

# 2023年合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案(汇总8篇)

年会策划还需要关注活动的财务预算，合理控制成本，确保活动的经济可行性。接下来，我们将为大家介绍一些常见问题的整改方法，希望能够对大家的工作有所帮助。

## 合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇一

第一条为了保障本市城区房屋征收(搬迁)与补偿工作的顺利推进，维护房屋征收(搬迁)当事人的合法权益，规范安置房建设和管理行为，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条本市城区范围内房屋征收(搬迁)项目的安置房规划、建设和管理适用本实施办法。

安置房是指政府以核定的价格、套型面积向选择房屋产权调换的被安置人定向提供的政策性商品房，属保障性安居住宅。

### 第二章工作职责

第三条市土地储备中心负责城区安置房建设计划、方案编制、供应、管理、建设资金筹集、成本归集等工作。

第四条市房屋征收办负责制定城区安置计划和安置房调配方案，会同属地政府提出安置房的套型结构方案；核定被征收人依规定可安置商品房的套型、套数、面积，以及与安置相关的其他工作。

第五条市发改委(物价局)负责安置房建设立项审批，履行安置房价格管理职能，依法查处开发建设单位价外收费或违规

提高收费标准等行为。

市规划局负责安置房的规划选址、拟定规划设计条件、方案审查和规划许可审批。

市国土局负责落实安置房建设用地指标，制定安置房建设用地供应计划及以带方案挂牌出让方式供应土地，并审批相关用地手续。

市住建局(房管处)负责安置房建设工程招投标协调、监督，工程质量全程监管及项目交付验收等；负责办理权属登记、安置对象监管和协调前期物业管理工作。

市财政局负责安置房建设各阶段投资评审和资金使用监管。

市审计局负责安置房建设工程资金全程跟踪审计或审计监督。

市监察局负责安置房建设、管理、使用全过程和各政府职能部门履行职责情况的监督检查,及时处理各职能部门的违法违规行为。

第六条市工商、公安、税务、水利、环保、民政、民防、信访、司法、水务、供电、电信、银监等其他部门各司其职，做好安置房建设的相关管理和配合工作，全力保障城区安置房建设管理工作的顺利推进。

### 第三章安置房建设计划

第七条根据城市总体规划和控制性详细规划，市规划局会同市房屋征收办、土地储备中心以及属地政府编制《城区房屋征收(搬迁)安置专项规划》，并形成城区安置房建设中期规划，报市政府批准后由各相关部门执行。

第八条根据《关于市级政府投资项目生成机制的实施意见》，

由市土地储备中心会同市房屋征收办将安置房项目报市发改委，并列入“规划项目储备库”或“备建项目储备库”。

第九条依据《城区房屋征收(搬迁)安置专项规划》，结合城区房屋征收(搬迁)年度计划、城区安置需求和备建项目储备库情况，市土地储备中心负责于当年10月份编制下年度安置房建设计划，报市政府批准后实施。

#### 第四章安置房建设管理

第十条安置房建设应当遵循“统一规划、合理设计、综合配套、市场运作”的原则。

第十一条由市房屋征收办会同属地政府提出安置房项目的套型、套数及面积，并由市发改委负责召集规划、房屋征收、土地储备中心、住建(房管)、国土、财政、审计、监察、属地政府等部门论证确定建设规模。由市土地储备中心负责委托设计单位编制安置房规划设计方案(含建筑方案、景观、施工图等)，规划设计方案应不少于两个设计单位进行设计，并召集相关部门及专家进行方案比选预审后，报市城市规划建设管理委员会批准。

安置房项目规划设计应不低于《城市居住区规划设计规范》中住宅小区的规范要求；应建设管理性或多功能性配套设施，满足基本使用要求。

第十二条安置房建设项目应当集约利用土地资源，原则上以建设中高层、高层住宅为主。

第十三条综合考虑安置房建设成本和开发建设单位财务成本、管理费用及合理利润等因素，市土地储备中心会同发改(物价)、财政、地税、国土、住建(房管)和房屋征收等部门提出安置房结算价格(含配套用房、阁楼、车库、车位等)，报经市政府批准后作为市土地储备中心与开发建设单位结算标准。

安置房项目结算主要构成：（一）建设用地费用；（二）勘察设计和前期工程费；（三）建安工程费；（四）基础设施配套建设费；（五）需缴纳的税金和行政事业性收费；（六）管理费；（七）其它可列支的费用。

第十四条安置房建设用地应当以“限房价、限套型、竞地价”的方式挂牌出让。市国土局负责制定安置房建设用地挂牌出让方案，挂牌文件应特别明确竣工交付满二周年未安置的由市土地储备中心按结算价回购。出让方案经市经营性土地公开出让领导小组批准后实施。市土地储备中心负责在公告期内将规划设计方案提供给竞买人，竞买人凭此方案做好地价测算。

在取得安置房建设土地使用权的受让人(开发建设单位)支付土地费、规划设计方案费等费用后，市国土局、土地储备中心正式移交安置房建设用地和经批准的规划设计方案。

第十五条安置房开发建设单位应具备下列条件：

- （一）具有相当开发资质的房地产开发企业；
- （二）有承担相应规模开发经验和资金实力；
- （三）有满足项目管理需要的专业技术人员；
- （四）法律、法规规定的其他条件。

有下列情形之一的，不得确定为安置房开发建设单位：

- （一）已被行政机关责令停业或停止承接工程任务的；
- （二）上一年度中因承接建设项目发生过重大责任事故或有重大违规、违约行为的；
- （三）资金、专业技术人员、技术装备及工程业绩等达不到已

有资质规定标准的；

(四)无法履行项目建设任务的其他情形。

第十六条市土地储备中心与开发建设单位签订安置房开发建设协议。开发建设单位应根据有关法律法规及开发建设协议行使项目法人职能，并履行以下职责：

(一)办理建设项目立项、用地、规划、建设、环保、消防、人防等相关报建手续；

(三)及时支付项目建设费用；

(四)定期向市土地储备中心报送项目建设工作进展。

市发改、规划、国土、住建、环保、民防、消防等职能部门应积极配合开发建设单位及时办理相关手续。

第十七条安置房项目建设应按规定缴纳相关税费，服务性收费可按标准下限收取。

第十八条安置房建设应符合国家规划建设有关技术规范和工程建设标准，并要达到《常熟市安置房建设暂行标准》（常政发规字〔〕13号）

开发建设单位应当按照批准的设计方案和基本建设程序组织建设，建立招投标管理、工程建设监理、工程质量保证、安全生产责任等相关制度，保证工程质量，确保按时竣工交房。

市住建局负责加强对安置房开发建设单位的资质管理和安置房建筑企业招投标管理，确保安置房建设工程由市场信誉好、施工能力强、管理水平高、工程质量安全有保证的建筑企业施工；并负责安置房工程质量的日常监管，与开发建设单位、项目监理单位分别签订《安置房开发项目建设监管责任书》、

《安置房建设监理责任书》，确保安置房建设质量。开发建设单位应对其建设的安置房工程质量负最终责任，确保工程质量和使用安全。

对经批准的设计方案原则上不得变更，但确有调整、变更必要的，须经市土地储备中心报市城市规划建设管理委员会批准后，按《工程变更管理办法》办理工程变更手续，以书面形式通知开发建设单位予以实施。开发建设单位应予以配合，并按规定程序办理相应变更手续，因设计变更导致的工程造价调增或调减，报市财政投资评审中心评审并报经市政府批准后按实结算。

第十九条安置房项目工程建设完成后，开发建设单位应根据有关商品房建设的规定组织竣工验收。

竣工验收合格后，开发建设单位应向市土地储备中心提出交付验收申请；市土地储备中心应牵头组织规划、国土、住建、发改、财政、房屋征收和属地政府等相关部门和单位会同市住建局(房管处)组织的商品房竣工交付验收部门和单位组成联合核验组，组织交付验收工作，主要核验项目落实开发建设协议、满足配套设施建设要求等以及商品房交付的条件，经验收合格的，由核验组出具安置房验收合格证明文件后，方可交付使用。对验收不合格的，由核验组出具书面整改意见责成开发建设单位限期整改；对限期整改不合格的，不得通过交付验收，市土地储备中心对安置房不予接收，并按协议约定不再享受竣工满二周年未安置的由市土地储备中心回购的保障政策。

