关于进一步明确市级各类安置房源

对接使用的实施意见

（征求意见稿）

为进一步盘活使用各类安置房源，促进房屋征收安置工作，现对市级各类安置房源对接使用提出如下意见：

一、各类房源去化意见

（一）对接价格优惠

按不同建成年限，对存量统建、配建住宅安置房、安置型商品房对接价予以打折优惠，竞建（含无偿捐建）安置房不适用：

1.对于2010年之前（含2010年）取得竣工验收备案的的统建、配建住宅安置房，按对接价的70%进行安置；对于2011年—2015年（含2015年）之前取得竣工验收备案的的统建、配建住宅安置房，按对接价的80%进行安置；2016年—2020年（含2020年）之前取得竣工验收备案的的统建、配建住宅安置房和安置型商品房，按对接价的85%进行安置；2021年之后取得竣工验收备案的的统建、配建住宅安置房和安置型商品房，按对接价进行安置。

2.对于2015年（含2015年）之前取得竣工验收备案的的统建、配建住宅安置房中1-2层房源（不含多层不带电梯安置房），在上述优惠的基础上再给予对接价20%的优惠折扣，3-5层房源（不含多层不带电梯安置房）在上述优惠的基础上再给予10%的优惠折扣。

3.统建非住宅房源用于对接安置的，对接价格按上述不同建成年限和折扣标准打折计价。

(二）鼓励上调安置

1.鼓励被征收户住宅房屋上调安置2020年之前（含2020年）取得竣工验收备案的的统建、配建住宅安置房和安置型商品房各类户型，上调安置90平方米（含90平方米）以下户型的，上调面积部分按市场评估价格的85%计价，上调安置105平方米（含105平方米）以上户型的，每上调一档（15平方米）再给予市场评估价格5%的优惠折扣。上调部分优惠价格低于对接价格的，按对接价格计价。

2.对于2021年—2024年12月31日取得竣工验收备案的统建、配建安置房、安置型商品房，鼓励被征收户住宅房屋上调安置105平方米及以上户型，上调安置增加面积部分按安置型商品房或者统建、配建安置房项目不同区位给予市场评估价不同标准的折扣优惠，其中：

(1)选择购买二环以内的安置型商品房或者统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价计价。

(2)选择购买二环与三环之间的安置型商品房或者统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价95%计价。

(3)选择购买三环外的安置型商品房或者统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价90%计价。

(4)上调增加的面积部分优惠价格低于对接价格的，按对接价格计价。

3.上调增加的面积部分层次系数差价按《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》（榕政办〔2021〕112号）第十一条第二款规定执行。

二、房源对接使用机制

（一）运行机制

**1.统建安置房**

(1)建设审核

由统建安置房项目所在地区人民政府根据房屋征收实际情况提出安置房建设需求，由福州市住房和城乡建设局审核。土地出让后，安置房户型配比由项目所在地区人民政府根据房屋征收签约情况提出意见，经福州市住房和城乡建设局审核，提交开发建设单位按核定的户型配比建设。

(2)购房结算

统建安置房为现房的，经房源调配小组调配用于征收项目对接安置，征收项目协商期结束后10日内，房屋征收实施单位应当将签约使用的统建安置房现房数量汇总报项目业主单位，项目业主单位应当在1个月内就具体使用的统建安置房现房与开发建设单位签订购房合同，6个月内完成购房费用结算。

新建统建安置房具备选房条件的，房屋征收实施单位应当在选房后一个月内将签约使用的统建安置房数量汇总报项目业主单位，项目业主单位应当在1个月内就具体使用的统建安置房与开发建设单位签订购房合同，6个月内完成购房费用结算。

(3)交房时间

具备交房条件的，由房屋征收实施单位根据签订的房屋征收补偿协议与被征收人决算后，会同项目业主单位在7日内出具排房单，开发建设单位收到排房单之日起3日内交房。

(4)修缮费用

统建安置房交付前存在破损、墙面老化等问题，由开发建设单位负责修缮，费用从开发建设单位利润收入中列支（不占利润指标）。

**2、配建安置房**（均为历史项目，市土发中心已统一回购）

配建安置房为现房的，由房屋征收实施单位根据签订的房屋征收补偿协议与被征收人决算后，3日内出具排房单，经福州市土地发展中心盖章确认，开发建设单位应在收到排房单之日起3日内交房。

