平阳县安置用地供地及不动产登记

实施办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范和加强安置用地供地行为及不动产登记管理，保障安置群众合法权益，依据 《不动产登记暂行条例》《划拨用地目录》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》等行政法规、部门规章和文件规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用拆迁安置、政策性住房、地质灾害搬迁、移民安置、异地搬迁、无房户困难户集中安置等安置项目。

第二章 安置用地供地

第三条 安置用地内，商业部分采取土地出让方式供地，安置部分鼓励以土地出让方式供地。

第四条 以国有划拨方式供地的，依申请经县政府同意后方可实施。

第五条 建筑高度27米及以下多层安置项目用地可以个人按村民建房类审批程序办理相关国有划拨手续。

建筑高度27米以上或以村集体经济组织名义报批的安置项目用地按公建项目办理相关国有划拨手续。

第六条 国有划拨方式供地的需提供房屋安置方案，明确安置类型、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。

第七条 国有划拨安置项目中富余房源归政府所有的，应在房屋安置方案中明确富余房源具体面积、具体位置、委托建设内容、产权归属、交付结算、产权登记及相关费用等，自然资源和规划部门需在一书方案和划拨决定书中予以注明富余房源位置和面积。富余房源比例原则上不得超总建筑面积的10%。

第八条 安置用地出让乡镇要按照地块农转用土地征收情况拟定安置用地出让计划，年初报县自然资源和规划局纳入土地供应年度计划。

第九条 以拍卖、挂牌公开出让方式供应的安置项目土地，采取“定标准、限房价、竞地价”方式确定竞得人。

出让起始价不得低于地块所在地级别基准地价的70%。

 第十条 安置用地在出让前由乡镇政府、管委会或受委托的国有公司拟定《建设管理合同》并报县政府批准。

 第十一条 《建设管理合同》作为土地使用条件，纳入出让履约管理。

 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、管委会或受委托的国有公司签订《建设管理合同》。

 乡镇政府、管委会或受委托的国有公司要对《建设管理合同》履行情况实施监督。

 第十二条 《建设管理合同》内容包含项目基本情况、合同主体要求、项目建设要求、履约保证、回购内容及价格构成、资金支付、项目移交与监管、项目建设服务、合同的转让和变更及解除、其他违约责任、不可抗力和法律变更、双方主要权利义务、争议解决办法、其他事项等。

 第十三条 房屋回购内容纳入《建设管理合同》履约管理，内容包含回购面积、回购价格、支付方式、回购房屋套型、朝向要求、楼层要求、栋位要求、车位要求、不得抵押约定。

 第十四条 出让的安置项目用地，土地出让金收入全额缴入国库。

县财政局计提土地出让金的10%作为综合费用后，剩余部分安排乡镇用于征地和拆迁补偿、土地开发、城市发展建设、新农村建设、偿还融资贷款等支出。

第三章 房屋安置

第十五条 房屋安置方案由村委会、乡镇政府、管委会拟定报当地乡镇政府及相关部门审核后报县政府审批。

县自然资源和规划局负责核实地质灾害搬迁安置规模。

县住房和城乡建设局负责核实拆迁安置规模和政策性住房规模和对象；

县民政局负责核实移民安置规模和对象；

乡镇政府负责核实异地搬迁安置、无房户困难户安置规模和对象，拆迁安置、地质灾害搬迁安置对象，核实村民会议或村民代表大会讨论决定与公示情况。

第十六条 国有划拨富余房源和出让回购的房源用于拆迁安置、政策性住房、地质灾害搬迁、移民安置、异地搬迁、无房户困难户集中安置。

第十七条 出让回购的房屋竣工验收交付后，房企凭乡镇政府、管委会或受委托的国有公司提供的经各部门审核后的房屋安置方案和安置对象名单与安置对象按约定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。

第四章 不动产登记

第十八条 房企取得出让地块使用权后政府回购房屋部分相对应的土地使用权不得抵押融资，回购房屋部分土地使用权面积以建筑面积占比分摊计算。

第十九条 房企申请土地使用权和房屋所有权首次登记后，安置户可申请不动产转移预告登记及不动产抵押权预告登记。

第二十条 出让回购的房屋竣工验收后，6个月内未安置的富余房源产权直接登记到当地乡镇政府、管委会或受委托的国有公司名下。

第二十一条 国有划拨安置项目竣工验收交付后，以村集体经济组织名义报批的，应先申请整宗地土地使用权及房屋所有权的首次登记，再申请办理安置户（建房户）的不动产登记。

以安置户（建房户）个人名义报批的，直接申请办理不动产登记。

属于政府的富余房源,凭交付结算书面材料，直接申请登记在镇政府或受委托的国有公司名下。

第二十二条 出让回购安置项目凭经备案的商品房买卖合同直接申请办理不动产登记。

第二十三条 以村集体经济组织名义报批的项目，安置户申请办理不动产登记在符合用地审批材料中的安置户（建房户）清单前提下，还需提供以下材料：

 （一）安置户（建房户）身份证明；

 （二）经村委会及当地乡镇政府审核确认的分户定位单及公示材料；

 （三）其它须提交的材料。

第二十四条 国有划拨和出让回购未安置的富余房源安置后申请办理不动产登记需提供房屋安置方案外还需提交以下材料：

属拆迁安置的，需提交与各乡镇人民政府签订的拆迁安置协议书。

第二十五 落实安置后，不动产权利人申请办理不动产登记时，不动产登记部门在办理过程中应向税务部门推送，经税务部门核实出具免征、不征或应征完税凭证后，再予以审核登簿发证。

第二十六条 属拆旧建新的，旧房未拆除前，一律不得办理新房不动产登记手续，其中旧房已办理不动产登记的，须办理抵押权、土地使用权和房屋所有权注销登记后，新房方可办理不动产登记。

第五章 附则

第二十七条 以集体拨用方式供地的安置项目参照本办法执行。集体拨用方式供地不得存在富余房源。

第二十八条 以乡镇人民政府、管委会或受委托的国有公司名义统规统建和本办法实施前统规自建方式供地的安置项目、国有农场职工安置项目，办理不动产登记时参照本办法执行。

第二十九 出让竞投政策性住房安置参照本办法执行。

第三十条 本办法自2022年 月 起施行，原《平阳县人民政府关于印发<平阳县统规自建项目审批模式及不动产权分割登记暂行办法（修订）>的通知》予以废止。