第二十条对安置房项目，市土地储备中心应做好项目前期工作，编制投资估算、概算及预算，报市财政投资评审中心评审，按评审结果组织工程招投标或带方案公开出让土地。

第五章安置房交付结算

第二十一条安置房项目通过交付验收后，开发建设单位按协议约定向市土地储备中心移交全部安置房及相关资料。

第二十二条被安置人安置面积、安置房(含阁楼、车库、车位)销售价格及楼层差价按市房屋征收补偿安置政策规定执行。安置房套型建筑面积以住建(房管)部门测绘报告为准。

第二十三条按照下列程序办理安置房安置手续：

(一)市房屋征收办按照征收范围内房屋调查登记情况，核定被安置人可安置房屋的套型、套数和面积，按需向市土地储备中心申请调拨房源，房源指标一般控制在安置需求的120%左右；并将调拨房源信息录入安置房管理信息系统，与相关部门共享。

(二)房屋征收实施单位根据安置需求情况，向市房屋征收办申请安置房源指标。按照“就近安置”原则，结合房屋征收项目实施及安置房信息情况，市房屋征收办根据市土地储备中心调拨房源数量合理调拨安置房源指标。

(三)房屋征收实施单位负责在征收项目现场向被安置人公布安置政策、房源位置、安置销售价格和楼层差价等详细情况。

(四)房屋征收实施单位应将房屋征收补偿安置协议及相关产权证明材料报市房屋征收办备案。

(五)房屋征收实施单位按照征收补偿安置协议的签订时间或房屋搬迁先后顺序，以“公开、公平、公正”的原则组织选房，并出具选房证明材料和《城区安置房交付结算单》。

选房过程应邀请监察、信访、公证等有关部门派专人现场见证。

(六)选房工作完成后十五日内，房屋征收实施单位将选房情

况书面告知市房屋征收办，并将剩余房源指标退还市土地储备中心。

第二十四条市房屋征收办负责对房屋征收补偿安置协议及其他相关资料进行审核，并对《城区安置房交付结算单》中的安置对象予以确认。审核时需提供以下资料：房屋征收补偿安置协议书；被征收房屋所有权证（公房租赁凭证或其他证明资料）、土地使用权证（或其他证明资料）；选房证明材料；安置对象身份证明（被安置人与被征收人不一致的需提供许可变更资料）；房屋区位示意图。所提供资料为复印件的，需由征收实施单位和经办人确认与原件相符。

开发建设单位须按照市房屋征收办核定的安置对象予以安置。市住建局（房管处）应根据《关于市区城区房屋征收安置房销售及权证办理的规定》（另行发文），加强对开发建设单位安置对象的监管，并实现信息联网。

第二十五条安置房销售前，开发建设单位应与市土地储备中心、资金监管银行签订《城区安置房资金监管委托协议》，开发建设单位和市土地储备中心双方授权选定银行作为监管专户资金的监管银行，开发建设单位须在资金监管银行开设安置房（预）销售专用账户（以下简称监管专户），并承诺将安置房（预）销售所得款项全部缴入该监管专户。未经政府批准同意，开发建设单位不得擅自将安置房作为普通商品房销售、出租或者用于其他任何形式的处理。

第二十六条被安置人凭房屋征收补偿安置协议书、选房证明材料及《城区安置房交付结算单》等有效资料，与开发建设单位签订《商品房买卖合同》；由开发建设单位出具商品房销售发票，开票价格以房屋征收补偿安置协议约定的安置价格为准。

开发建设单位同时出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，协助被安置人办理房屋、土地登记等相关手续。



第二十七条市住建局(房管处)、国土局应按照有关法律、法规和规章的规定,对被安置人核发房屋所有权证、国有土地使用权证。

## 第六章其他管理

第二十八条安置房项目通过交付验收后两年仍未安置的,由市土地储备中心按政府核定的结算价格对开发建设单位进行预付结算,但安置、开票等手续仍由开发建设单位办理。

已预付结算的安置房初始登记证、土地分割证,应交由市土地储备中心保管;待安置房核定安置对象并实现安置后,市土地储备中心与开发建设单位及时结清,并将初始权登记证、土地分割证归还。

第二十九条开发建设单位应按规定提供配套物业管理用房。安置房项目前期物业管理期限为三年,前期物业管理费用列入安置房开发建设成本。物业服务标准按国家及地方相关规定执行。

物业服务企业的选聘可不再公开招投标,由属地政府会同市(房屋)征收办、土地储备中心、房管处结合社会管理制定物业管理方案报市政府批准后执行。开发建设单位应予以配合。物业服务方案实施后,安置小区的日常事务管理和物业服务将交由属地政府负责。

第三十条开发建设单位将安置房项目配套社区用房和物业用房无偿移交给属地政府和物业;建设的相关商业用房权属移交给市土地储备中心,并由市土地储备中心委托属地政府负责日常运营、管理,配套商业用房,获得收益部分主要用于补贴安置小区物业服务费。

第三十一条对安置房工程质量保修期内出现的维修、修护和其他相关问题,由市土地储备中心、市住建局(房管处)负责

协调开发建设单位予以处理。

第三十二条市土地储备中心会同市房屋征收办负责安置房项目的成本核算，建立成本归集平台，具体按照《常熟市国有土地上房屋征收资金结算管理办法》（常财规〔〕319号）、《关于加强常熟市房屋征收资金管理的通知》（常财规〔2012〕325号）执行。

## 第七章 责任和义务

第三十三条安置房的建设、销售和管理应当符合国家有关商品房的法律、法规和规章的规定。

第三十四条安置房开发建设单位应当严格履行约定义务。在建设、安置过程中有严重违法行为或者违反约定的，由职能部门及时查处，并可依法取消开发建设单位的安置房项目开发建设资格。

第三十五条相关工作人员在安置房建设、安置和管理中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，由纪检监察机关按照相关规定进行责任追究；涉嫌构成犯罪的，移送司法机关依法处理。

## 第八章 附则

第三十六条本办法自2月1日起施行，解释权归由常熟市土地储备中心。

# 合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇二

第一条为加强军用土地管理，适应军队现代化建设的需要，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中国人民解放军房地产管理条例》（以下简称《房地产管理条例》），制定本规

定。

第二条军用土地是军队拥有使用权的国有土地，包括下列范围：

(二)部队、机关、院校、医院、疗养院、科研单位、干休所、家属院等营区用地；

(三)军用仓库用地；

(四)军用铁路专用线、公路支线和输水、输油、输气管线用地；

(五)军队系统工厂、农场、马场、矿山、林场、果园、养殖场、盐场等用地；

(六)军队系统的宾馆、招待所、商店等用地；

(七)军队明确保留的旧机场用地和其它用地。

第三条军用土地管理工作，必须贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策，全面规划，合理使用，保障战备需要，方便部队生活，充分发挥土地的军事、经济效益，为国防现代化服务。

第四条军用土地实行集中统一管理下的按级负责制。各级主管部门和用地单位应依据国家和军队的有关法律、法规，采取行政、经济、法律等手段，管理和使用好军用土地。

第五条全军官兵都有保护军用土地的义务，用地单位和个人不准变卖、丢弃，不准擅自转让、出租、出借、兑换以及改变其用途。

第二章机构与职责

第六条军用土地的调配处理权集中于中央军委、总部。总后勤部负责全军土地的统一管理工作。其他各级后勤部门负责本辖区(系统)军用土地的统一管理工作。各级司令部、政治部有关业务部门应协同配合，维护军用土地的集中统一管理。

第七条全军土地管理机构设在总后勤部基建营房部；各军区、各军兵种、国防科工委(以下简称各大单位)的土地管理机构设在后勤基建营房部，分别负责承办全军和辖区(系统)军用土地归口管理的业务工作。

