

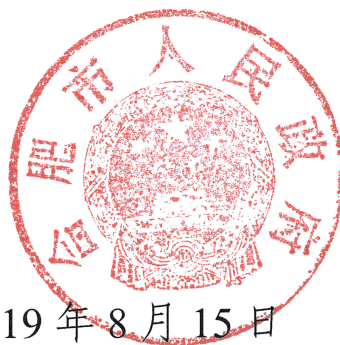
合肥市人民政府办公室文件

合政办〔2019〕24号

合肥市人民政府办公室关于印发合肥市安置房 开发建设管理办法的通知

各县（市）、区人民政府，市有关单位：

《合肥市安置房开发建设管理办法》已经2019年7月26日市政府第35次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2019年8月15日

合肥市安置房开发建设管理办法

第一条 为进一步又好又快推动安置房建设工作，保障被征迁群众合法权益，根据相关法律法规规定，并结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市市区范围内安置房开发建设工作。

本办法所称安置房，是指具有一定资质和条件的房地产开发企业依法取得国有建设用地使用权，按安置需求开发建设后，由区人民政府（含合肥高新技术产业开发区管委会、合肥经济技术开发区管委会、合肥新站高新技术产业开发区管委会，下同）按照约定价格购买并用于征迁安置的房屋。房地产开发企业由区人民政府通过招标确定。

第三条 区人民政府对本区域内安置房的开发建设承担组织和监督管理工作，具体工作由负责安置房建设管理的部门（以下称区安置房建设管理部门）实施。

市发展改革、财政、自然资源和规划、城乡建设、住房保障和房产管理、审计、土地储备、公共资源交易等部门应当按照本规定和各自职责分工，协调配合，共同做好安置房开发管理工作。

第四条 区人民政府应当在招标前完成安置房用地的选址规划、土地征转、地上建（构）筑物附属物拆除清表以及土地储

备签报等工作。

第五条 区人民政府应当结合安置需求，对开发建设的安置房规模、套型配比、建设标准（含绿色建筑标准）、装配式建筑装配率（不低于 50%）、开竣工时间、购买面积、购买价格以及价款支付方式等进行测算、审核和确定，并向市自然资源和规划局、市城乡建设局、市公共资源交易管理局提出项目建设建议函。

前款所称安置房购买价格，是指区人民政府向房地产开发企业购买安置房的价格，具体由土地使用权出让价格（折算为楼面地价）、建筑安装综合造价、财务成本、开发企业利润以及相关税费等组成。其中，建筑安装综合造价中的主体及室外附属工程造价应当参照近两年我市安置房项目招标中标单价平均值进行测算，并经区人民政府研究后确定。中标单价平均值由市公共资源交易管理局负责提供。

第六条 区人民政府应当会同市自然资源和规划局、市公共资源交易管理局、市土地储备中心或市建投集团编制综合招标方案，共同报市土委会研究审核。方案中应明确房地产开发企业的资质和业绩、土地交易方式以及招标代理机构等内容。

第七条 区人民政府会同市自然资源和规划局共同委托招标代理机构进行招标。招标代理机构依据招标方案，发布招标公告和招标文件。

第八条 安置房土地使用权出让参考价（起始价）应当根据《合肥市拆迁安置房用地出让供地意见》（合国土资函〔2018〕

176号)的规定,按照不低于所在地同级别住宅用地基准地价确定。投标竞价采用一次性书面报价,最高竞价不得突破参考价的1.05倍。

第九条 区人民政府应当会同市自然资源和规划局、市公共资源交易管理局、市城乡建设局等,组织相关专家对投标的房地产开发企业资质和业绩、土地出让价格竞价幅度、项目规划设计方案、建设标准、装配式建筑装配率、建设工期等进行综合评价后,确定中标单位。

中标单位既是项目用地竞得人也是项目开发建设单位。

第十条 区人民政府或其委托的招标代理机构应当向中标单位出具中标通知书。

中标单位持中标通知书与市自然资源和规划局签订国有建设用地使用权出让合同,并同步与区安置房建设管理部门签订建设项目协议书。协议书应当就本办法第五条第一款相关内容、履约保证金以及违约责任等作出约定。

第十一条 中标单位应当持国有土地使用权出让合同及区人民政府出具的相关材料,办理安置房建设项目立项等手续。

第十二条 中标单位自签订建设项目协议书开始至项目整体竣工验收备案完成,18层以下(含18层)的项目期限为18-22个月,18层以上30层以下(含30层)的项目期限为22-28个月,30层以上的项目期限为28-32个月。具体期限应当在建设项目协议书中约定。

区安置房建设管理部门应当加强对中标单位安置房建设的监督和检查。

第十三条 区安置房建设管理部门依据建设项目协议书约定，按照节点分期支付购房款。其中，最后一期购房款在缺陷责任期满后支付，金额不少于建筑安装综合成本的 3%。缺陷责任期按照相关规定执行。

第十四条 因不可抗力或者政府政策调整等原因，导致建设成本发生较大变化的，中标单位可在项目竣工后，向区人民政府申请调整一次购房价格。具体调整范围和方法参照《合肥市建设工程主要材料价差调整实施细则》（合建〔2019〕7号）执行。

第十五条 中标单位应当按照安置房项目总建筑面积的 5% 规划配建商业用房，建设费用纳入项目成本。项目建成后，中标单位应当根据建设项目协议向区安置房建设管理部门整体移交安置房项目，包括配建的商业用房、附属用房、物业用房等公建配套以及为该项目服务的不计容面积部分，不得截留、出租、销售、抵押或者以其他任意方式处置项目。

商业用房建成后产权归区人民政府所有，由区人民政府交由街道办事处（大社区）统一对外出租经营。出租经营收入用于弥补物业服务开支和电梯、消防等设施设备应急大修等费用。

第十六条 安置房移交后，区人民政府应当组织相关部门按照征迁政策、安置方案和补偿安置协议，与房屋安置对象结清价款，开具安置证明，分配安置房。

房屋安置对象办理安置手续时，应当一并签订前期物业服务合同和临时管理规约。

第十七条 中标单位在安置房移交时，应当根据区人民政府的要求按照程序选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，明确物业服务标准和收费标准等内容，并完成承接查验工作。中标单位和物业服务企业应当制定临时管理规约，对物业的使用、维护和管理、业主的权利与义务、违反临时管理规约的责任等事项作出约定。

第十八条 中标单位、区人民政府应当协助房屋安置对象办理安置房不动产权登记手续。除按政策规定可以减免的税费外，房屋安置对象应当依法缴纳维修资金和相关办证税费。

第十九条 肥东县、肥西县、长丰县、庐江县、巢湖市、安徽巢湖经济开发区可参照本办法执行。

第二十条 本办法自发布之日起施行，有效期 3 年。