

西安市新城区人民政府文件

新政发〔2023〕24号

西安市新城区人民政府 关于印发《西安市幸福路地区安置性商品房 建设和购买实施细则》的通知

区审计局、区发改委、区住建局、资规新城分局、幸福路管委会、胡家庙街道办、韩森寨街道办、长乐中路街道办：

《西安市幸福路地区安置性商品房建设和购买实施细则》已经区政府常务会审议通过，现印发给你们，请认真学习，抓好贯彻落实。



西安市幸福路地区安置性商品房建设和购买 实施细则

第一章 总则

第一条 为有序推动西安市幸福路地区综合改造工作，进一步提升安置项目建设品质，维护被征收人合法权益，根据西安市人民政府《关于印发幸福路地区综合改造工作方案的通知》（市政办发〔2013〕89号）等文件精神，结合区域征收安置工作实际，制定本细则。

第二条 西安市幸福路地区综合改造规划范围内采取购买安置性商品房进行回迁安置的项目适用本细则。

第三条 安置性商品房住宅用房、商业用房毛坯交付，幼儿园精装交付，公建配套简装交付；项目主要经济技术指标、采暖方式、海绵城市建设、15分钟生活圈配建标准等均按照西安市现行建设标准实施。

第四条 新城区政府成立幸福路地区安置性商品房专项工作领导小组，负责建设和购买的组织协调、重大事项决策；领导小组组长由分管幸福路管委会工作的副区长担任，副组长由幸福路管委会专职副主任、财务总监担任，成员单位为幸福路管委会开发建设局、财政审计局、发展规划局、区审计局、区发改委、区住建局、资规新城分局和相关街道办事处。领导小组办公室设在幸福路管委会开发建设局。各成员单位按照“提前受理、同步办理”的原则，

负责安置性商品房项目立项、规划、土地、建设等审批手续办理，及购买资金的筹集拨付。

幸福路地区安置性商品房项目实施单位为幸福路管委会。

第五条 安置性商品房项目按照“限房价、竞地价”原则公开出让项目用地；开发企业竞得土地后，按照约定标准和时限完成安置性商品房建设；实施单位对建成的安置性商品房整体购买，用于安置被征收单位群众；房屋交付后，开发企业负责办理所有权首次登记和转移登记。

第二章 安置性商品房用地出让

第六条 实施单位组织承担改造项目的街道办事处结合改造项目《征收补偿方案》和摸底统计数据，对正在实施和两年内计划实施的征收改造项目的住宅、经营性用房安置需求进行统计，提出安置性商品房建设需求，经领导小组办公室复核后，报领导小组会议确定安置性商品房建设规模和标准。

第七条 实施单位根据确定的安置性商品房建设规模提出安置性商品房项目用地拟选址意见，在已确定实施的集中安置地安置的，单地块安置需求量达到规划建设量60%以上，拟新规划安置用地的，安置需求量需达规划建设量80%以上，可采用安置性商品房模式。拟选址意见经领导小组审定同意后，由实施单位向资规新城分局申请办理安置性商品房选址意见和建设用地规划指标（安置性商品房不配建公租房）。

第八条 实施单位委托第三方机构，根据资源规划部门出具的选址意见和规划指标，结合项目用地周边现场实际情况、日照影响，初步编制安置房项目设计方案，提出安置房建设规划设计指标意见。

第九条 实施单位委托第三方机构，根据本细则第十九条的内容，测算拟出让地块安置性商品房购买均价与土地出让起始价之间的关联关系，形成拟出让地块土地出让起始价初步意见，经领导小组专题会议研究确定。

第十条 安置性商品房拟出让地块土地起始价初步意见由实施单位联系资规新城分局征询市土地储备中心意见，待起拍底价确定后，由实施单位按照本细则第二十条程序，正式确定购买均价。形成《安置性商品房用地出让特别约定》、《西安新城区 XX 号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》，实施单位向资规新城分局进行土地出让申报。

第十一条 由资规新城分局依据《安置性商品房用地出让特别约定》，报市资规局审核同意。通过招拍挂的方式公开出让安置性商品房项目用地。

第十二条 开发企业竞得土地后，同时签订《土地出让合同》和《西安新城区 XX 号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》。

第十三条 幸福路管委会根据签订的《西安新城区 XX 号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》约定事项，依据市土储拨付的实物安置土地整理资金制定资金拨付计划，按协议约定节

点向开发企业支付。

第三章 安置性商品房建设

第十四条 开发企业按照程序办理安置性商品房项目立项、规划、土地、建设等审批手续。

第十五条 开发企业取得安置性商品房项目土地使用权后，按照“最大限度满足安置需求”的原则，组织深化设计，编制项目建设方案，由实施单位予以确认。

第十六条 开发企业须按照国家建设规范、项目建设方案，建设全部住宅、经营用房及《规划条件书》规定的配套公建设施。

第十七条 开发企业在项目用地成交之日起 6 个月内开工建设，按照《西安新城区 XX 号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》约定时限完成工程建设、竣工验收。

