

狮政办〔2016〕68号

石狮市人民政府办公室
关于印发《石狮市打通商品房与安置房及保障房
转换通道实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，
市直有关单位：

现将《石狮市打通商品房与安置房及保障房转换通道实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

石狮市人民政府办公室

2016年5月30日

石狮市打通商品房与安置房及保障房 转换通道实施方案

为贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅、福建省财政厅、福建省金融工作办公室关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》（闽建房〔2015〕4号）、《福建省住房和城乡建设厅关于推进住房保障方式转变和房屋征收货币化安置工作的指导意见》（闽建住〔2015〕9号）、《泉州市人民政府办公室关于稳定住房消费支持刚性住房需求的实施意见》（泉政办〔2015〕39号）、《石狮市人民政府办公室关于稳定住房消费支持刚性住房需求的实施意见》（狮政办〔2015〕92号）、《石狮市人民政府办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（狮政办〔2016〕50号）精神，稳定房地产市场，化解房地产库存，打通商品房与安置房及保障房转换通道，多渠道筹集安置房和保障房房源，优化资源配置，满足被征收房屋群众对安置房的需求，加快解决住房保障对象住房困难问题，现结合《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市打通商品房与安置房及保障房转换通道实施方案的通知》（泉政办〔2015〕103号）及我市实际，制订本方案。

一、实施主体

石狮市土地收购储备发展中心，作为我市打通商品房与安置房及保障房转换通道的组织实施主体（以下简称实施主体），负

责在全市范围内统购(收储)商品房和安置房,搭建自主购买(租赁)平台。

二、资金来源

(一)统购(收储)房源所需的款项(含前期调度资金)由市政府统筹解决,其中:所购房源用于保障房的,其资金来源按保障房资金来源解决;所购房源用于项目安置的,其资金来源纳入项目盘子。

(二)建立保障房统购(收储)年度计划,统购(收储)的保障房应当纳入当年的保障性安居工程项目清单,统购(收储)年度计划报市政府审批。

下列资金可作为保障房房源统购(收储)资金:(1)中央、省级财政补助的保障性安居工程专项资金(不含中央预算内投资建设公共租赁住房的专项补助资金);(2)财政年度预算安排的保障性安居工程资金;(3)土地出让收益中安排的住房保障资金;(4)出租(售)保障房收益;(5)保障房配建商铺等商业配套设施的出售(租)收入。

(三)设立股权投资基金,引导金融机构和社会资本参与安置房和保障房房源统购(收储)工作。应以股权投资基金为主要运作模式,政府筹集资金应作为母基金进行运作,多渠道筹措安置房和保障房房源统购(收储)资金。

三、房源选择

(一)商品房

1. 保障房房源选择建筑面积 45 平方米~90 平方米的房型；安置房房源的建筑面积根据被征收人的需求具体确定。

2. 新建商品房已办理预售许可证。

3. 存量商品房房龄应在 10 年以内，无质量和安全隐患。

（二）安置房

1. 建设单位剩余安置房

（1）保障房房源选择建筑面积 45 平方米~90 平方米的房型；安置房房源的建筑面积根据被征收人的需求具体确定；

（2）已竣工并办理安置结算手续；

（3）房源土地使用权类型为划拨的，用于给选择货币安置的被征收人购买的，须经市政府批准办理土地使用权划拨补办出让手续，补缴土地出让金；用于安置选择产权调换的被征收人的，不用办理土地使用权类型变更手续。

2. 安置户持有安置房

（1）已交付安置房

①保障房房源选择建筑面积 45 平方米~90 平方米的房型；安置房房源的建筑面积根据被征收人的需求具体确定；

②原被征迁房屋产权明晰，相关权利人共同具结自愿出售；

③房源土地使用权类型为划拨的，用于给选择货币安置的被征收人购买的，须经土地使用权人按程序办理土地使用权划拨补办出让手续，补缴土地出让金；用于安置选择产权调换的被征收人的，不用办理土地使用权类型变更手续；