未设置土地管理机构和专职管理人员的单位，其土地归口管理的业务工作由各级后勤营房部门负责。

各用地单位及业务主管部门，具体负责军用土地的使用和管理维护。

第八条全军土地管理局职责：

(二)负责全军军用土地的地籍管理工作；

(三)承办全军军用土地的使用权调配、转移、变更等有关事宜；

(六)协调有关部门商请地方政府，妥善处理历史遗留问题，及时解决军事训练、演习、国防施工等工作中，涉及与地方的重大土地纠纷问题。

第九条各大单位土地管理部门职责：

(一)宣传并执行国家和军队的有关土地管理的方针政策和法律、法规；

(二)负责本区域(系统)军用土地的地籍管理工作；

(三)承办本区域(系统)军用土地的使用权调配、转移、变更

等有关事宜；

(五)拟制上报军队建设项目用地规划和计划，协助办理征地有关事宜；

(六)协调有关部门商请地方政府，妥善处理历史遗留问题，及时解决军事训练、演习、国防施工等工作中，涉及与地方的土地纠纷问题。

第十条大单位以下各级后勤部门和用地单位的职责：

(二)做好本部门本单位的地籍、地权、用地管理工作；

(三)承办上级交办的有关土地管理、解决军地之间的土地纠纷等方面的事宜。

### 第三章使用与管理维护

第十一条团以上单位，应加强土地管理，做好军用土地的调查(含测量)、登记、统计、档案和动态监测等地籍管理工作，为合理规划使用军用土地提供依据。

第十二条移交、转让、出借、兑换军用土地，按《房地产管理条例》第九条、第十条、第十一条的规定执行。

第十三条军内改变土地用途的，不论数量多少，均按下列规定办理：

(一)改变国防工程设施区内土地用途的，报总参谋部、总后勤部批准。

(二)改变营区、库区、工厂用地和农场、马场内耕地用途时，不涉及部署调整的，报总后勤部批准；涉及部队部署调整的，报总参谋部、总后勤部批准。

(三)改变其它土地用途的，由各大单位后勤部批准，报总后勤部备案。

(四)改变土地用途时，不得危及或妨碍军事设施的安全保密和使用。

第十四条利用空余场地从事开发经营业务的，按国家和军队房地产开发、经营有关规定执行。

第十五条用地单位移防或撤销，其使用的土地(含地籍档案)，应及时向接管单位和上级有关部门办理移交手续，不准擅自处理。

第十六条用地单位要保护军用土地的生态平衡，防止水土流失、污染和撂荒耕地。

第十七条在军用土地内开采矿藏，必须按国家《矿产资源法》的规定办理。开采后能够复垦利用的土地，用地单位应负责恢复利用。

第十八条军队单位内部的土地争议，由争议双方协商或双方的上级处理；涉及到大单位之间的土地争议，由大单位协商解决，协商不成的，由总部裁决。军队与地方的土地争议，军队用地单位及其主管部门要根据国务院、中央军委、总部的有关文件规定，与当地县级以上人民政府调解处理。土地争议解决之前，应维持现状。

第十九条土地管理的业务归口部门应对用地单位的土地使用情况进行监督检查，对违法违纪行为，有权责令停止，并向当事者所在单位或上级机关提出处罚建议。监督检查人员履行职责时，有关单位、人员应如实反映情况，提供材料。

#### 第四章用地与审批

第二十条制订建设项目用地计划，必须遵循节约用地的原则，实行定额管理。能内部挖潜的，不另征新地；能利用荒地的，不占用耕地；能利用劣地的，不使用好地。

第二十一条建设项目年度用地计划指标的申报、审批程序：

(三)总后勤部根据国家分配的用地计划指标，下达军队年度用地计划；

(五)应急战备工程等急需征用土地的，可简化申报、审批手续，用地指标可在全军当年土地计划中调整解决，或报国家有关部门批准，在当年计划中解决。

第二十二条单项工程征用耕地1000亩、其它土地亩以上的，由总后勤部专项上报国务院审批。

第二十三条各大单位应在当年第一季度末，将上年度征地计划的执行情况报告总后勤部。

第二十四条军队从事农、林、牧、副、渔生产需要开垦荒山、滩涂等土地，事先应向当地县级以上人民政府提出申请，办理垦荒手续，并及时领取土地使用证。

## 第五章奖励和惩罚

第二十五条对于符合下列条件之一的单位和个人，应按照《纪律条令》的有关规定，给予奖励：

(一)保护、利用、节约军用土地成绩显著的；

(二)在土地管理的宣传、教育、科学研究和新技术开发利用方面成绩显著的；

(三)在地籍、地权、用地管理工作中表现突出的；

(四)在土地管理工作中坚持原则，秉公执法，敢于同各种违法行为作斗争，事迹突出的；

(五)在土地管理工作中有其他突出成绩的。

第二十六条对于违反土地法律、法规和本规定的单位和个人，给予以下处罚：

(五)违反土地管理法规构成犯罪的个人，依法追究其刑事责任。

## 第六章附则

第二十七条各大单位可以根据本规定制定实施细则，并报总后勤部备案。

第二十八条本规定由总后勤部负责解释。

第二十九条本规定自发布之日起施行。

## 合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇三

为了贯彻实施《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(以下简称《条例》)，加强对划拨土地使用权的管理，特制定本办法。

### 第二条

划拨土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权。

### 第三条



划拨土地使用权(以下简称“土地使用权”)的转让、出租、抵押活动,适用本办法。

#### 第四条

县级以上政府土地管理部门依法对土地使用权转让、出租、抵押活动进行管理和监督检查。

#### 第五条

未经市、县政府土地管理部门批准并办理土地使用权出让手续,交付土地使用权出让金的土地使用者,不得转让、出租、抵押土地使用权。

#### 第六条

符合下列条件的,经市、县政府土地管理部门批准,其土地使用权可以转让、出租、抵押:

(一)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人;

(二)领有国有土地使用证;

(三)具有合法的地上建筑物、其他附着物产权证明;

(四)依照《条例》和本办法规定签订土地使用权出让合同,向当地市、县政府交付土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

#### 第七条

土地使用权转让,是指土地使用者将土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物转移给他人的行为。

原拥有土地使用权的一方称为转让人,接受土地使用权的一

方称为受让人。

## 第八条

土地使用权转让的方式包括出售、交换和赠与等。

出售是指转让人以土地使用权作为交易条件，取得一定收益的行为。

交换是指土地使用者之间互相转移土地使用权的行为。

赠与是指转让人将土地使用权无偿转移给受让人的行为。

## 第九条

土地使用权出租，是指土地使用者将土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物租赁给他人使用，由他人向其支付租金的行为。

原拥有土地使用权的一方称为出租人，承租土地使用权的一方称为承租人。

## 第十条

土地使用权抵押，是指土地使用者提供可供抵押的土地使用权作为按期清偿债务的担保的行为。

原拥有土地使用权的一方称为抵押人，抵押债权人称为抵押权人。

## 第十一条

转让、抵押土地使用权，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让、抵押；转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权，其使用范围内的土地使用权随之转让、抵押。但地上建筑物、

其他附着物作为动产转让的除外。

出租土地使用权，其地上建筑物、其他附着物使用权随之出租；出租地上建筑物、其他附着物使用权，其使用范围内的土地使用权随之出租。

## 第十二条

土地使用者需要转让、出租、抵押土地使用权的，必须持国有土地使用证以及地上建筑物、其他附着物产权证明等合法证件，向所在地市、县政府土地管理部门提出书面申请。

## 第十三条

市、县政府土地管理部门应当在接到转让、出租、抵押土地使用权书面申请书之日起十五日内给予回复。

## 第十四条

市、县政府土地管理部门与申请人经过协商后，签订土地使用权出让合同。

## 第十五条

土地使用权转让、出租、抵押行为的双方当事人应当依照有关法律、法规和土地使用权出让合同的规定，签订土地使用权转让、租赁、抵押合同。

## 第十六条

土地使用者应当在土地使用权出让合同签订后六十日内，向所在地市、县政府交付土地使用权出让金，到市、县政府土地管理部门办理土地使用权出让登记手续。

## 第十七条

双方当事人应当在办理土地使用权出让登记手续后十五日内，到所在地市、县政府土地管理部门办理土地使用权转让、出租、抵押登记手续。

办理登记手续，应当提交下列证明文件、材料：

(一) 国有土地使用证；

(二) 土地使用权出让合同；

(三) 土地使用权转让、租赁、抵押合同；

(四) 土地评估报告；

(五) 市、县政府土地管理部门认为有必要提交的其他证明文件、材料。

## 第十八条

土地使用权转让，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

## 第十九条

土地使用权出租、抵押，出租人、抵押人必须继续履行土地使用权出让合同。

## 第二十条

土地使用权转让后，受让人需要改变土地使用权出让合同规定内容的，应当征得所在地市、县政府土地管理部门同意，并按规定的审批权限经土地管理部门和城市规划部门批准，依照《条例》和本办法规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地登记手续。

## 第二十一条

土地使用权出租后，承租人不得新建永久性建筑物、构筑物。需要建造临时性建筑物、构筑物的，必须征得出租人同意，并按照有关法律、法规的规定办理审批手续。

土地使用权出租后，承租人需要改变土地使用权出让合同规定内容的，必须征得出租人同意，并按规定的审批权限经土地管理部门和城市规划部门批准，依照《条例》和本办法规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地登记手续。

