昆山市老城区定销商品房建设销售管理办法

第一条 为保障老城区国有土地上房屋征收工作顺利推进，维护房屋被征收人的合法权益，规范定销商品房建设、销售和管理行为，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称定销商品房，是指在市政府实施的房屋征收过程中，以核定的价格、套型面积向住宅房屋被征收人定向提供的商品房。

第三条 老城区定销商品房的建设、销售和管理适用本办法。

第四条 市城投公司负责老城区定销商品房供应、销售和管理工作。

市房屋征收部门负责房屋被征收人可购买定销商品房的套型、套数和面积核定工作。

市发改、财政、国土、住建、规划、物价等部门根据各自职责，做好定销商品房的相关管理工作。

第五条 定销商品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。

第六条 市住建局根据老城区国有土地上房屋年度征收计划，会同市国土局、规划局、城投公司制订定销商品房年度建设

计划。

第七条 市规划局根据城市总体规划、定销商品房年度建设计划以及建设项目房屋征收情况，确定定销商品房建设项目的用地选址方案，并提供规划设计条件。

定销商品房建设项目应当集约利用土地资源，原则上以建设小高层和高层住宅为主。

第八条 定销商品房基本套型面积原则上分为：90、105、125、135 平方米。

第九条 市城投公司按照建设项目用地选址方案和规划设计条件，负责定销商品房建设方案的委托设计工作。

第十条 定销商品房建设用地应当以招标、拍卖和挂牌等方式出让。

第十一条 定销商品房销售的价格按照略低于市场价格的原则确定，并根据房地产市场行情的变化作适时调整。具体定价方案由市物价、财政、住建、土地储备等部门提出，报市政府审定后执行。

第十二条 房屋被征收人购买定销商品房的基本套型面积，根据被征收房屋合法建筑面积确定:

（一）多层住宅房屋的被征收人，一户只能购买一套定销商品房。被征收房屋合法建筑面积小于 60 平方米的，可购买 90 平方米的定销商品房；被征收房屋合法建筑面积大于等于 60 平方米小于 80 平方米的，可购买 105 平方米的定销商品房；被征收

房屋合法建筑面积大于等于80平方米小于95平方米的，可购买125平方米的定销商品房；被征收房屋合法建筑面积大于等于95平方米的，可购买135平方米的定销商品房。

（二）已依法征收为国有土地的原集体土地上所建房屋的被征收人，选购定销商品房的套数由被征收人自行选择，但选购定销商品房的总面积原则上小于等于被征收人原住房合法建筑面积的1.4倍。

第十三条 定销商品房用作直管公房安置的，由市住建局负责统一管理，其使用权不得转让。

第十四条 未经市政府批准同意，定销商品房开发建设单位不得擅自将定销商品房作为普通商品房销售、出租或者用于其他经营活动。

第十五条 市住建、国土部门应当按照有关法律、法规和规章的规定，对购买定销商品房的房屋被征收人核发房屋所有权证、国有土地使用权证。

第十六条 选择异地安置的房屋被征收人，不适用本办法规定的定销商品房购买政策。

第十七条 本办法适用区域为：本市老城区范围内〔东至（娄江河以北至东环城河、娄江河以南至司徒街下塘、需浦河）、南至沪宁铁路线、西至（娄江河以南至小滆河、娄江河以北至叶荷河）、北至北环城河〕，叶荷河以东、震川路以南、白马泾路以西、娄江河以北地区除外。

第十八条 经市政府批准的住宅房屋协议搬迁、收购等项目可参照本办法执行。

第十九条 本办法自公布之日起施行。

抄送：市委，市人大常委会，市政协，市委各部门，市法院，市检察院，市各民主党派，各群众团体。

昆山市人民政府办公室　　2014年6月4日印发