- ④被征迁户已有自用产权住宅外多余的住宅用房；
- ⑤所有权人及共有人自愿出售；
- ⑥尚未装修入住（已装修的房源，装修费用不计入购买成本）。

（2）安置协议

根据福建省住房和城乡建设厅《关于推进住房保障方式转变和房屋征收货币化安置工作的指导意见》（闽建住〔2015〕9号）规定，对于原实行产权调换尚未完成安置的项目，经征收人（拆迁人）与被征收人（被拆迁人）协商一致，改为实行货币化安置的，按闽建住〔2015〕9号文执行。

四、实施方式

（一）搭建被征收人自主选购服务平台

1. 搭建被征收人自主选购服务平台：市政府搭建服务平台，引导房地产开发企业、安置房建设单位及有出售安置房意向安置户到服务平台统一登记房源，提供被征收人到服务平台自主购买商品、待售安置房作为安置房，实现被征收人的住房安置。进入服务平台的房地产企业、安置房所有权人应与实施主体签订被征收人优惠协议，承诺优惠幅度，石狮市土地收购储备发展中心为在服务平台交易双方提供咨询服务，并办理相关交易手续。

2. 工作流程：（1）房屋征收部门收集房源需求信息报石狮市土地收购储备发展中心→（2）石狮市土地收购储备发展中心通过市政府官网、服务平台发布需求公告→（3）房地产开发企

业、安置房建设单位及有出售安置房意向安置户到服务平台登记房源→(4)石狮市土地收购储备发展中心核实房地产开发企业、安置房所有权人提供的房源信息→(5)房地产开发企业、安置房所有权人与石狮市土地收购储备发展中心商定优惠幅度→(6)石狮市土地收购储备发展中心统一在服务平台上公布房源信息→(7)被征收人筛选、确定房源,与房地产开发企业签订购买合同→(8)房屋征收部门汇总生效购房合同,将补偿安置款中用于购房的部分统一划拨给石狮市土地收购储备发展中心,由石狮市土地收购储备发展中心支付给房地产开发企业→(9)购房合同备案后,房地产开发企业向石狮市土地收购储备发展中心支付服务费用。

(二) 实施单位统购

1. 实施单位统购: 石狮市土地收购储备发展中心根据当地住房保障需求或房屋征收项目的安置需求,依据《政府采购法》购买(收储)商品房或安置房作保障房或安置房房源。

2. 工作流程: (1)报送房源需求信息→(2)发布统购公告→(3)企业(所有权人)报名→(4)委托评估机构→(5)专家鉴定→(6)确定统购基价→(7)进行价格谈判→(8)选择成交单位→(9)报经政府确认→(10)签订统购合同

具体为:

(1)报送房源需求信息。住房保障中心或房屋征收部门向石狮市土地收购储备发展中心报送保障房或安置房房源需求信息。

(2) 发布统购公告。石狮市土地收购储备发展中心通过政府官网、住建部门官网、服务平台网站或媒体等途径发布统购公告，内容包括统购套数、户型结构、价格要求、交付时间等。

(3) 报名参加统购。拟参与政府统购的房地产开发企业或安置房所有权人在统购公告规定的时间内报名，并提交拟参与统购房地产项目（或安置房项目）的房源具体情况及相关材料：① 房地产项目应包括项目名称、具体坐落、面积数量、销售均价等；② 安置房项目应包括项目名称、具体坐落、面积数量等，已办理产权的需提交身份证、产权证等；未办理产权的提交身份证、拆迁补偿安置协议书、安置房回迁决算单、产权注销证明书等。

(4) 委托进行估价。石狮市土地收购储备发展中心通过政府官网服务平台网站或媒体等途径发布选取二级以上资质的房地产估价机构公告，并从报名的房地产估价机构中随机抽取3~5家，委托其进行估价。被抽中的房地产估价机构采取“背靠背”方式，分别对房地产企业（或安置房所有权人）所提交的房源进行单位面积估价。