## 第二十二条

土地使用权租赁合同终止后，出租人应当自租赁合同终止之日起十五日内，到原登记机关办理注销土地使用权出租登记手续。

## 第二十三条

土地使用权抵押合同终止后，抵押人应当自抵押合同终止之日起十五日内，到原登记机关办理注销土地使用权抵押登记手续。

## 第二十四条

抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产。

因处分抵押财产而取得土地使用权的，土地使用者应当自权利取得之日起十五日内，到所在地市、县政府土地管理部门办理变更土地登记手续。

## 第二十五条

土地使用者转让、出租、抵押土地使用权，在办理土地使用权出让手续时，其土地使用权出让期由所在地市、县政府土地管理部门与土地使用者经过协商后，在土地使用权出让合同中订明，但不得超过《条例》规定的最高年限。

## 第二十六条

土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。

## 第二十七条

土地使用权出让金，由市、县政府土地管理部门代表政府收取，按国家有关规定管理。

## 第二十八条

土地使用权出让期届满，土地使用者必须在出让期满之日起十五日内持国有土地使用证和土地使用权出让合同，到原登记机关办理注销出让登记手续。

## 第二十九条

土地使用权出让期满后，土地使用者再转让、出租、抵押土地使用权时，须按本办法规定重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金，并办理变更土地登记手续。

## 第三十条

土地使用权出让期间，国家在特殊情况下，根据社会公共利

益的需要，可以依照法律程序收回土地使用权，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予相应的补偿。

### 第三十一条

土地使用者未按土地使用权出让合同规定的期限支付全部出让金的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

### 第三十二条

土地使用权转让、出租、抵押，当事人不办理土地登记手续的，其行为无效，不受法律保护。

### 第三十三条

对未经批准擅自转让、出租、抵押土地使用权的单位和个人，由所在地市、县政府土地管理部门依照《条例》第四十六条规定处理。

### 第三十四条

当事人对土地管理部门作出的行政处罚决定不服的，可以依照《中划拨土地应当提交下列证明文件中华人民共和国行政诉讼法》向人民法院提起诉讼。

### 第三十五条

县级以上政府土地管理部门应当加强对土地使用权转让、出租、抵押活动的监督检查工作，对违法行为，应当及时查处。

### 第三十六条

土地管理部门在对土地使用权转让、出租、抵押活动进行监督检查时，被检查的单位或者个人应当予以配合，如实反映

情况，提供有关文件、资料，不得阻挠。

### 第三十七条

土地管理部门在监督检查中，可以采取下列措施：

(一) 查阅、复制与土地监督检查事项有关的文件、资料；

(三) 责令被监督检查的单位和个人停止正在进行的土地违法行为。

### 第三十八条

土地管理部门办理土地使用权出让等业务活动的经费，按照国家有关规定办理。

### 第三十九条

经济组织以外的其他组织从事土地使用权转让、出租、抵押活动的，可参照本办法办理。

### 第四十条

以土地使用权作为条件，与他人进行联建房屋、举办联营企业的，视为土地使用权转让行为，按照本办法办理。

### 第四十一条

对《条例》实施后，本办法实施前发生的未经批准擅自转让、出租、抵押土地使用权行为，市、县政府土地管理部门应当组织进行清理，并按《条例》规定处罚后，补办出让手续。

### 第四十二条

本办法由国家土地管理局负责解释。



## 第四十三条

本办法自发布之日起施行。

# 合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇四

第一条为了加强对土地开发整理项目资金(以下简称项目资金)的管理,提高项目资金的使用效益,根据《土地管理法》和《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》等有关财经法规的规定,制定本办法。

第二条本办法所称项目资金是指用于中央确定的耕地开发整理重点项目、经中央批准的耕地开发整理示范项目和对地方耕地开发整理项目进行补助的资金。

第三条项目资金来源于中央所得的新增建设用地土地有偿使用费(30%部分)。项目资金实行专款专用,单独核算,不得截留、挪用或挤占。

第四条项目资金的开支范围为组织、实施、管理土地开发整理项目发生的各项支出,包括前期工作费、工程施工费、竣工验收费和业主管理费与不可预见费等。

(一)前期工作费,是指土地开发整理项目在工程施工前所发生的各项支出,包括:项目立项审查及报批、项目可行性研究及规划设计、项目勘察、施工设计费、土地清查费、项目招标费和工程监理费等。

(二)工程施工费,是指实施土地平整、农田水利和田间道路等各项土地开发整理工程发生的支出,包括直接工程费、间接费、计划利润和各种税金。

直接工程费由直接费和其他直接费组成。直接费主要包括直

接人工、直接材料和施工机械费；其他直接费主要包括冬雨季施工增加费和施工辅助费。

间接费由企业管理费、财务费用和现场经费等组成。

(三)竣工验收费，是指土地开发整理工程完工后，因项目竣工验收、决算、成果的管理等发生的各项支出，包括：项目工程验收费、项目决算的编制及决算的审计费，整理后土地的重估与登记费、基本农田重划及标志设定费等。

(四)业主管理费，是指项目承担单位为项目的组织、管理所发生的各项管理性支出，主要包括：项目管理人员的工资、补助工资、其他工资、职工福利费、公务费、业务招待费和其他费用等。

(五)不可预见费，是指项目施工过程中因自然灾害、设计变更、人工、材料、设备和工程量等发生变化而增加的费用。

项目资金可用于购置与土地开发整理项目配套的设备。用项目资金购置的配套设备按固定资产进行管理。

项目资金不得用于购建固定资产(项目配套设备的购置除外)和无形资产，对外投资，支付滞纳金、罚款、违约金、赔偿金、赞助和捐赠支出，以及国家法律、法规规定不得列入成本、费用的其他支出。

第五条土地开发整理项目预算根据国家宏观经济政策、年度土地利用计划和财政部关于编制年度预算的要求，结合土地有偿使用费年度收入预算，按“以收定支、略有节余”的原则进行编制。

第六条土地开发整理项目预算由收入预算和支出预算组成。收入预算来源包括中央财政投入、地方财政投入和其他投入。公式为：收入预算=中央财政投入+地方财政投入+其他投入。

支出预算包括项目前期工作费、工程施工费、竣工验收费、业主管理费和不可预见费。

公式为：支出预算=前期工作费+工程施工费+竣工验收费+业主管理费+不可预见费。

工程施工费区分土地开发整理类型，工程类型和工程技术等级，按工程预算指标和预算定额标准进行编报；前期工作费按不超过工程施工费预算7%的比例核定；竣工验收费按不超过工程施工费预算3%的比例核定；业主管理费和不可预见费分别按不超过前期工作费、工程施工费、竣工验收费三项费用合计2%、3%的比例核定。

项目预算应逐级审核、汇总上报。各省、自治区、直辖市国土资源行政管理部门应于上一年度5月底前将年度项目预算报部，部按财政部规定的时间和预算编制要求审核、汇总，经部批准后报财政部。土地开发整理项目预算的表式见附件。

第七条项目承担单位应按规定及时编报土地开发整理项目预算，并在报送项目预算时附送项目立项申请报告、项目资金概、预算明细表等其他必要材料。

第八条项目预算一经确定，任何单位或个人不得随意调整。有特殊情况确需调整的，应按规定的程序报批。

第九条部根据土地有偿使用费年度收入预算的执行情况、下达的项目预算和项目工作进度办理项目资金的拨付。在项目竣工验收前，拨付的项目资金不超过支出预算的80%，其余20%待项目竣工验收合格后拨付。

第十条土地开发整理资金按项目进行全成本核算。项目全成本是指实施项目过程中耗费的全部支出，包括直接人工、直接材料、其他直接费和管理费。

(一)直接人工费，是指直接从事工程施工人员的工资、补助工资、职工福利费、工资性津贴、劳动保护费和必要奖励资金等。

(二)直接材料费，是指工程直接耗用的材料、燃料及动力、工具、器具和其他消费性物品等。

(三)其他直接费，是指工程实施过程中发生的运输费、外部施工费、资料图件费、用于工程施工的固定资产折旧费、修理费、设施安装费及与工程施工有关的税费、财务费、工程监理费和工程取费等。

