关于温州市区安置房项目实施网上认购

（销售）管理的通知

（征求意见稿）

各区人民政府、产业聚集区管委会、功能区管委会、市各有关单位：

为了规范安置房项目的认购（销售）行为，确保安置结果公开、公平、公正，保障和改善人民群众居住条件，维护我市房地产市场持续健康稳定发展,根据省人民政府对我市2018年保障性安居工程专项审计报告的建议和彭佳学副省长的批示精神，参照《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《温州市区商品房网上销售管理办法》等规定，现就市区安置房项目实施网上认购（销售）管理有关事项通知如下：

一、市区各类安置房项目均应纳入网上认购（销售）监管平台管理，本通知所称的安置房项目包括市区因旧城改造、旧村改造、危旧房改造和道路改造等工程配套建设或单独建设的各类安置住房和非住房。

二、温州市住房和城乡建设局对全市安置房项目网上认购（销售）工作实施指导监督管理。

温州市房屋交易与产权管理中心负责建设维护全市统一的安置房项目网上认购（销售）监管平台及平台运行的监测管理。各区（产业集聚区、功能区）住建局、鹿城区房管中心负责各自辖区内安置房项目网上认购（销售）行为的监管服务工作。

温州市房屋征收指导中心负责指导市区安置房项目网上认购（销售）方案的编制与实施。各区（产业集聚区、功能区）征收管理部门负责具体指导各自辖区安置房项目网上认购（销售）方案的编制，并承担认购（销售）方案备案和具体实施的监管工作。

三、安置房项目网上认购（销售）实行统一的认购（销售）定位证明和安置房买卖合同，格式统一，编号统一。

四、安置房项目网上认购（销售）监管实行平台帐号管理。承担安置房项目建设的业主单位在申请预、现认购（销售）备案前，应当持网上监管申请表向项目属地住建部门房屋交易机构(以下简称房屋交易机构)申请开设监管帐号。

房屋交易机构应当在接到业主单位的申请后3日内完成审查，符合规定要求的，由温州市房屋交易与产权管理中心统一发放监管帐号。

五、进行安置房项目建设的业主单位，应在开设监管帐号后申请预、现认购（销售）备案前向房屋交易机构提供项目的立项、土地、规划等基本建设审批材料和房产测绘成果，由温州市房屋交易与产权管理中心负责建立项目楼盘表。

六、安置房项目符合下列条件的，可以申请预认购（销售）：

1.已取得不动产权利证书；

2.持有建设工程规划许可证和施工许可证；

3.按提供预认购（销售）的安置房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，已经确定施工进度和竣工交付日期；

4.工程形象进度达到设计标高±0.000以上（即完成一层底板以上）。

七、业主单位进行安置房项目预认购（销售）的，应当向属地区征收管理部门申请安置房项目预认购（销售）方案备案。

未取得安置房项目预认购（销售）方案备案，不得进行安置房项目预认购（销售）。

八、业主单位申请安置房项目预认购（销售）方案备案，应当提交下列证件及资料：

（一）安置房项目预认购（销售）方案备案申请表；

（二）业主单位的《营业执照》；

（三）不动产权利证书、建设工程规划许可证、施工许可证；

（四）投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明；

（五）工程施工合同及关于施工进度的说明；

（六）安置房项目预认购（销售）方案。预认购（销售）方案应当说明预认购（销售）安置房项目的位置、面积、竣工交付日期等内容，并应当附预认购（销售）安置房分层平面图。

九、安置房项目预认购（销售）方案备案可依下列程序办理：

（一）受理。业主单位按本通知第八条的规定提交有关材料，材料齐全的，区征收管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐的，应当当场一次性书面告知需要补充的材料。

（二）审核。区征收管理部门对业主单位提供的有关材料是否符合条件进行审核。

业主单位对所提交材料实质内容的真实性负责。

（三）备案。业主单位的申请符合条件的，区征收管理部门应当在受理之日起5个工作日内，作出准予安置房项目预认购（销售）方案备案的书面决定。

（四）公示。区征收管理部门作出的准予安置房项目预认购（销售）方案备案的决定，应当在网上认购（销售）监管平台公开，公众有权查阅。

十、业主单位将竣工验收合格并已办理不动产首次登记的安置房项目以现房方式销售安置的，参照预认购（销售）备案的规定，应将现认购（销售）方案报属地区征收管理部门备案。

十一、安置房项目的业主单位和安置户（购房人）通过全市安置房项目网上认购（销售）监管平台，进行房源网上认购（销售）定位，填写认购（销售）定位证明，并在网上签订安置房买卖合同。自签订安置房买卖合同起30天内，业主单位应将安置房买卖合同送属地房屋交易机构备案，房屋交易机构应当及时审核，出具备案证明。

十二、安置户（购房人）凭经备案的安置房买卖合同申报纳税（申请契税减免），并办理房屋交易和不动产登记手续。

十三、安置房项目进行预认购（销售）的，安置户（购房人）选择一次性付款、按揭付款、分期付款等付款方式的，可享受总房款一定的折扣优惠，具体由各区自行确定。

十四、安置房项目进行预认购（销售）的，为保障将来实现物权和办理按揭贷款，在业主单位和安置户（购房人）签订安置房买卖合同后，按照约定可以向不动产登记机构申请预告登记。

业主单位未按约定申请预告登记的，安置户（购房人）可以单方申请预告登记。

十五、对业主单位不按本办法认购（销售）定位、签订安置房买卖合同的，各区住建部门和征收管理部门按照各自职责，分别给予暂停认购（销售）方案实施和合同网签等处理,造成严重后果的移交纪检监察部门处理。

十六、对业主单位或其工作人员发布虚假信息、囤积房源等扰乱安置房项目认购（销售）定位工作的行为，由行政主管部门和纪检监察部门按各自职责依法从严查处。

十七、各县、市可参照本办法实施安置房项目网上认购（销售）的监督管理。

十八、本通知自年 月 日起施行，适用于本通知施行之日未认购（销售）的安置房项目。