并交付钥匙后一周内支付总回购款40%，余款10%自交付钥匙后满半年时一次性付清。

4.安置房交付标准。开发企业需交付经综合验收合格的房屋及相关配套。

5.逾期交付安置房违约责任。《国有建设用地出让合同》中的开工、竣工建设周期为该开发项目总的建设周期，回购安置房交付时间应单独作出说明，开发企业需交付经综合验收合格的房屋及相关配套。如不能按期交房，开发企业需承担30元/平方米/月的超期安置过渡费，商业建筑按照 800 元/平方米/年收取超期过渡费。

6.安置房回购合同协议条款。回购合同签订单位要按照挂牌条件、《国有建设用地出让合同》等文件中约定的内容结合实际情况完善回购合同条款，安置房回购合同相关条款由区征收管理服务中心、征收实施单位、房源管理、安置房回购单位、市自然资源和规划局淮阴分局、区司法局审核把关，上报区安置房回购工作领导小组研究审定后，由安置房回购单位以《安置房回购补充合同》形式签订合同。

第五条 各付款节点认定

实际建设进度是否达到安置房合同约定付款的建设进度，由区住建局审核出具相关证明，作为按进度付款的依据，回购合同签订单位收到证明后方可付款。

第六条 安置房过渡期管理

安置房回购单位、房源管理单位应按照征收地块需求、征收方案及时组织调拨房屋，做好交接、核对、使用登记等工作；安置房过渡期内对安置户发生的过渡费应纳入相应整理地块的土地开发成本；安置户过渡费应由征收实施单位与安置房回购或土地开发整理等单位签订《安置房过渡期委托付款协议》，过渡期内的安置户诉求由征收实施单位和属地镇（街道）政府（办事处）牵头协调处理。

第七条 建成安置房交接、交付和不动产权办理

安置房达到约定验收交付标准后，区住建局、安置房回购单位应与开发企业办理书面交接手续；安置房回购单位应及时通知征收实施单位交付房屋，征收实施单位应以书面送达、电话通知等方式通知安置户并办理房屋交付；在办理不动产初始登记时，区不动产登记中心应与安置房回购单位办理权证交接。

第八条 本办法自发布之日起实施。

附件：淮阴区安置房回购工作领导小组成员名单

附件

淮阴区安置房回购工作领导小组成员名单

组　长：黄克涛 区委常委、常务副区长

副组长：胡 垚 区政府副区长

成 员：沈 慎 区政府办副主任

刘 伦 区政府办副主任

任兆江 高新区规划建设局局长

王宝春 商贸服务中心副主任

刘大风 区住建局副局长

殷 涛 区住建局党委委员、征收办主任

黄晓波 市自然资源和规划局淮阴分局四级主任科员

葛志军 区司法局副局长

刘同兵 区资产公司副总经理

范旭鹏 园兴公司副总经理

洪 伟 区拆迁安置中心主任

吴云鹏 区不动产登记中心主任

葛建峰 王家营街道党工委副书记

李 松 长江路街道办事处副主任

刘正伟 新渡口街道党工委副书记

淮安市淮阴区人民政府办公室 2021年10月13日印发