(四)管理费，是指项目的组织和实施过程中发生的各项管理性支出，主要包括：项目管理人员的工资、补助工资、其他工资、职工福利费、公务费、业务招待费和其他费用等。

第十一条年度终了，项目承担单位应按照规定编制土地开发整理项目资金年度支出决算。项目资金决算按资金拨付渠道逐级汇总、上报，并经部审核、汇总后报财政部审批。

第十二条项目完工后，项目承担单位应及时办理竣工决算。项目经验收合格后实现的资金节余归项目承担单位，由项目承担单位按有关规定进行分配。

年终未完工项目的资金结余，可结转下年度继续使用。

第十三条项目因不可抗逆的原因而终止，应由项目组织部门会同部有关部门对项目进行清算；项目承担单位应积极配合，清算后剩余资金按原拨款渠道上缴。

因项目调整而结余的项目资金，由项目承担单位按原资金拨款渠道退回，用于其他开发整理项目。

第十四条项目资金实行预算管理制度，项目承担单位必须严

格按照批准的预算执行，超预算支出，一律不予补助。

第十五条部负责对土地开发整理项目资金的财务管理与监督，并对项目预算执行情况、资金使用与管理情况进行经常性的监督、检查，追踪问效。

各项目承担单位的财务部门要主动接受对项目资金管理使用的监督检查，如实反映情况，提供所需资料，并对项目资金的使用与管理进行经常性的监督和检查。

对弄虚作假、截留、挪用和挤占项目资金等违法违纪行为，应采取通报批评、停止拨款和终止项目等措施；情节严重的，追究单位和有关责任人员的经济、行政责任；构成犯罪的依法追究其刑事责任。

第十六条各省、自治区、直辖市国土资源行政管理部门可参照本办法制定本省(区、市)土地开发整理项目资金管理办法。

第十七条本办法由国土资源部负责解释。

第十八条本办法自颁布之日起执行。

## **合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇五**

第一条为进一步规范本市动迁安置房的建设、供应、使用及监督管理，优化本市房地产市场结构，改善市民居住条件，根据相关法律、法规，制定本办法。

第二条本办法所称的动迁安置房，是指政府组织实施，提供优惠政策，明确建设标准，限定供应价格，用于本市重大工程、旧城区改建等项目居民安置的保障性安居用房。

第三条本市行政区域内动迁安置房的建设、供应、使用及监

督管理，适用本办法。

第四条市旧区改造工作领导小组及市相关部门负责动迁安置房的政策、规划和计划的制定和重大事项的决策，以及市属动迁安置房建设推进工作的综合协调。区、县政府及其相关部门负责本区、县行政区域内动迁安置房的建设和管理等。

市住房保障房屋管理局是本市动迁安置房工作的行政主管部门，区、县住房保障房屋管理局是本区、县动迁安置房工作的行政管理部门。

## 第二章开发建设

第五条区、县政府应当根据本区、县重大工程、旧城区改建等项目居民安置需求、城市规划实施和土地利用现状等，组织编制区、县动迁安置房的建设发展规划和年度实施计划，经市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设等部门综合平衡，报市政府批准后，纳入本市动迁安置房的建设发展规划和年度实施计划。

第六条动迁安置房建设项目的选址应当符合动迁安置房的建设发展规划和年度实施计划，并根据城市总体规划和土地利用总体规划，与城市交通干线、轨道交通、公交枢纽等相结合，与新城建设、老城(镇)改造相结合，与城市产业布局和区域产业发展相结合，同时兼顾农村宅基地置换，加快推进农村城镇化进程。

动迁安置房建设项目的选址由市和区、县规划土地部门会同住房保障房屋管理、城乡建设等部门落实。

第七条动迁安置房建设用地纳入土地利用年度计划管理，由市和区、县规划土地部门在安排年度用地指标时单独列出，并确保优先供给。

第八条区、县动迁安置房建设项目由区、县住房保障房屋管理局会同区、县发展改革、规划土地等部门预审并经区、县政府同意后，向市住房保障房屋管理局申报项目认定。区、县规划土地部门负责在预审前，对项目规划和用地方面进行核定，并按照市规划土地部门要求，做好项目备案工作。

市住房保障房屋管理局审核动迁安置房建设项目申报材料，并对通过审核的项目出具认定文件，作为办理后续相关手续的依据。

房地产开发企业可以将已经依法取得土地使用权并符合动迁安置房相关要求的建设项目，改变为动迁安置房建设项目，并按照本条第一款、第二款规定申报项目认定。

第九条动迁安置房建设项目的土地使用权出让，采用招拍挂方式，并将房地产开发企业应当具备的条件、动迁安置房建设项目的建设和供应要求，以及建房协议价格等，列入招拍挂文件内容。

第十条动迁安置房建设项目的建房协议价格，由土地使用权出让价格(折算为土地楼面价)、建筑安装综合造价、市政公用配套建设费、财务成本、开发单位的微利和相关税费等组成。

市属动迁安置房建设项目的建房协议价格，由市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设、规划土地、财政等部门审核确定；区属动迁安置房建设项目的建房协议价格由区、县政府审核确定。

建房协议价格因不可抗力导致建设成本变化等因素需要调整的，按照前款规定的审核程序进行调整。

第十一条区、县规划土地部门应当与取得动迁安置房建设项目开发权的房地产开发企业(以下简称“建设单位”)签订国

有土地使用权出让合同，并在出让合同中注明“动迁安置房建设用")的土地用途。

第十二条签订出让合同时，区、县住房保障房屋管理局应当与建设单位签订建设项目协议书，其中属于市属动迁安置房建设项目的，还应当经市住房保障房屋管理局鉴证。

第十三条动迁安置房建设项目的建筑设计，应当符合以下要求：

(一)符合控制性详细规划确定的容积率等规划控制指标。符合国家和本市有关住宅建设的技术规范、标准。

(二)住宅以建筑面积70平方米左右的2室1厅为主要房型，适当配置建筑面积50平方米左右的1室1厅或者2室户，也可以少量配置建筑面积90平方米左右的3室1厅。用于农民动迁安置的住宅，房型设计面积可以适当放宽。

(三)综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，以满足家庭基本居住生活要求。

(四)符合节地、节能、节材、节水和环保要求，推进住宅产业现代化适用技术的应用。

第十四条市或者区、县发展改革、城乡建设、规划土地等部门在审批动迁安置房建设项目规划设计方案和总体设计文件时，应当征询同级住房保障房屋管理局的意见。

第十五条动迁安置房建设项目应当按照规定，建设相应的市政、公建配套设施，并与动迁安置房同步规划、同步设计、同步建设、同步交付。

### 第三章 供应和使用



第十六条市城乡建设部门和市住房保障房屋管理局根据动迁安置房年度建设计划和各区、县自筹房源等情况，按照全市重大工程、旧城区改建等项目动迁安置总量的一定比例，编制市属动迁安置房年度供应计划。

动迁安置房建设项目所需房源列入市属动迁安置房年度供应计划的，由项目所在区、县的有关部门向市城乡建设部门提出用房申请，经市城乡建设部门会同市住房保障房屋管理局批准后，由市住房保障房屋管理局统筹供应房源。

区、县动迁安置房供应计划的编制、用房申请及批准，由所在区、县政府参照前款规定执行。

第十七条市属动迁安置房的房源供应价格，由市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设、规划土地、财政等部门，综合考虑动迁安置房基地开发进度、拟供应房屋的交付时间等因素，按照基地周边普通商品住宅近期实际交易均价的一定比例适时确定。

区、县动迁安置房的房源供应价格，由所在区、县政府参照前款规定确定。

第十八条市属动迁安置房供应价格与建房协议价格间的差价，由市住房保障房屋管理局向项目建设单位收取后纳入财政专户。按照“聚焦基地、综合平衡、统筹使用”的原则对差价实行全市统筹，由市住房保障房屋管理局结合基地具体情况拟定使用方案，经市发展改革部门会同市城乡建设、财政、住房保障房屋管理等部门研究并报市政府批准后实施。

区、县动迁安置房房源供应价格与建房协议价格间的差价，由所在区、县政府参照前款规定执行。

第十九条市属动迁安置房供应后，应当优先确保申请用房项目的动迁安置需求，并由区、县有关部门组织动迁实施单位，

以本办法第十七条规定确定的供应价格，按照公示房源、受理申请、审核条件、开具供应单、签订预(销)售合同的程序使用。

市属动迁安置房调剂到本区、县其他重大工程、旧城区改建等项目动迁安置使用的，应当报区、县政府批准；调剂到其他区、县使用的，应当报市城乡建设部门和市住房保障房屋管理局批准。