配建安置房为期房的，具备选房条件后，开发建设单位应当通知属地政府组织选房，房屋征收实施单位应在具备交房条件起一个月内完成与被征收人决算工作并开具排房单，经福州市土地发展中心盖章确认。开发建设单位收到排房单之日起3日内交房。

**3.安置型商品房**

(1)建设

安置型商品房项目由属地政府在土地出让前明确需要建设的安置型商品房住宅产权建筑面积报市住建局，由市住建局函告市自然资源和规划局，由市自然资源和规划局负责在土地出让合同中明确。安置型商品房住宅面积以福州市不动产登记和交易中心核定的产权建筑面积为准。

(2)回购

由市土地发展中心负责与安置型商品房开发建设单位签订回购合同，合同中应明确回购面积、交房时间、出具购房发票等条款及违约责任。购房款应进入安置型商品房项目预售资金监管账户。

(3)网签

安置型商品房项目取得预售许可证后，属地政府负责组织被征收人选房，并通知被征收人与开发建设单位签订安置型商品房购房合同，办理网签备案登记。

(4)交房

具备交房条件的，开发建设单位应函告福州市住房和城乡建设局，福州市住房和城乡建设局函告项目属地政府及各征收业主单位，由相关房屋征收实施单位负责在30个工作日内完成与被征收人安置型商品房购房决算工作并开具排房单。开发建设单位收到排房单之日起3日内交房。

（5）结算

安置型商品房购房款支付按我市现行机制执行。

（二）调配机制

**1.依托房源调配小组**

四城区各类安置房源调配，依托以市住建局牵头、市土地发展中心和四城区政府（旧改办）为成员的房源调配小组具体协调使用。

**2.调配原则**

安置房源按项目所在地优先原则，属地可优先对接使用，在重点保障出让地项目的前提下，兼顾其他项目。为疏解鼓楼、台江中心城区，四城区安置房源均可用于鼓楼区、台江区征收项目；仓山区、晋安区征收项目仅限于使用仓山、晋安辖区内的安置房源。

**3.房源使用期限**

(1)新启动的征迁项目，未使用的调配房源自项目签约期限结束后7日内收回。

(2)扫尾项目，未使用的调配房源自规定的攻坚期限结束后7日内收回。

(3)房源使用以签订征收补偿协议为准，裁决用房以补偿决定受理、补偿决定（含裁决）文书和法院生效判决为准。

（三）评估机制

安置房价格评估工作由市住房和城乡建设局统一组织，原则每两年评估一次，经市政府审定后执行。期间如新建商品房价格指数年度波动区间超过±5%，则适时启动重新评估。相关评估费用，由市住房和城乡建设局报市财政局审核后据实拨付。

（四）历史遗留项目未安置化解机制

1.2017年11月之前启动的征迁项目，就地因规划调整或未启动征迁，原签约的安置地未建安置房需调整到其他安置地块的，可用统建、配建安置房和安置型商品房予以化解。

2.其他个别安置项目存在安置缺口的，可用统建、配建安置房存量化解。

3.以上化解方案所使用的房源，对接价格按照各安置地新、旧对接价格比例计算。

化解房源征迁时点对接价格=化解房源现对接价格÷（原安置房现对接价格÷原安置房征迁时点对接价格）

1. 因规划调整，原签约的安置地未建安置房的，“原安置房现对接价格”原则上按周边两公里范围内与“原安置房”相同区位补偿指导价的安置房对接价格平均值计取；若周边两公里范围内无相同区位补偿指导价安置房的，按周边两公里范围内安置房对接价加化解房源项目与参照安置房项目区位补偿指导价的价差计取。原安置房征迁时点未规定对接价格的，“原安置房征迁时点对接价格”按征迁时点项目所在土地级别的居住用地基准地价加上征迁时点安置房建安造价计取。

三、施行时间及适用范围

本意见自颁布之日起施行，有效期5年，适用鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区范围内在本意见颁布之后作出房屋征收决定或发布房屋征收补偿方案的项目。各（县）市、区人民政府自行建设或者回购的各类安置房可参照本意见执行。《关于进一步盘活使用市级各类安置房源的实施意见》（榕房〔2021〕8号）、《关于进一步明确市级各类安置房源对接使用的实施意见》（榕房〔2021〕94号）、《关于进一步明确市级各类安置房源对接使用的补充意见》（榕房规办〔2024〕2号）同时废止。