

余姚市人民政府办公室文件

余政办发〔2019〕114号

余姚市人民政府办公室 关于印发余姚市存量安置房有条件公开竞价 销售实施方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

《余姚市存量安置房有条件公开竞价销售实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请结合各自实际，认真贯彻落实。



（此件公开发布）

余姚市存量安置房有条件公开竞价销售 实施方案

为加快推进我市存量安置房处置清零工作，盘活国有资产与促进房屋征迁进程相结合，根据相关文件精神，立足我市实际，特制订以下实施方案：

一、指导思想

为全面贯彻落实全市“安置房清零专项行动”决策部署，坚持依法依规、阳光操作的原则，着力解决部分安置房空置时间较长、使用效率不高等问题，去库存与促征迁相结合，进一步加快资金回笼。

二、组织机构

成立存量安置房有条件公开竞价销售领导小组（以下简称领导小组），组长由市政府分管领导担任、副组长由市府办分管副主任和市动迁办主要领导担任，组员为市财政局、市自然资源和规划局（不动产登记服务中心）、市住建局、市国资办、市公共资源交管办及各有关乡镇（街道）、经济开发区管委会和安置房产权单位分管领导。领导小组办公室设在市动迁办，办公室主任由市动迁办主要领导担任。领导小组负责有条件公开竞价销售工作的组织实施和监督管理。

三、竞价销售房源

在满足调产安置的前提下，下列存量安置房作为竞价销售房

源：

1. 建成年份 10 年及以上或安置率 90%及以上小区的零星安置房；

2. 产权单位提出需要销售除前款之外的其他存量安置房。其中市级国有企业所属的存量安置房，应经市国资办和市动迁办审核并报市政府同意；非市级国有企业所属的存量安置房，应经市财政局和市动迁办审核并报市政府同意。

同一房源经两次竞拍未成交的，退回原产权单位。

四、竞价销售对象

2015 年 10 月 16 日《余姚市人民政府关于推进国有土地上房屋征收安置货币化的通知》（余政发〔2015〕43 号）施行后签订房屋征收货币补偿协议的被征收人或其直系亲属；2014 年 11 月 7 日《余姚市人民政府关于在集体所有土地上房屋拆迁安置中实行房票安置的实施意见》（余政发〔2014〕63 号）试行后签订货币安置协议或持有房票的被拆迁人。在本方案公布之前已购买存量安置房的被征迁人除外。

五、实施步骤

（一）前期准备

1. **房源资料提供。**产权单位根据竞价销售房源要求提供房源详细信息资料给领导小组办公室（表格样式详见附件 2），并准备好可以直接进行拍卖交易的房屋权属证明。竞价销售前产权单位负责对房屋漏水及门窗破损等情况进行统一修复，竞价销售为

安置房现状销售。

2. 评估机构选择。

由领导小组办公室牵头，通过公开报名，随机抽签的方式确定一家有资质的房地产估价机构，与产权单位分别签订委托合同。房地产估价机构经公开选定后，评估服务期限为一年。

3. 竞拍底价确定。

竞价销售房源由受委托的房地产估价机构进行评估，其中零星安置房应结合通风、采光、噪音、户型、附属配置等影响房屋价值的现状因素，并在评估报告中予以说明。评估价格一般半年有效。零星安置房按评估价格下浮 10%，其他存量安置房按评估价格下浮 5%作为竞拍底价，竞拍底价直接作为竞拍起拍价。

4. 竞价销售机构选择。

在领导小组办公室的指导下，按相关规定确定一家竞价销售机构。市动迁办与其签订有条件公开竞价销售委托合同，明确双方责任、销售流程及其他限制条件。

（二）竞价销售实施

选定的竞价销售机构应将销售房源通过市公共资源交易平台进场交易、信息公示，房源及销售价格、销售对象、销售方案及销售过程做到公开公平：

1. 竞价销售公告。由选定的竞价销售机构按相关规定公开发布，并做好宣传推广工作；

2. 组织看房。由竞价销售机构组织竞拍人实地看房，产权单

位、征迁实施单位等应做好配合工作；

3. 报名登记。每持有一份国有土地上房屋征收货币补偿协议的被征收人或其直系亲属，作为一个竞拍人资格；每持有一份集体所有土地房屋拆迁货币安置协议或持有一张房票的被拆迁人，作为一个竞拍人资格。竞价销售机构根据委托合同要求接受竞拍人报名登记，登记后由市动迁办对竞拍人资格进行审核。

4. 竞价销售活动实施。竞价销售活动视征迁项目签约进展情况酌情分批次开展，具体由竞价销售机构组织实施。每一轮竞拍中，未竞拍成功的竞拍人可以参加下一轮竞拍。一个竞拍人资格只允许成交一套房屋；

5. 房屋过户、交付。由竞价销售机构协助买受人与产权单位签订销售合同、不动产交易过户等手续，同时协助产权单位做好房屋交付等相关工作；

6. 付款结算。市动迁办应加强对竞价销售机构存量安置房销售资金的监管。竞价销售机构在拍卖成交后 10 个工作日内，将全部售房款汇缴产权单位。

（三）竞价销售结果备案

竞价结果应按相关规定公告公示。竞价销售结束后，竞价销售机构出具竞价销售书面结果报告给产权单位，并报领导小组办公室备案。

六、其它

（一）房地产估价机构、竞价销售机构的相关合同向领导小

组办公室备案。存量安置房评估服务费由产权单位支付，竞价销售机构的佣金由买受人支付。其他相关成本费用由产权单位负责支付。

（二）领导小组办公室负责对本方案的解释工作。

（三）本方案自公布之日起施行。

附件：1. 2019 年零星安置房情况表（住宅）

2. 余姚存量安置房有条件公开竞价销售房源清册

附件 1

2019 年零星存量安置房情况表（住宅）

序号	小区名称	所属乡镇街道	业主单位	剩余房源（截止 2019 年 10 月）		安置率（%）	建成时间（年）	建成年份	备注
				套数	面积（平方米）				
1	佳汇景苑	兰江街道	宁波舜建	8	926	99	15	2004	
			宁波舜建	20	2921	94	9	2010	
2	黄山公寓	梨洲街道	宁波舜建	30	5887	94	6 或 4	2013、2015	
3	云瑞佳苑		宁波舜建	8	905	97	6	2013	
4	康宁新居	凤山街道	宁波舜建	43	5874	96	4 或 3	2015、2016	
5	白鹏江景		宁波舜建	12	1839	97	7 或 6	2012、2013	
6	晨光家园	阳明街道	宁波舜建	32	3096	96	7	2012	
7	锦湖华庭		宁波舜建	4	367	96	17	2002	
8	胡公岩小区	阳明街道	宁波舜建	6	862	96	10	2009	
9	丰南公寓二期		宁波舜建	163	22677				
合计									

附件 2

余姚存量安置房有条件公开竞价销售房源清册

面积：平方米

序号	产权单位	小区名称	幢号房号	建筑面积	建成年份	附房			备注
						类型	编号	面积	
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合计					/	/	/		

注：附房类型分车库、车位、储藏室

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

余姚市人民政府办公室

2019年12月16日印发