区、县动迁安置房的使用，由所在区、县政府参照前款规定执行；房源调剂使用的，应当报所在区、县政府批准。

第二十条预(销)售合同签订后，动迁安置房的购房人应当持“供应单”和《上海市房地产登记条例》规定的文件，到动迁安置房所在区、县的房地产登记机构办理房地产转移登记。

第二十一条动迁安置房的预售许可证应当注记“动迁安置房”。

房地产登记机构核准动迁安置房的土地使用权、房屋所有权初始登记和转移登记的，应当在相应房地产登记簿、房地产权证和预告登记证明的附记栏内，注记“动迁安置房”。

第二十二条建设单位应当向动迁安置房的买受人出具《住宅工程质量分户验收合格证明书》、《上海市新建住宅质量保证书》和《上海市新建住宅使用说明书》，并依法承担保修责任。

第二十三条动迁安置房在取得房地产权证后的3年内，不得转让、抵押，但依法发生继承等非交易类行为以及由原安置区、县的住房保障房屋管理局按照有关规定组织回购的除外。

第二十四条根据本市保障性安居用房建设、供应的需要，经

市住房保障房屋管理局会同市规划土地部门批准，动迁安置房可以转化为廉租住房、公共租赁住房或经济适用住房。

第二十五条因区域内动迁安置项目调整、不适应动迁安置需求等因素，造成部分动迁安置房无供应对象的，可以由市或者区、县政府指定的机构收储，用于普通商品房等。区、县动迁安置房的收储，由区、县政府报市住房保障房屋管理局和市规划土地部门批准；市属动迁安置房的收储，由市住房保障房屋管理局会同市规划土地部门报市政府批准。

动迁安置房项目房源的收储价格，一般按照建设项目的建房协议价格确定。供应价格由收储价格、收储相关税费、物业服务费、财务成本等组成，其中，区、县动迁安置房供应价格由区、县政府确定；市属动迁安置房供应价格由市住房保障房屋管理局通过规定程序确定。

市或者区、县政府指定的收储机构应当设立房源收储的资金专户和台帐，并接受同级住房保障房屋管理等部门的监管和审计。

#### 第四章附则

第二十六条本办法自印发之日起施行，有效期为5年。

本办法施行前以配套商品房立项的建设项目，按照本办法执行。

## 合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇六

第一条为了贯彻实施《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（以下简称《条例》，加强对划拨土地使用权的管理，特制定本办法。

第二条划拨土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权。

第三条划拨土地使用权(以下简称“土地使用权”)的转让、出租、抵押活动，适用本办法。

第四条县级以上人民政府土地管理部门依法对土地使用权转让、出租、抵押活动进行管理和监督检查。

第五条未经市、县人民政府土地管理部门批准并办理土地使用权出让手续，交付土地使用权出让金的土地使用者，不得转让、出租、抵押土地使用权。

第六条符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门批准，其土地使用权可以转让、出租、抵押：

(一)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；

(二)领有国有土地使用证；

(三)具有合法的地上建筑物、其他附着物产权证明；

(四)依照《条例》和本办法规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府交付土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

第七条土地使用权转让，是指土地使用者将土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物转移给他人的行为，原拥有土地使用权的一方称为转让人，接受土地使用权的一方称为受让人。

第八条土地使用权转让的'方式包括出售、交换和赠与等出售是指转让人以土地使用权作为交易条件，取得一定收益的行为，交换是指土地使用者之间互相转移土地使用权的行为，赠

与是指转让人将土地使用权无偿转移给受让人的行为。

第九条土地使用权出租，是指土地使用者将土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物租赁给他人使用，由他人向其支付租金的行为，原拥有土地使用权的一方称为出租人，承租土地使用权的一方称为承租人。

第十条土地使用权抵押，是指土地使用者提供可供抵押的土地使用权作为按期清偿债务的担保行为，原拥有土地使用权的一方称为抵押人，抵押债权人称为抵押权人。

第十一条转让、抵押土地使用权，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让、抵押；转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权，其使用范围内的土地使用权随之转让、抵押。但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外，出租土地使用权、其地上建筑物、其他附着物使用权随之出租；出租地上建筑物、其他附着物使用权，其使用范围内的土地使用权随之出租。

第十二条土地使用者需要转让、出租、抵押土地使用权的，必须持国有土地使用证以及地上建筑物、其他附着物产权证明等合法证件，向所在地市、县人民政府土地管理部门提出书面申请。

第十三条市、县人民政府土地管理部门应当在接到转让、出租、抵押土地使用权书面申请书之日起十五日内给予回复。

第十四条市、县人民政府土地管理部门与申请人经过协商后，签订土地使用权出让合同。

第十五条土地使用权转让、出租、抵押行为的双方当事人应当依照有关法律、法规和土地使用权出让合同的规定，签订土地使用权转让、租赁、抵押合同。

第十六条土地使用者应当在土地使用权出让合同签订后六十日内，向所在地市、县人民政府交付土地使用权出让金，到市、县人民政府土地管理部门办理土地使用权出让登记手续。

第十七条双方当事人应当在办理土地使用权出让登记手续后十五日内，到所在地市、县人民政府土地管理部门办理土地使用权转让、出租、抵押登记手续，办理登记手续，应当提交下列证明文件、材料：

(一) 国有土地使用证；

(二) 土地使用权出让合同；

(三) 土地使用权转让、租赁、抵押合同；

(四) 市、县人民政府土地管理部门认为有必要提交的其他证明文件、材料。

第十八条土地使用权转让，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

第十九条土地使用权出租、抵押，出租人、抵押人必须继续履行土地使用权出让合同。

第二十条土地使用权转让后，受让人需要改变土地使用权出让合同规定内容的，应当征得所在地市、县人民政府土地管理部门同意，并按规定的审批权限经土地管理部门和城市规划部门批准，依照《条例》和本办法规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地登记手续。

第二十一条土地使用权出租后，承租人不得新建永久性建筑物、构筑物。需要建造临时性建筑物、构筑物的，必须征得出租人同意，并按照有关法律、法规的规定办理审批手续，土地使用权出租后，承租人需要改变土地使用权出让合同规定

内容的，必须征得出租人同意，并按规定的审批权限经土地管理部门和城市规划部门批准，依照《条例》和本办法规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地登记手续。

第二十二條 土地使用权租赁合同终止后，出租人应当自租赁合同终止之日起十五日内，到原登记机关办理注销土地使用权出租登记手续。

第二十三條 土地使用权抵押合同终止后，抵押人应当自抵押合同终止之日起十五日内，到原登记机关办理注销土地使用权抵押登记手续。

第二十四條 抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产，因处分抵押财产而取得土地使用权的，土地使用者应当自权利取得之日起十五日内，到所在地市、县人民政府土地管理部门办理变更土地登记手续。

第二十五條 土地使用者转让、出租，抵押土地使用权、在办理土地使用权出让手续时，其土地使用权出让期由所在地市、县人民政府土地管理部门与土地使用者经过协商后，在土地使用权出让合同中订明，但不得超过《条例》规定的最高年限。

第二十六條 土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。

第二十七條 土地使用权出让金，由市、县人民政府土地管理部门代表政府收取，按国家有关规定管理。

第二十八条土地使用权出让期届满，土地使用者必须在出让期满之日起十五日内持国有土地使用证和土地使用权出让合同，到原登记机关办理注销出让登记手续。

第二十九条土地使用权出让期满后，土地使用者再转让、出租、抵押土地使用权时，须按本办法规定重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金，并办理变更土地登记手续。

第三十条土地使用权出让期间，国家在特殊情况下根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序收回土地使用权，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际状况给予相应的补偿。

第三十一条土地使用者未按土地使用权出让合同规定的期限支付全部出让金的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第三十二条土地使用权转让、出租、抵押，当事人不办理土地登记手续的，其行为无效，不受法律保护。

第三十三条对未经批准擅自转让、出租、抵押土地使用权的单位和个人，由所在地市、县人民政府土地管理部门依照《条例》第四十六条规定处理。

第三十四条当事人对土地管理部门作出的行政处罚决定不服的，可以依照《中华人民共和国行政诉讼法》向人民法院提起诉讼。

第三十五条县级以上人民政府土地管理部门应当加强对土地使用权转让、出租、抵押活动监督检查工作，对违法行为，应当及时查处。

第三十六条土地管理部门在对土地使用权转让、出租、抵押



活动进行监督检查时，被检查的单位或者个人应当予以配合，如实反映情况，提供有关文件、资料，不得阻挠。

第三十七条土地管理部门在监督检查中，可以采取下列措施：

(一) 查阅、复制与土地监督检查事项有关的文件、资料；

(三) 责令被监督检查的单位和个人停止正在进行的土地违法行为。

第三十八条土地管理部门办理土地使用权出让等业务活动的经费，按照国家有关规定办理。

第三十九条经济组织以外的其他组织从事土地使用权转让、出租、抵押活动的，可参照办法办理。

第四十条以土地使用权作为条件，与他人进行联建房屋、举办联营企业的，视为土地使用权转让行为，按照本办法办理。

第四十一条对《条例》实施后，本办法实施前发生的未经批准擅自转让、出租、抵押土地使用权行为，市、县人民政府土地管理部门应当组织进行清理，并按《条例》规定处罚后，补办出让手续。

