

仙游县仙港工业园开发区管理委员会

仙港管〔2022〕12号

仙游县仙港工业园开发区管理委员会 关于仙游县 PS-2022-4 号地块（仙游县鲤南 41#地安置房）项目公开出让及房产整体回购 方案的函

仙游县自然资源局：

仙游县 PS-2022-4 号地块（仙游县鲤南 41#地安置房）位于仙游县鲤南镇，东至八二五南街，西至规划地块，南至官后路，北至云里路。项目总用地面积约 36808.49 m²（用地面积以实际勘测为准），容积率上限为 2.2，建筑密度上限为 29%，绿地率 \geq 25%，拟建总建筑面积约为 107604.48 m²（其中地上计容建筑面积约 78801.7 m²，地下不计容建筑面积约 28802.78 m²，具体面积以建设工程规划许可证批复为准）。该项目拟采取土地公开出让及房产整体回购模式建设，整体回购平均单价：地上回购平均单价 5515 元/m²，地下回购

平均单价 4000 元/m²，回购总价约为 5.4754 亿元。为加快推进仙游县 PS-2022-4 号地块（仙游县鲤南 41#地安置房）项目建设进度，确保拆迁户按时回迁，切实维护被拆迁人合法权益，现商请贵局随宗地报件材料转报仙游县人民政府确定。

一、关于安置房回购方式

本地块采用“地上地下整体回购”模式，地上部分以该项目规划验收文件的计容面积数据为最终的地上结算面积（不含政府要求无偿配建的设施），地下部分以规划验收文件中的地下室建筑总面积为地下结算面积。该项目拟由仙游县仙港工业园开发区管委会指定的国有公司按照地上回购平均单价 5515 元/m²，地下回购平均单价 4000 元/m²进行回购，回购总建筑面积约 107194.99 m²，其中：地上计容建筑面积约 78392.21 m²（不含政府要求无偿配建的设施约 409.49 m²），地下不计容建筑面积约 28802.78 m²，具体面积以建设工程规划许可证批复为准，回购后定向销售给鲤南镇仙安社区西利、先进片区改造拆迁户。

二、关于安置房交付期限

土地竞得人在本项目的建设期约定为：土地竞得人在土地交付之日起两个月内开工，自开工之日起 24 个月内通过竣工验收备案并交付使用，相关基础配套设施（含供配电电力、供水设施工程）应竣工验收合格。

三、关于安置房回购价款支付方式

本项目回购款按工程建设进度分成四期进行支付。其中第一、二期按本项目工程规划许可证审批的地上计容建筑面积（不含政府要求无偿配建的设施）乘以地上回购平均单价与地下不计容建筑面

积乘以地下回购平均单价之和作为回购款计算及拨付依据；第三、四期以规划验收文件中的面积结算总回购款后按本合同约定的比例进行支付回购款。

（一）回购款支付节点及比例

第一期：工程进度达到地上二层以上且办理预售许可证后，出卖人应书面向回购人提交支付款项申请报告，并附具相应能证明已达到付款条件的文件资料，回购人收到出卖人申请报告经核实无误后 30 日内支付回购暂估价款的 30%；

第二期：房产所有主体工程封顶后出卖人应书面向回购人提交支付款项申请报告，并附具相应能证明已达到付款条件的文件资料，回购人收到出卖人申请报告经核实无误后 30 日内支付回购暂估价款的 30%；

第三期：全部房产办理房屋所有权初始登记后 30 个工作日内累计支付至结算回购总价款的 97%；

第四期：房产交付使用之日起满 2 年且出卖人办理不动产权证转移登记完毕时结算总回购款并付清剩余回购款。安置房不动产权证办证工作分别经出卖人及回购人登报公告后，若因安置户自身原因而未能在 2 年内办理完毕的，则最后一期付款期限为房产交付使用之日起满 2 年，但在质量保修期内房屋质量保修问题，仍由甲方承担保修责任。

（二）回购人可根据工程建设情况，制定回购价款拨付管理和资金使用监管办法，保证房产建设监管工作的落实，维护各方当事人的合法权益（具体监管办法详见本协议第十一条约定）

（三）回购人如未能按时拨付回购款，出卖人应自行筹集资金

进行建设，工期不得顺延；否则造成逾期交房的责任由出卖人承担

四、关于安置房回购协议的签订

根据《中华人民共和国土地管理法》、《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，该项目涉及的《征地拆迁补偿安置协议书》由征迁人成立的指挥部与拆迁户签订。土地竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》时应同时与仙游县仙港工业园开发区管委会指定的国有公司签订《仙游县 PS-2022-4 号地块（仙游县鲤南 41#地安置房）整体回购协议书》，所回购的安置房定向销售给鲤南镇仙安社区西利、先进片区改造拆迁户。

五、关于无偿配建社区公共服务设施的相关事项

根据《关于加强城区和住宅小区养老服务设施配建工作的通知》（闽民养老[2021] 140 号）要求配建，每百户不少于 30 平方米建筑面积，且单处用房面积不得少于 400 平方米标准配建社区养老服务设施。完善同步规划、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用的“四同步”规则。项目竣工验收合格后，配建的公共服务设施应无偿交付予仙游县鲤南镇人民政府，不动产产权一并办理给仙游县鲤南镇人民政府，办证涉及的所有税费由竞得人承担。

该地块竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，应同时与仙游县鲤南镇人民政府签订《仙游县 PS-2022-4 号地块（仙游县鲤南 41#地安置房）无偿配建养老服务设施协议书》。

恳请予以支持。

附件：1. 仙游县 PS-2022-4 号地块（仙游县鲤南 41#地安置房）
整体回购协议书

2. 仙游县 PS-2022-4 号地块（仙游县鲤南 41#地安置房）无偿
配建养老服务设施协议书

仙游县仙港工业园开发区管理委员会

2022 年 3 月 8 日



（本局于1954年12月1日奉令成立）

（本局于1954年12月1日奉令成立）

