

PS-2022-6

# 福建省仙游大蜚山省级森林公园管理委员会

仙蜚管〔2022〕15号

## 福建省仙游大蜚山省级森林公园管委会 关于蜚山安置区二期公开出让及房产整体回购 方案的函

仙游县自然资源局：

蜚山安置区二期位于仙游县鲤城街道，东至八二五北路、西至小区规划道路、南至来蜚路、北至北三环。项目总用地面积约47822.93 m<sup>2</sup>（用地面积以实际勘测为准），容积率上限为2.8，建筑密度30.2%，绿地率25%，拟建总建筑面积约为169393.41 m<sup>2</sup>（其中地上计容建筑面积约133026.26 m<sup>2</sup>，地下不计容建筑面积约36367.15 m<sup>2</sup>，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5111元/m<sup>2</sup>，地下回购平均单价3634元/m<sup>2</sup>，回购总价约为8.095亿元。为加快推进仙游县蜚山安置区二期项目建设进度，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。该项目拟由仙游大蜚山省级森林公园管委会指定的国有公司按照地上回购平均单价 5111 元/m<sup>2</sup>，地下回购平均单价 3634 元/m<sup>2</sup>进行回购，回购总建筑面积约 168897.41 m<sup>2</sup>，其中：地上计容建筑面积约 132530.26 m<sup>2</sup>（不含政府要求无偿配建的设施），地下不计容建筑面积约 36367.15 m<sup>2</sup>，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城街道蜚山片区改造拆户。

### 二、关于安置房交付期限

土地竞得人在自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 26 个月内建成项目并交付，交付时项目应通过建设工程竣工验收备案，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。其中第一期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，甲方应书面向乙方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，乙方收到甲方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甲方应书面向乙方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，乙方收到甲方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 年且甲方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甲方及乙方登报公告后，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）乙方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）乙方如未能按时拨付回购款，甲方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甲方承担。

#### 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》时应同时与仙游大蜚山省级森林公园管委会指定的国有公司签订《蜚山安置区二期整体回购协议书》，所回购的安置房定向销售给鲤城街道蜚山片区改造拆迁户。

#### 五、关于无偿配建社区公共服务设施的相关事项

根据《莆田市人民政府办公室关于加强莆田市住宅区配建养老服务设施建设、移交与管理工作的通知》（莆政办[2018] 43号）文件精神，社区公共服务设施应由该地块竞得人统一建设，遵循“与住宅建设项目同时办理规划、土地、建设等审批手续，与住宅首期建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用”原则，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城街道办事处，不动产产权一并办理给仙游县鲤城街道办事处，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，应同时与仙游县鲤城街道办事处签订《蜚山安置区二期无偿配建养老服务设施协议书》。

恳请予以支持。

附件：1. 蜚山安置区二期整体回购协议书

2. 蜚山安置区二期无偿配建养老服务设施协议书

福建省仙游大蜚山省级森林公园管委会

2022年8月11日

大蜚山森林公园管委会办公室

2022年8月11日印发