《关于印发〈柳州市安置房建设

管理暂行办法〉的通知》的政策解读

针对柳州市安置房管理工作实际和市政府工作部署，市自然资源和规划局组织相关部门对原有的安置房建设管理办法进行修订，形成《柳州市安置房建设管理暂行办法》，现对相关问题进行解读。

一、制定背景

柳州市于2020年印发实施《关于规范安置房建设管理的暂行办法》，当时的背景是我市大规模征地，安置房建设严重滞后，迫切需要加快安置房建设，因此制定出台了《关于规范安置房建设管理的暂行办法》，办法出台后有力促进和规范了安置房的建设。但进入2022年以后，受房地产市场变化和资金短缺影响，我市安置房建设面临的资金困难问题导致大量安置房无法按期交房，产生巨额拆迁过渡费；另一方面，市属国有企业建设的商品房仍有大量的库存闲置，在建的安置房和库存的商品房需要盘活处置。为有效解决上述问题，我市通过修订《柳州市安置房建设管理暂行办法》（以下简称《办法》），进行市内跨城区调剂及利用商品房作为安置房，规范安置房的调剂和盘活处置程序，进一步明确和优化工作流程，确保安置房调剂和盘活工作依法依规有序开展。

二、法律依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（四）《国有土地上房屋征收与补偿条例》

三、主要内容

新《办法》包括八个部分，共16个条款。全文细化安置房项目立项、建设、交付、回购、分配与调剂、盘活处置的工作全流程，规范各环节工作程序，明确各单位职责，取消原有限制，进一步释放可盘活利用的安置房房源，拓展了可盘活处置的安置房范围。

第一部分为总体原则，明确本规定中所称安置房的定义，以及安置房建设管理的原则。

第二部分为安置房项目的确定，由城区人民政府提出需求，市自然资源和规划局综合考虑多重因素，制定安置房项目年度建设计划。

第三部分为安置房项目的建设，明确安置房项目建设流程，以及对流程涉及的单位提出工作要求，配合安置房项目落地建设。

第四部分为安置房的交付和信息管理，明确安置房项目建设单位在项目建设各时间节点，需按期完成相应手续。提出各城区人民政府使用安置房源时信息共享的具体要求，保障安置房管理信息平台数据及时更新。

第五部分为安置房的回购，明确安置房回购流程及各单位回购安置房资金来源。

第六部分为安置房的分配与调剂，为打通跨城区、跨平台公司、跨商品房和安置房进行房源调剂和盘活的政策瓶颈，在原有的分配原则上，新增安置房的调剂方式，明确如无法原地回迁或者就近安置的，可通过跨城区调剂安置房或利用商品房作为安置房。

第七部分为安置房的盘活处置，本次修订的《办法》取消对可盘活利用的安置房需竣工验收备案后空置三年以上的限制，为财政出资建设或回购的安置房，以及财政为回购也未交付市土地交易储备中心的安置房提供盘活处置路径，推动我市存量安置房房源释放，进一步健全并规范了我市安置房统筹安排使用管理的制度，具体盘活流程见下文。

第八部分为其他，主要是明确新《办法》的适用范围及文件施行起始时间、有效期限的规定。

1. 本次修订《柳州市安置房建设管理暂行办法》主要内容的解读

（一）对第六条“安置房的分配与调剂”的修订内容及解读

1.简化安置房的正常分配审批程序。由城区人民政府提出申请，市自然资源和规划局组织相关部门研究，按照优先原地回迁、就近安置和优先城区内消化的原则，制定调剂使用方案。

2.新增安置房的调剂方式，明确安置房进行特殊调剂办法的适用范围为市区范围。调剂程序为：需要跨城区、跨平台公司调剂安置房或者利用商品房作安置房的，由城区人民政府提出申请，经市自然资源和规划局牵头组织各城区人民政府、市住房城乡建设局、市房屋征收补偿服务中心、市土地交易储备中心等部门根据规划、房源、资金等因素研究提出调剂方案，报市自然资源和规划工作领导小组审定。

（二）对第七条“安置房的盘活处置”的修订内容及解读

《办法》规定分为三大类分别按不同方式盘活处置安置房：1.第一大类为财政出资建设或回购的安置房，分三种类型：（1）市土地交易储备中心利用划拨土地或者出让土地建设的安置房；（2）市土地交易储备中心向社会房开购买的安置房；（3）社会房开企业按土地出让合同无偿提供（相当于以土地出让金抵扣商品房，视为财政出资回购安置房）给市土地交易储备中心或城区人民政府。在城区人民政府确认近期无安置需求的前提下，由安置房持有单位（土地交易储备中心或城区人民政府）拟定处置方案（涉及划拨土地的应有补交土地出让金的内容，对外处置销售安置房的价格应经评估机构评估确定市场销售价），按程序（划拨土地补交土地出让金，经市自然资源和规划局审核，对外销售安置房经市财政局审核）报市人民政府批准，方可委托第三方机构按获批方案进行盘活处置，收入按规定上缴。

2.第二大类目前财政未回购也未交付给土地交易储备中心的安置房包括平台公司建设的安置房和社会房开建设的安置房两类。经《安置房建设和交付合同》三方（市土地交易储备中心、城区人民政府、安置房建设单位）协商同意，可由安置房建设单位申请，市自然资源和规划局根据安置房回购价与安置房市场销售评估价之差因素，以及土地出让合同确定的回购价与土地出让金的关联性因素，拟定是否要补交差价的方案，报市人民政府审批。合同参与方根据市人民政府的批准意见，补签土地出让变更协议和《安置房建设和交付合同补充协议》，需补交价差的补缴相关费用后，方可对外销售。

3.第三大类是利用棚户区改造补贴资金建设的安置房，强调不得对外销售，只能用于城中村或棚户区旧城改造的拆迁户安置或作廉租房。

五、废止的规范性文件

（一）《关于规范安置房建设管理的暂行办法》（柳政规〔2020〕12号）停止执行。

上述文件停止执行后，其中所规定的事项按照新的文件规定执行。

（联系人：李维佳 0772—3598365）