

关于《广德市安置小区房屋显性化工作方案》 (送审稿)的起草说明

一、制定背景

我市涉及商业用房的安置小区有 28 个，其中：城区及卢村集镇涉及小区 19 个、2378 间、14 万平方米；经开区涉及小区 9 个、1462 间、9.3 万平方米，以及近年新建 6 个安置小区住房未确定上市交易缴纳土地收益标准，均未办理产权登记。为做好全市安置小区房屋产权登记工作，及时化解社会矛盾，保障拆迁安置户的合法权益，根据市政府统一安排，拟对全市安置小区商业用房和新建安置小区住房全面梳理，依法依规、实事求是、稳妥有序解决安置小区房屋产权登记问题，合理确定上市交易缴纳土地收益金标准。

二、起草过程

自 2022 年以来，分管副市长多次调度，市政府办公室多次组织市自然资源规划、住建、税务、司法、征管、国投、经开集团以及桃州镇、卢村乡和各街道多次召开工作调度会，已初步完成全市安置小区商业用房情况排查，推动解决了部分资料遗失等各类问题。结合当前工作实际，草拟了《广德市安置小区房屋显

性化工作方案》（征求意见稿）。

三、工作目标及几点问题说明

（一）工作目标

全面排查梳理市政府投资建设集中安置的安置小区商业用房以及新建安置小区住宅项目情况，完成首次登记并出台上市交易土地收益标准，有力化解安置小区产权登记过程中的问题，以东风新村为试点，开展全市安置小区商业用房办证工作。

（二）几点问题说明

1.关于整体工作推进思路。为解决多年历史遗留问题，参照《关于印发广德县城市规划区安置房显性化工作方案的通知》（政办〔2017〕46号）、《关于做好城市规划区安置房上市交易相关工作的通知》（政办〔2017〕134号），以及“难办证”专项行动相关做法，按照重大事项进行了认真梳理，在综合考虑各类可能的问题并以东风新村为试点积极解决后，完成了社会稳定性风险评估工作。当前，东风新村基本具备首次登记条件。

2.关于土地收益标准。按照“不低于基准地价、统筹各小区区位和品质、与2017年标准有效衔接”的原则，土地收益标准经招标由安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司进行评估确定。

3.关于试点工作。考虑安置小区众多，建设年代较为久远，产权登记过程中存在各种问题，经征求意见，拟由建设年代最早、部分群众办证意愿较为强烈、商业价值较高的东风新村作为试点小区，边推进边总结，为下一步全面推进总结经验。

4.关于面积误差价款结算方案。新城区及卢村集镇范围拟继续沿用原城市建设指挥部研定差价款结算方案执行，经开区范围结合实际进行了微调。

5.关于二层单独安置。极少数安置户单独安置了二层（现状均借用一层房屋出入），不能单独进行产权登记，经研究，拟先行办理首次登记，待安置户申请分割登记时再行单独协调解决。

6.关于二次交易税费。多年来，存在部分安置户在未办理产权登记的情况下进行了私下交易。为减少社会矛盾、科学界定并征收交易税费，拟由市税务局按照现行政策计征。

四、主要内容

（一）工作原则

确定了4项工作原则：一是依法依规，有序推进。二是实事求是，分类施策。三是人民至上，自愿申请。四是履职担当，稳妥有序。

（二）实施步骤

通过开展动员部署、排查准备、试点办理、整体推进四个阶段，稳妥有序推进城市规划区内安置小区用房产权登记工作。

（三）组织保障

加强组织领导，建立工作领导小组。严明工作纪律，充分保障群众合法权益。强化宣传引导，形成积极参与、密切配合的良好工作局面。