第四十二条本办法由国家土地管理局负责解释。

第四十三条本办法自发布之日起施行。

## **合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇七**

第一条为规范我市示范小城镇安置房管理，维护被安置人合法权益，根据《天津市商品房管理条例》、《天津市房地产交易管理条例》、《天津市物业管理条例》、《天津市房屋

权属登记条例》、《天津市以宅基地换房建设示范小城镇管理办法》(津政令第18号)等有关法规、规章的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条本市行政区域内,经市发展改革行政主管部门审批立项,市建设行政主管部门核准列入经济适用房建设计划,在国有建设用地上建设的示范小城镇安置房的销售、物业管理、权属登记等管理工作,适用本办法。

本办法所称被安置人是指已签订宅基地换房协议,按照规定标准以其宅基地或宅基地上房屋置换小城镇安置房屋的村民。

第三条市国土资源和房屋管理局负责全市示范小城镇安置房的销售、物业管理、专项维修资金的收缴和使用,以及权属登记等工作的监督管理。

区、县房地产主管部门依照各自职能,按照本办法规定负责本辖区内示范小城镇安置房的相关管理和监督、指导工作。

乡镇政府(街道办事处)按照有关规定做好本辖区内示范小城镇被安置人的资格认定和物业管理服务工作的监督管理工作。

区、县人民政府成立的示范小城镇安置房专项维修资金管理机构,或者经区、县人民政府指定承担专项维修资金管理工作的区、县房地产主管部门,按照有关规定做好本辖区内专项维修资金交存、使用的管理,并依法定期接受财政、审计部门的监督。

第四条示范小城镇安置房项目不纳入新建商品房预售资金监管范围。

## 第二章被安置人资格管理

第五条乡镇政府(街道办事处)应当按照有关规定,对示范小

城镇被安置人相关信息进行公示，并开通举报电话，接受社会监督。

开发建设单位不得向未经过公示的人员出售安置房。

第六条被安置人相关信息经公示无异议后，开发建设单位凭区、县人民政府出具的项目情况说明函及项目立项、投资计划等文件，向市国土资源和房屋管理局申请“天津市保障性住房管理系统”（以下简称保障房系统）登陆权限，由乡镇政府（街道办事处）组织开发建设单位将被安置人信息录入保障房系统。

第七条乡镇政府（街道办事处）提交录入保障房系统的被安置人信息应当事先经区、县人民政府盖章确认。

区、县房地产主管部门应当按照经区、县人民政府确认的被安置人信息，对保障房系统中录入的被安置人信息进行校对，对享受住房保障政策情况进行审核，经校对无误和审核无异议的，应当将电子数据提交至保障房系统主库。

### 第三章销售管理

第八条示范小城镇安置房只能用于被安置人的还迁安置，剩余房屋不得向社会销售，经市国土资源和房屋管理局批准后，可作为市或者区、县保障性住房进行储备。

第九条示范小城镇安置房的销售应当通过全市统一的商品房销售系统进行管理，开发建设单位应当依法向市国土资源和房屋管理局申请办理商品房销售许可证。

第十条开发建设单位申请商品房销售许可证前，应当到天津市国土资源测绘和房屋测量中心办理房屋面积测绘。

第十一条开发建设单位申请办理商品房销售许可证应当填写

申请书，并提交下列材料：

- (一) 营业执照；
- (二) 房地产开发企业资质证书；
- (三) 国有土地使用权证书；
- (四) 经批准的经济适用住房建设投资计划；
- (五) 建设工程规划许可证；
- (六) 建设工程施工许可证；
- (七) 标准地名证书；
- (八) 房产测绘成果报告书；
- (九) 已按照规定交纳基础设施配套费用的证明；
- (十) 前期物业管理备案证明；
- (十一) 基础工程质量验收证明书；
- (十二) 示范小城镇安置房项目成本核算证明材料；
- (十三) 其他需提交的相关材料。

第十二条经审查符合条件的，市国土资源和房屋管理局自受理申请之日起3个工作日内核发商品房销售许可证，并注明用途为“示范小城镇安置房(仅限用于置换安置不得对外销售)”。

第十三条开发建设单位在申请办理商品房销售许可的同时，应当到市房地产登记机构申请办理预售登记。

第十四条开发建设单位应当通过商品房销售管理系统与被安置人订立书面的《天津市示范小城镇房屋安置协议》。协议示范文本由市国土资源和房屋管理局制定。

第十五条开发建设单位在与被安置人签订《天津市示范小城镇房屋安置协议》时，应当事先通过“商品房销售管理系统”对被安置人信息进行校验，经确认无误后，方可打印协议。

自协议签订之日起30日内，开发建设单位应当到区、县房地产主管部门办理协议备案和预告登记手续。

#### 第四章物业管理

第十六条示范小城镇安置房小区物业管理模式由乡镇政府(街道办事处)确定。

乡镇政府(街道办事处)可以选聘物业服务企业或者自行成立管理服务单位对示范小城镇安置小区保洁服务、公共秩序维护、绿化养护、共用部位养护等进行日常管理服务。

乡镇政府(街道办事处)自行成立管理服务单位进行日常管理的，可以不办理物业服务企业管理资质手续，但应当书面告知区、县房地产主管部门。选聘物业服务企业进行物业管理的，应当到天津市物业管理招投标服务中心采取公开招标方式选聘具有相应资质等级的物业服务企业。

第十七条开发建设单位应当与物业服务企业或者管理服务单位参照《天津市住宅前期物业服务合同(示范文本)》协商确定服务内容和收费标准。

第十八条开发建设单位在办理示范小城镇安置房销售许可证前，应当与物业服务企业或者管理服务单位共同向市国土资源和房屋管理局提出备案申请，填写《天津市前期物业管理

备案申请书》，并提交下列材料：

(四)标准地名证书；

(五)前期物业服务合同；

(六)物业管理服务方案；

(七)临时管理规约；

(八)选聘物业服务企业进行管理且住宅小区建筑规模在3万平方米以上的，提供天津市物业管理招投标中心出具的《中标通知书》或《议标结果通知书》；选聘物业服务企业进行管理且住宅小区建筑规模在3万平方米以下的，提供区、县物业管理行政主管部门出具的《协议选聘物业服务企业备案通知书》。

经审查符合条件的，自受理申请之日起3个工作日内出具《前期物业管理备案证明》。

第十九条区、县示范小城镇安置房专项维修资金管理机构或者区、县房地产主管部门，应当在全市指定的商业银行开立区、县示范小城镇安置房专项维修资金专户。

第二十条示范小城镇安置房专项维修资金按照下列标准交存：

(一)不配备电梯的住宅，按80元/建筑平方米交存专项维修资金；

(二)配备电梯的住宅，按100元/建筑平方米交存专项维修资金。

第二十一条开发建设单位或者乡镇政府(街道办事处)在申请办理示范小城镇安置房协议备案手续前，应当将专项维修资金一次性存入区、县示范小城镇安置房专项维修资金专户。

区、县房地产主管部门应当查验交存专项维修资金收据后，方可办理备案。

第二十二条区、县示范小城镇安置房专项维修资金专户应当以一个物业管理项目为单位，设立明细账，其增值收益计入项目明细账滚存使用。

第二十三条示范小城镇安置房专项维修资金用于保修期满后，共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，任何单位和个人不得挪作他用。

第二十四条专门成立维修资金管理机构的，专项维修资金按照以下程序申请使用：

(五)业主委员会(村民委员会)或者其委托的物业服务企业(管理服务单位)应当在工程结算后将专项维修资金的使用情况向全体业主公示，并抄报本辖区房地产主管部门备案。

第二十五条由区、县房地产主管部门承担专项维修资金管理的，专项维修资金按照以下程序申请使用：

(二)区、县房地产主管部门到项目现场查勘、确认后，出具核实意见；

(五)业主委员会(村民委员会)或者其委托的物业服务企业(管理服务单位)应当在工程结算后将专项维修资金的使用情况向全体业主公示。

第二十六条工程造价在10万元以上的维修工程，业主委员会(村民委员会)应当委托专业中介机构对工程造价进行审核，费用计入维修和更新、改造成本。

第二十七条业主委员会(村民委员会)或者其委托的物业服务企业(管理服务单位)应当聘请专业监理单位对维修和更新、

改造工程实施质量监理，费用计入维修和更新、改造成本。

第二十八条未足额交存专项维修资金的示范小城镇安置房保修期满后，由开发建设单位或者乡镇政府(街道办事处)负责承担共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。

