平阳县安置用地出让房屋回购及不动产登记实施办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步加强和规范安置用地出让房屋回购及不动产登记管理，保障安置群众合法权益，依据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《不动产登记暂行条例》等法规，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 本办法安置用地出让是指拆迁安置等安置项目在城镇开发边界范围内使用国有土地的出让行为。

第二章 安置用地出让

第三条安置用地内有商业面积的原则上采取土地出让方式供地，无商业面积的鼓励采取土地出让方式供地。

第四条 各乡镇年初按照地块已农转用土地征收情况拟定安置用地出让计划，报县自然资源和规划局纳入土地供应年度计划。

第五条 安置用地采用拍卖、挂牌出让方式供应土地，并在《土地出让公告》中明确地块采取“定标准、限房价、竞地价”方式确定竞得人。

竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之前与乡镇政府、管委会或国有公司签订《建设管理合同》。

乡镇政府、管委会或国有公司要对《建设管理合同》履行情况实施督监。

第六条 安置用地出让起始价以评估为准，但不得低于地块所在地级别基准地价的70%。

第七条 安置用地出让土地出让金收入全额缴入国库。

土地出让金使用由县财政局提取综合规费后，剩余部分全部返还乡镇用于城市发展或支持新农村建设。

第三章 房屋回购

第八条 安置用地在出让前由当地乡镇拟定《房屋回购方案》和《建设管理合同》报县政府批准。

第九条 《房屋回购方案》内容包含回购面积、回购价格、支付方式、回购房屋套型、楼层要求、布置要求、车位要求、抵押约定。

第十条 《建设管理合同》内容包含建设要求（标准）、履约保证、建筑价格构成、建设期限、项目移交与监管、违约责任。

第四章 房屋安置

第十一条 回购的房屋用于拆迁安置、征地返回地安置、保障性住房、地质灾害搬迁、移民安置、无房户困难户集中安置。

第十二条 安置方案由当地乡镇政府拟定并报相关部门审核。安置方案内容包含安置类型、安置面积、安置对象、安置定位方式、面积补价方式、楼层补价方式、付款方式等。

县自然资源和规划局负责审查征地返回地安置规模、地质灾害搬迁规模和对象；

县住房和城乡建设局负责审查拆迁安置规模、保障性住房对象；

县民政局负责审查移民安置规模和对象；

乡镇政府负责审查征地返回地、拆迁安置、无房户困难户对象，并经村民大会或村民代表大会同意并公示无异议。

第十三条房屋竣工验收交付后，房企凭乡镇政府、管委会或国有公司提供的经各部门审查的安置方案和安置对象名单与安置对象签订商品房买卖合同，并报县住房和城乡建设局办理备案手续。

第五章 不动产登记

第十四条 竞得人取得出让地块使用权后政府回购部分相对应的土地使用权不得抵押融资，房屋回购部分土地使用权面积以建筑面积占比分摊计算。

第十五条 房屋竣工验收后，6个月内未安置的富余房源产权转移登记到当地乡镇政府、管委会或国有公司名下用于安置。

第十六条 不动产首次登记后，安置户方可申请房屋按揭贷款，申请不动产转移预告登记及不动产抵押权预告登记。

第六章 附则

第十七条出让带安置的安置房和出让投报的配套用房房屋安置和不动产登记参照执行。

第十八条 本办法自发文之日起30日后施行。