

乡宁县人民政府办公室文件

乡政办发〔2023〕13号

乡宁县人民政府办公室 关于印发《老城改造还迁房安置到东城四角公园 西侧地块项目建设实施方案》的通知

昌宁镇人民政府，县直各有关单位：

现将《老城改造还迁房安置到东城四角公园西侧地块项目建设实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

乡宁县人民政府办公室

2023年3月23日

办公室

（此件公开发布）

老城改造还迁房安置到东城四角公园 西侧地块项目建设实施方案

老城区改造工程作为一项德政工程、民生工程、民心工程，已纳入我县“十四五”重点项目。根据县政府《关于印发乡宁县城关村城中村老城区片区改造房屋征收补偿安置方案的通知》（乡政发〔2020〕19号）和《关于印发乡宁县城关村城中村改造老城区片区房屋征收补偿安置方案补充方案的通知》（乡政发〔2021〕35号）文件精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、项目建设基本情况

乡宁县老城区改造工程还迁房安置项目位于营里东路东侧，迎旭东街北侧。拟选址地块总面积 31.3276 亩（2021-CLSC-008 号地块），规划条件为商住用地，土地使用强度为：容积率 ≤ 3.0 （建筑面积 ≤ 62655.51 平方米）；建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 35\%$ ；建筑限高 55 米；停车位达到与住户比例 1:1；出入库方向 N/S；商业建筑面积 ≤ 6200 平方米。根据自然资源局的规划条件，住建局对该地块进行了初步设计，规划总建筑面积 81502.7 m^2 【其中，地上建筑面积 62630.52 m^2 （住宅 58353.82 m^2 ，商铺 3746.70 m^2 ，配套用房 330 m^2 ），地下建筑面积 18872.18 m^2 （地下储藏室建筑面积 8967.18 m^2 ，地下车库面积 9905 m^2 ）】。建筑密度

26.5%，容积率 3.0，建筑限高 55 米；总户数 487 户，车位 396 个（由于本项目用地面积仅为 20885 m²且地形为三角形，地下车位无法按照规划条件进行 1:1 布置，只能在场地允许的条件下尽可能多的布置地下车位）。

还迁房安置项目共新建 6 栋高层住宅楼。1#、2#、3#、5#、6#、7#楼为地上 18 层，地下 2 层；1#、2#、3#楼一层为商业服务网点，主楼之间为二层商业网点，3#楼东侧为裙房。拆迁安置房依据拆迁安置需求选用多种户型的住房。

二、建设及相关单位职责任务

县住建局作为负责单位根据工程基本建设程序，按批准的建设方案组织拆迁安置房建设。得地开发企业负责办理立项、规划、土地、环评、施工许可、质监和地震等审批手续并进行建设。小区建成后，县住建局根据建设工程验收程序协调配合审批局组织竣工验收和还迁安置，开发企业按有关规定协助居民办理安置房屋的不动产登记证，政府各相关职能部门配合。

相关职能部门要积极配合支持督促得地企业尽快开工建设，建设期限为两年，在建设期内完成房屋及配套设施建设，达到交房条件。因房地产企业原因造成工期延误，超期过渡安置费由房地产企业承担。

三、建设模式及回购

1、县住建局作为项目责任单位，负责项目的还迁、施工组

织和协调管理建设期间各项工作。住建局按还迁要求出具项目建设规划和投资计划，自然资源局根据地块规划条件通过招拍挂程序出让土地，成交后与得地开发企业签订国有建设用地使用权出让合同。县住建局作为项目责任单位，与得地开发企业签订项目建设合同书。得地开发企业根据合同约定办理完善相关工程建设全部手续，按合同约定期限投资建设，竣工验收后按还迁安置要求交房还迁。建设期间，县住建局作为项目责任单位，总体负责协调管理，相关单位配合。财政部门对政府补贴资金、还迁户缴纳房款管理、进度款拨付，回购资金拨付等进行审核、监督；审计部门进行全过程跟踪审计，按月（季）出具审计报告，工程竣工后出具审计决算报告，开发成本总额以审计决算结果为准，财政部门以审计报告为准按规定支付相关费用。

2、安置房建设完成，住建局统一协调，按程序进行竣工验收，开发商提供全套建设工程手续、住宅质量保证书和住宅使用说明书，按还迁协议组织还迁户验房收房，还迁人缴纳尾款，房地产企业按照不动产登记相关规定提交相关工程和土地资料协助还迁人办理不动产登记证。还迁人应在还迁开始后办理不动产登记，领证后方可进行房屋装修或对资产进行处置。

3、还迁人房款缴纳按照商品房预售管理办法（完成主体三分之一）缴纳到房地产企业和财政约定的银行专户，交房开始

后 3 个月内未缴纳完全部费用，视为放弃还迁，所选房屋变为政府回购房。住建局做好预售资金监管审批拨付，财政局和审计局监督资金使用。

4、还迁完剩余房屋、公建及地下建筑部分由政府回购，回购价格按审计确认的全过程建设费用均摊方式计算，主要包含：土地费、施工企业建设成本、税费及待摊费用、房地产企业注入该项目资金的同期商业银行贷款平均利息和房地产投资利润率为 5%的开发利润。

5、根据乡政发〔2017〕28 号和乡政发〔2020〕19 号文件，还迁安置房价格为 3244 元/m²（层差按照同期周边房地产项目均价另行计算），还迁成本价（总额）和还迁户购房款之间差价由财政负担，县财政根据审计月（季）报告支付相关费用，政府回购房屋费用以审计报告结果为准，回购费用由财政从开始交房两个月内一次性支付房地产企业。

四、工作专班及职责

还迁安置成立工作专班，住建局、自然资源局、财政局、审计局、行政审批局、司法局组成。

住建局：牵头负责专班工作；负责项目建设协调管理、工程质量安全、项目验收和移交等工作。

财政局：负责工程资金使用监管、工程资金筹集拨付和工程建设过程中财务资料审核等。

审计局：负责工程跟踪审计和工程决算审计等。

自然资源局：负责土壤污染状况初步调查、文物勘探、土地出让、规划审批和验收等，按照房证同交的要求，积极主动办理不动产登记。

司法局：负责相关文件、合同和协议的合法性合规性审核。

行政审批局：负责协助工程相关手续办理，尽量缩短审批时限，牵头组织还迁房验收等相关事宜。

各成员单位还要完成县委、县政府和老城拆迁指挥部交办的其他工作任务。

抄送：县委办公室、人大办公室、政协办公室。

乡宁县人民政府办公室

2023年3月23日印发