第二十九条乡镇政府(街道办事处)应当及时协调示范小城镇安置小区物业管理与社区管理、社区服务的关系，并依据签订的《前期物业服务合同》对综合管理、保洁服务、公共秩序维护、绿化养护、共用部位养护等日常服务工作进行考核。具体考核办法由乡镇政府(街道办事处)制定。

## 第五章房屋权属登记管理

第三十条示范小城镇安置房项目在竣工验收之日起30日内，开发建设单位应当按照《天津市房屋权属登记条例》等相关规定，向市房地产登记机构申请办理房地产初始登记手续。

第三十一条开发建设单位申请办理房地产初始登记，应当提交下列材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 土地使用证或者房地产权证；
- (四) 建设工程规划许可证及附件、附图；
- (五) 建设工程规划验收合格证或者建设工程竣工规划验收合格证；
- (六) 标准地名证书；
- (七) 预售登记证明；



(八) 房产测绘成果报告书；

(九) 地籍测量成果。

市房地产登记机构自受理房地产初始登记申请之日起30日内完成审核。

第三十二条区、县房地产主管部门应当依据商品房销售管理系统的数据库、网上打印的《天津市示范小城镇房屋安置协议》及相关要件为被安置人办理房地产转移登记手续。

## 第六章附则

第三十三条本办法自8月18日起施行，至8月17日废止，天津市国土资源和房屋管理局《关于印发小城镇定向安置经济适用住房网上管理操作程序的通知》（津国土房市〔〕1005号）同时废止。

# 合肥经济技术开发区新增管辖区域征地拆迁安置方案篇八

第一条凡在郑州征地进行建设的工程项目，必须严格执行基本建设程序和有关规定，并按照本办法办理拆迁安置工作。

第二条国家建设需要搬迁单位和住户时，必须本着先安置、后拆迁的原则，妥善安置被拆迁单位和住户。被迁单位和住户必须服从国家建设的需要，按时搬迁腾地。被迁单位的上级机关和被迁住户的主管单位，要积极配合搬迁，做好动员工作。

第三条拆迁、补偿、安置工作，由市房地产管理局管理。建设用地单位要在当地区、县人民政府领导下，由区、县建设科和房管部门依据本办法的规定，办理各项有关事宜。

## 二、居民拆迁安置办法

第四条拆迁房管部门管理的或单位自管的住宅房，建设用地单位应事先把拆迁安置用房准备好，并经房管部门验收具备使用条件后，再动员住户搬迁。

拆迁私有房屋，应按房管部门的规定估价，由用地单位将价款一次发给房屋所有人，住户由用地单位负责安置，如拆迁户要求自建私房时，须经城市规划部门批准后自建。

第五条拆迁户的安置用房，应根据原住房面积和家庭人口状况确定，家庭人口应以正式户口为准。下乡知识青年(不包括在当地结婚安家的)，在部队服役的义务兵(不包括干部)，以及户口在工作单位、学校、托儿所等而本人经常回家住宿的直系亲属，应予安置。

年满十三周岁以上的未婚子女和家庭其他成员，可按异性分室进行安置，同性不分室，但三人以上的应考虑分室安置。

对已领取“独生子女证”的搬迁户，要适当照顾。

对于家有老人，人口较多，同锅吃饭，分居两处，生活不方便的困难户，可采取调换房屋等办法，给予照顾安置。

对于双目失明、下肢残废或有严重疾病行动不便的，尽量照顾安排底层。

第六条拆迁户要求换房时，应到换房服务站办妥手续后，方可换房，不准私自调换，更不准因换房而要求增加房屋或影响拆迁工作。

第七条拆迁户占用工作时间参加拆迁会和搬家，应按公假处理，工资照发，不影响评比、奖励。

第八条公安、粮食、教育等部门，对拆迁户转户口、粮食关系和转学、转托等，要给以配合。

第九条拆迁户自行搭建的违章建筑，应无偿拆除。

### 三、单位拆迁安置办法

第十条机关、部队、学校、企业、事业单位用房，由于国家建设需要拆迁时，应本着支援国家建设的精神，按照紧缩用房、节约用地、节约开支的原则，由建设用地单位按原建筑面积把所需投资、材料拨给被拆迁单位，被迁单位自行建设确有困难的，由建设用地单位负责在城市规划管理部门批准的地点进行迁建。对拆除的房屋，要办理核销固定资产的手续。如被拆迁房屋系房管部门管理的公房，建设用地单位必须通过房管部门将拆建所需投资、材料拨给拆迁使用单位另行建房。新建房屋产权仍归房屋部门，由房管部门管理收租。

第十一条违章建筑和临时建筑，应无条件地自行拆除。

第十二条租用房管部门公房的单位，需要拆除原租公房时，应按照规定与房管部门签订拆迁协议，补偿后，方可拆除。

第十三条被拆迁单位，因拆迁停产、停业而造成的经济损失，由建设用地单位按实际情况酌情给予补偿。

### 四、农村社员拆迁安置办法

第十四条拆迁农村社员的私有房屋，应本着充分利用原房旧料原拆重建的原则，由建设用地单位按照房管部门的规定，补助工费和材料，委托生产队包建或由社员自行拆迁。生产队包建和社员自行拆建有困难的，由建设用地单位负责拆建。

门楼、过道、厨房、厕所、猪圈、红薯窖、水井、水渠、水池、窑洞、院墙等附属建筑，由建设用地单位按实际情况适

当补助。

第十五条拆除社员出租房，一般不再迁建，可按房管部门的规定作价，价款由建设用地单位发给房屋所有者。如房屋所有者需要原房旧料，可自行拆除，由建设用地单位发给拆房补偿费。

原租房户，由建设用地单位负责安置，并按规定交纳房租。

第十六条被拆迁社员建房所需宅基地，由生产队负责解决，一般不准占用耕地，如必须占用耕地时，应报经上级政府批准，建设用地单位应按规定发给地基补偿差价。新宅基地归生产队所有。

第十七条社员因征地拆迁转为城市居民后，被拆房屋可按房管部门规定作价，价款发给本人。其住房安置按本办法中居民拆迁安置办法的有关规定办理。

## 五、其他拆迁处理办法

第十八条拆迁外侨、教会和寺庙房屋，应与主管部门联系，按政府规定办理。

第十九条建设用地内遇有名胜古迹或发现文物时，应报请政府主管部门妥善处理。

第二十条私有房屋院内自栽的树木，按有关规定进行补偿。

第二十一条建设用地内有坟墓者，应通知坟主或登报，在一个月内迁移，所需费用由建设用地单位按规定支付。逾期无人迁移的，由用地单位负责处理。烈士墓、外侨墓，应会同主管部门妥善处理。

第二十二条拆迁建设用地内如有人防设施和其它公共设施(厕

所、电杆、树木、各种管线)，应与主管部门联系，妥善处理。所需费用和损耗材料的补充，由用地单位负责拨付。

第二十三条征而不拆的房屋，应交房管部门统一管理，建设用地单位确有需要，可以优先使用，但需经房管部门批准。

第二十四条拆房旧料，除集体和个人房产的旧料由房屋所有者处理外，公房和收买的私房应由房管部门拆除，旧料用于修缮房屋。

第二十五条被拆迁房屋的房主不在本市者，由建设用地单位通知原业主来郑办理手续，领取价款，如逾期一个月不来者，房产价款交市房管局代管，超过一年不来领者，收归国有，上缴国库。

产权不明或有产权纠纷的，其房产价款由市房管局代管，查清产权后发还。

## 六、附则

第二十六条对已按规定作了合理安置，仍坚持过高要求，拖延搬迁的单位和个人，其上级主管部门和工作单位要进行批评教育，并令其限期搬迁。对教育无效，故意刁难，拒绝搬迁，严重影响国家建设的单位和个人，要给予纪律处分，直至提交人民法院依法处理。

第二十七条本办法自公布之日起生效。以往规定与本办法有抵触者，按本办法执行。