第四章 安置性商品房购买

第十八条 安置性商品房项目地上住宅及经营用房由实施单位和相关部门组织符合条件的被征收人进行购买；地下建筑由开发企业依据国家相关法律法规自行经营管理；教育、社区医疗卫生、社区文化体育、社区服务和行政管理等公建配套设施，按照《西安市居住区公建配套设施建设管理实施细则》等有关规定进行移交。

第十九条 实施单位委托第三方机构，根据安置性商品房项目建设标准和所处位置，科学合理确定安置性商品房项目建设成本、管理费用、投资利息、销售税费及开发利润等标准，形成安置性商品房（住宅/经营用房）购买均价与土地出让起始价的关联公式，即安置性商品房（住宅/经营用房）购买均价=土地取得成本+建设成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润。

土地取得成本单价为出让宗地起始的楼面地价 $\times 1.0305 + 8.04$ ；建设成本为前期工程费、前期开发期间税费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共配套设施建设费等（其中：前期工程费按建安成本的5%计入；前期开发期间税费主要为劳保统筹，按建安成本的3.55%计入），由第三方机构结合项目具体情况确定；管理费用为建设成本与土地取得成本之和的2%；投资利率为（土地取得成本+前期工程费+前期开发期间税费） $\times [(1+\text{利息率})^{\text{开发期}} - 1] + (\text{建筑安装工程费} + \text{基础设施建设费} + \text{公共配套设施建设费} + \text{管理费用}) \times [(1+\text{利息率})^{\text{开发期}/2} - 1]$ ，开发期为2.5年，利率按照中国人民银行一至五年期贷款基准利率4.75%上浮30%（即6.175%）；销售税费为（购买均价 $\div 1.09 \times 6\%$ ） $\times 10.8\%$ ；开发利润为（土地取得成本+建设成本+管理费用） $\times 6\%$ 。以上各项费用均按照平方米单价计算，第三方机构按照年度进行调整。

第二十条 在安置性商品房项目用地出让起始价确定后，实施单位委托第三方机构根据关联公式，计算出单宗地安置性商品房（住宅/经营用房）购买均价，经新城区财政、审计、规划、

住建、行政审批等相关部门参加的新城区政府专题会议研究通过后，报新城区政府常务会研究确定。

（注：幼儿园、地下人防、社区服务等非营业性公共配套设施无偿移交，该部分开发成本按可售面积分摊至住宅、商业价格中）

第二十一条 安置性商品房项目用地成交后，由实施单位与开发企业签订《西安新城区 XX 号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》，约定建设方案、购买价格、付款时限、交房标准等。实施单位依据《西安新城区 XX 号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》相关约定，向开发企业支付购房款。安置性商品房不可对外市场化销售，仅限于实施单位、相关部门购买用于安置。

第二十二条 在安置性商品房项目住宅主体封顶后，实施单位组织相关街道办事处对被征收人的购房资格条件进行认定，组织被征收人按照《拆迁安置协议》签订顺序，依次进行选房购房，根据《拆迁安置协议》及相关征收安置政策确定的安置性商品房面积与开发企业签订《商品房买卖合同》。

第二十三条 安置性商品房购买价款根据项目实施进度节点分五期支付，分期支付的购买价款可分批支付，分批支付时限由开发企业与实施单位按照项目实际情况在《西安新城区XX号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》中具体予以明确，分期支付原则如下：

第一期：房屋建至7层后一个月内，支付金额为购买总价的

35%;

第二期：房屋主体封顶后一个月内，支付金额为购买总价的30%;

第三期：房屋交付后一个月内，支付金额为购买总价的25%;

第四期：在房屋办理所有权转移登记后一个月内（非乙方原因未办理所有权转移登记房屋的，在交房后 18 个月内），支付金额为购买总价的7%;

第五期：剩余购房总价的3%作为质保金，在竣工验收满2年后，由开发企业提供购房总价3%的3年期质保函替换质保金后，质保金10个工作日内无息支付。

安置性商品房购买价款第一期和第二期资金，以及开发企业通过土地质押取得的贷款资金全部纳入专户管理，专款专用。由区审计局负责监管，确保项目在完工交付之前，所有资金用于工程建设。

第五章 安置性商品房交付及产权登记

第二十四条 安置性商品房达到《西安新城区 XX 号宗地安置性商品房建设和购买监管协议》约定的交付条件后，开发企业向实施单位提交交房通知和满足交房条件的相关证明材料，实施单位和相关街道办事处组织被征收人在一个月内集中收房。

第二十五条 安置性商品房交付使用后，开发企业须及时对房屋档案进行归档及备案，并办理房屋所有权首次登记。

第二十六条 安置性商品房交付使用后二年内，安置性商品房实施单位和相关街道办事处配合开发企业，组织被征收人办理房屋所有权转移登记。

第六章 附 则

第二十七条 本细则中未涉及到的其他有关事项，参照国家、省、市、新城区以及幸福路地区有关规定办理。

第二十八条 本细则由西安市新城区人民政府负责解释。

第二十九条 本细则自印发之日起执行。