(5) 专家进行复核。石狮市土地收购储备发展中心在收到评估机构出具的估价报告后，应委托房地产评估专家委员会（以下简称专家委员会）对估价报告进行复核，由专家委员会出具复核意见，并由专家签名。经专家委员会复核，估价报告需要修正的，估价机构应当按照专家委员会的复核意见修正估价报告。

(6) 确定统购基价。石狮市土地收购储备发展中心根据经

复核或修正后的估价报告，将估价报告载明的统购房源单位面积估价进行加权平均，以该加权平均数作为统购基准价，且所有房源均不考虑楼层、朝向价差。

(7) 进行价格谈判。石狮市土地收购储备发展中心分别与已报名的房地产企业（或安置房所有权人）进行价格谈判。经谈判，最终确定的成交价格原则上应低于统购基准价 10%以上，并以房地产企业承诺最大下浮幅度计算出的价格作为拟成交价格；安置房项目最终确定的成交价格应不高于评估价格。

(8) 选择成交单位。石狮市土地收购储备发展中心根据谈判情况，结合住房保障或征收项目的实际需求，按照价格就低、位置就近的原则，以承诺最大下浮幅度的房地产企业（或安置房所有权人）作为拟成交单位。

(9) 报经政府确认。石狮市土地收购储备发展中心将拟成交单位报市政府确认。对于受所在区位、房源数量等条件限制，个别统购房源谈判后价格已低于统购基准价格 5%以上、无法低于 10%，但属于急需购买用于安置和住房保障的，经市政府研究同意，可以统购作为保障房、安置房。

(10) 签订购房合同。成交单位经市政府确定后，由实施主体与成交单位签订统购协议。石狮市土地收购储备发展中心应在签订统购协议之日起 10 日内，将统购协议报送不动产登记中心备案。

统购二手房作为保障房、安置房的参照以上操作程序办理。

3. 签约方式

(1) 统购商品房，主要的签约方式有 2 种：即预订方式和买断方式。

①预订方式：即由石狮市土地收购储备发展中心与开发企业签订商品房预订合同，在合同生效后 30 日内支付不超过 20% 的预订金，锁定房源及房价。锁定的房源提供给选择货币安置的被征收人购买。

②买断方式：即由石狮市土地收购储备发展中心与开发企业签订商品房买卖合同，在合同生效后的相应进度节点分批支付购房款（即：在签订统购（收储）合同后 10 个工作日内支付不超过 30% 的购房款，以锁定房源；待项目主体工程和附属工程建设完成并通过总体验收后 10 个工作日内再支付到总价款的 80%，开发单位办理完总登手续后 10 个工作日内支付到总价款的 95%，待开发单位配合完成回迁安置并办理产权证后支付购房剩余尾款，买断房源）。买断的房源提供给住房保障对象购买或选择实物安置的被征收人对接。

(2) 统购（收储）安置房，采取买断的签约方式。

五、发票管理

发票管理根据相关具体规定办理。

六、税费征收

(一) 被征收人购买商品房的成交价格不超过货币化安置补偿款的，免征契税；成交价格超过货币化安置补偿款的，仅对其

差额部分按规定征收契税。

（二）购买住房作为公租房的税费政策按照财政部、国家税务总局《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139号）的规定执行。

（三）免收石狮市土地收购储备发展中心购买（收储）、出售（租）安置房和保障房房源产生的属于市级收入的行政事业性收费。

七、使用管理

通过购买形式筹集的保障房，可按规定列入保障性安居工程统计口径，由住房保障中心按保障房分配程序进行分配。各地统购的商品房、安置房原则上用于市域内的房屋征收项目使用。统购的房源原则上不能积压，一般在半年内对接安置；若半年内未对接安置的，由石狮市土地收购储备发展中心协调收回，用于房屋征收项目统筹使用。资金使用与管理，应严格按照规定用途使用资金，不得截留、挤占、挪作他用。市审计局、财政局、国土规划和房产管理局及相关主管部门应加强对资金使用的监督，防止出现违规使用。

