

南平市建阳区人民政府文件

潭政规〔2023〕7号

南平市建阳区人民政府关于印发 南平市武夷新区留置地置换房产操作办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各有关单位：

《南平市武夷新区留置地置换房产操作办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

南平市建阳区人民政府

2023年4月28日

南平市武夷新区留置地置换房产操作办法

第一章 总 则

第一条 为有序推进武夷新区留置地安置工作，保障被征地农民生产生活，切实解决征地领域历史遗留问题，推动留置地置换房产方案落地实施，根据《南平市人民政府办公室关于印发南平市武夷新区留置地安置工作实施方案的通知》（南政办〔2020〕43号），结合我区实际，特制定本办法。

第二章 留置地置换房产的申请

第二条 结合城市总体规划及单元控规，由区政府牵头，市自然资源局、武夷新区征迁办、村集体所属乡镇（街道）、留置地所属村集体共同确定留置地位置和面积，报武夷新区留置地安置工作领导小组办公室研究确定。

第三条 留置地所属村集体召开村民代表大会，确定采取留置地置换房产，并形成村民代表大会决议和会议记录，再向村集体所属乡镇（街道）提交留置地置换房产的书面申请。

第四条 收到留置地所属村集体提交的留置地置换房产书面申请后，村集体所属乡镇（街道）应及时上报区政府和武夷新区留置地安置工作领导小组办公室，经同意后实施。

第三章 留置地的收回

第五条 区政府牵头组织村集体所属乡镇（街道）与留置地所属村集体共同确定用于置换房产的留置地位置和面积，报武夷新区留置地安置工作领导小组办公室批准同意后，涉及集体土地的，由区政府组织实施征收，涉及国有建设用地的，由市自然资源局依法依规履行收回手续，征收或收回的留置地在出让前由南平市土地储备中心纳入储备管理。

第六条 留置地所属村集体应配合办理农用地转用和不动产权登记手续，并配合村集体所属乡镇（街道）做好留置地上的建构（筑）物、附着物等的清表工作。涉及林地的，应配合办理林木砍伐、林权注销（变更）。

第四章 留置地的出让

第七条 收回的留置地，由市自然资源局统一规划，并适时安排出让。用于置换留置地的房产（下称：置换房产），在出让用地成交后，由受让人按出让要求完成建设，并无偿提供。

第八条 市自然资源局根据城市总体规划和单元控规，出具拟出让用地位置、面积、范围、出让用途和相关规划技术条件。

第九条 置换房产以楼栋为单位，商业用房集中在1至2层，住宅用房按80 m²-95 m²、96 m²-110 m²、111 m²-125 m²和130 m²-139 m²等四种户型设计（含公摊面积）。

第十条 区政府组织村集体所属乡镇（街道）、留置地所属村集体共同确定置换房产在出让用地范围内的建设位置、楼栋、面积（住宅和商业）、户型比例以及交付标准（按住建部门商品房竣工验收的标准毛坯交付）等出让要求，并书面函告市自然资源局，作为出让条件纳入地块出让方案。

第五章 置换房产的选择及交付

第十一条 受让人（或成立的开发企业）应先行（或同步）建设置换房产，并将置换房产纳入第一期预售许可，取得预售许可之日起 10 日内将置换房源等有关信息报送区政府。

第十二条 收到受让人提供的房源信息后，区政府应及时通知村集体所属乡镇（街道）组织留置地所属村集体进行选房，并在收到房源信息后 30 日内完成选房结果的汇总确认。

第十三条 村集体所属乡镇（街道）根据选房结果组织留置地所属村集体与受让人（或成立的开发企业）完成《商品房买卖合同》的签订。

第十四条 受让人（或成立的开发企业）应按“出让条件”要求完成项目的建设，并交付验收合格的房产。若因受让人（或成立的开发企业）自身原因造成逾期（不可抗力因素导致交房逾期的除外）交付房产给留置地所属村集体的，每逾期一日，按逾期交付房产的总价（房产单价参照该项目同期可售商品房备案均价）的万分之一支付违约金给留置地所属村集体，并作为《商品

房买卖合同》的要件，其它未尽事宜按留置地所属村集体与受让人（或成立的开发企业）签订的《商品房买卖合同》约定条款处理。（商品房交房逾期的违约责任不再重复计算，村集体不得无理由拒绝接收房产。）

第十五条 房产选择及交付还应当遵循以下原则：

1. 为便于留置地所属村集体管理和经营置换房产，原则上采取集中安置（即按楼栋安置），单独楼栋相应用途房产选满后方可选择另一楼栋进行安置，房产选取规则为从底层往高层选取，直至相应用途的置换房产面积选满为止。

2. 置换房产建成后，受让人应在竣工验收后 1 个月内书面函告区政府。区政府通知村集体所属乡镇（街道）牵头组织留置地所属村集体与受让人（或成立的开发企业）办理房产交付手续，置换房产登记在留置地所属村集体组织名下，相关税费按法律法规政策规定由留置地所属村集体与受让人（或成立的开发企业）各自承担。

3. 鉴于置换房产建成后可能存在面积差（届时置换房产面积以不动产权证的证载面积为准），若实际提供的置换房产若超出应提供房产面积的，由留置地所属村集体按超面积部分所在楼层市场价的九折向受让人（或成立的开发企业）购买；若留置地所属村集体放弃实际提供的置换房产中不足一套部分的，则由受让人（或成立的开发企业）按放弃房产所在楼层市场价的九折进行回购。

第六章 其他事项

第十六条 留置地所属村集体与该项目其他业主享有同等权利和履行同等义务。

第十七条 本办法自颁布之日起执行，有效期五年，最终解释权归南平市建阳区自然资源局。

抄送：南平市自然资源局、财政局、人社局、住建局、税务局、信访局、
土地收储中心、不动产登记中心，武夷新区管委会。

南平市建阳区人民政府办公室

2023年4月28日印发
