关于进一步规范安置房建设管理工作的补充通知

为进一步规范安置房建设管理及配建房回购工作，加快推进安置户回迁结算，实现安置房或配建房得到及时妥善安置和利用，结合《福州市长乐区人民政府办公室关于印发进一步规范我区安置房管理的通知》（长政办〔2021〕132号）文件有关要求，现就区级安置房建设、回迁、结算、管理等流程，做如下补充规定：

1. **安置地块征收。**为保证房屋征收项目能按时回迁安置，其对应的安置地块不能晚于该征收项目启动征迁交地工作，安置地块应在启动征迁（含提前签约期）后3个月内完成征迁交地工作。各项目征迁指挥部在推进项目征收时，应同步谋划提出安置地块征收回购价款、回购方案、开竣工时间以及建设方案。
2. **安置地块交地和出让。**采用统建房安置的，由项目征迁指挥部牵头区资规局、区土发中心、安置房建设业主单位、属地乡镇（街道）落实完成安置地块用地报批和交地工作，区资规局在安置地块具备出让条件后3个月内完成安置地块出让工作。采用配建房安置的，由区土发中心或区政府指定的国有企业（以下简称：配建房回购单位）负责和房屋开发建设单位在资规局与房屋开发建设单位签订土地出让合同的同时，签订配建房回购协议，明确回购时限、回购单位、价格及违约责任。
3. 安置房统建与配建。采用统建房安置的，由项目征迁指挥部牵头区资规局、区财政局、区土发中心、安置房建设业主等单位充分征求被征收房屋所在乡镇（街道）、村集体组织意见后，由安置房建设业主单位在签约期结束后1个月内提出安置房初步户型配比方案，经项目征迁指挥部研究后纳入土地出让条件。采用配建房安置的，在项目签约期结束后1个月内，拟建配建房地块土地出让前，由项目征迁指挥部牵头属地乡镇（街道）向区住建局出具征迁项目安置户型配比需求，区住建局再向土地发展中心出具征迁项目安置需求，由土地发展中心负责牵头制定具体的配建方案后纳入土地出让条件。
4. **安置房设计与验收。**采用配建房安置的，区资规局负责对规划建筑设计方案评审把关，确保同一小区内安置房的主要技术指标、参数等设计品质不低于商品房。安置房交付过程中出现规划建筑设计方面投诉、整改的，由区资规局负责协调处理。配建房未达到配建房回购协议相关交房条件的，由配建房回购单位负责督促房屋建设单位整改到位。
5. **房源竣备移交。**采用统建房安置的，由房屋建设单位在项目竣备后1个月内将房源移交给接收单位，并告知项目征迁指挥部。采用配建房安置的，房屋建设单位要在配建房回购协议约定的交付日期前，将项目竣备后及时将安置房源移交配建房回购单位。
6. **回购款拨付。**配建房回购单位应根据与安置房建设单位签订的配建房回购协议约定，分期拨付回购款。原则上在安置房建设单位完成配建房验收移交后1年内完成所有回购款结算、拨付工作，结算、拨付回购尾款时配建房应已具备办理产权证条件。区财政局负责统筹安排拨付资金。
7. **安置房源分割。**采用统建房安置的，由房屋建设业主单位在项目竣工验收前6个月函告区住建局开展房源分割。采用配建房安置的，由配建房回购单位负责在计划接收安置房源之日的前6个月函告区住建局开展房源分割。区住建局在收到函告后3个月内应完成房源分割。
8. **安置房回迁选房。**征收项目所在乡镇（街道）在取得安置房源后，由项目征迁指挥部负责牵头乡镇（街道）、村集体组织在3个月内完成回迁选房。
9. **回迁结算。**项目所在乡镇（街道）应以正式通知的形式，积极动员并告知被征收人要在回迁选房后1个月内完成回迁结算，并停止过渡费的发放。未按规定时间结算的，政府不再承担安置房物业费等房屋相关费用。
10. **安置房交付。**安置户在选定安置房并结算后，采用统建房安置的，由项目征迁指挥部牵头乡镇（街道）、房屋建设单位做好交付安置房钥匙准备；采用配建房安置的，由配建房回购单位牵头安置房建设单位和安置房物业公司做好交付安置房钥匙准备。安置房回迁选房后应于1个月内具备交付钥匙的条件。
11. **提前完成安置奖励。**房屋征收项目提前完成回迁选房安置的，由乡镇（街道）按提前完成时间，计算出节省的过渡费金额，经项目征迁指挥部、区安置房管理工作领导小组办公室审核把关，报领导小组审定后，按节省过渡费金额的50%，奖励给乡镇（街道）作为工作经费；对在过渡期内交房并按时办结结算手续的，按节省过渡费金额的50%，奖励给安置户用于冲抵安置房物业费等用途。
12. **逾期安置责任梳理。**房屋征收项目发生逾期安置情形的，项目征迁指挥部会同区资规局、区住建局、属地乡镇（街道）、配建房回购单位，及时梳理逾期安置的原因，厘清责任，提出相关责任主体及其应承担的责任份额，经区安置房管理工作领导小组审核把关后，报区政府审定。各主管部门、乡镇（街道）要加强安置房建设项目的过程监督，留存档案资料，确保事后能厘清责任。
13. **逾期过渡费发放规定。**安置楼盘已达到回迁条件且已逾期的，如责任清晰，按责任落实资金，全额发放逾期过渡费；如责任未厘清，先由征收业主单位垫付发放常规过渡费，待厘清责任，由认定的责任方筹措落实资金后，再发放剩余部分逾期过渡费。
14. **逾期责任认定及承担：**

1、未在规定期限内完成土地出让、周边配套建设、房源移交、房源分割、交付入住等导致逾期安置，属部门责任的，按超过的时间分别计算逾期过渡费，由建设项目业主单位支付，列入征迁成本，区政府追究相应单位的责任，对相关责任人予以效能追责。

2、未在规定期限内完成征迁交地、回迁选房、补偿款结算等导致逾期安置，属乡镇（街道）责任的，按超过的时间分别计算逾期过渡费，由乡镇（街道）承担。

3、因安置房建设单位原因，出现安置房建设超期、开发进度滞后、建设品质等原因未能按期验收，造成安置房源移交延迟，导致逾期安置的，根据建设单位签订的《国有建设用地使用权出让合同》、《配建住宅回购协议》等文件约定，由区资规局、配建房回购单位按照法定程序对建设单位追缴逾期交付违约金，并要求其全额承担因建设原因造成的逾期安置所产生的逾期安置过渡费。