# 《岳阳市城区国有土地上房屋征收收购资金监管办法的通知》的解读

　　一、制定文件的目的及背景

　　目的：为进一步加强我市城区国有土地上房屋征收收购资金监督管理，规范还建房资金专户，实行专户监管、专款专用，确保被征收人的合法权益。

　　背景：新修订的岳阳市住房和城乡建设局、岳阳市财政局、岳阳市自然资源和规划局《关于印发〈岳阳市城区国有土地上房屋征收收购资金监管办法〉的通知》（岳建发〔2023〕1号），以下简称（征购资金监管办法）于2023年1月18日起正式施行，为推进征购资金监管办法顺利实施，以及市城区国有土地上房屋征购资金监管相关规定与实际情况相衔接，进一步提高营商环境，为民办实事的原则，按照文件要求，结合我市实际必须修改完善征购资金监管办法。

　　二、起草依据

　　根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务令第590号）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第268号）、岳阳市人民政府《关于印发〈岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（岳政发〔2019〕6号）。

　　三、主要内容

　　《岳阳市城区国有土地上房屋征收收购资金监管办法的通知》（岳建发〔2023〕1号），共有14条，主要包括以下内容：

　　一是明确了国有土地房屋征收管理部门及权限。市财政部门、市自然资源和规划部门会同市住房和城乡建设部门负责市城区国有土地上房屋征收收购监管办法的制定。市住房和城乡建设部门负责城区国有土地上还建房建设资金监督管理，督促产权调换被征收人或被收购人选择的用于置换其被征购房屋的期房。产权调换房屋的建设资金额度按征购房屋的评估计算。负责对市城区范围内违反相关法律法规和管理政策的行为进行监督管理。

　　二是明确了征购资金数额先以备案的项目成本概算报告认定，最终以市财政局审核确定的项目成本决算数额为准，据实结算。

　　三是明确了监管的征购资金，由市城乡建设事务中心按专户存储、专款专用、活期存款利率计息、及时拨付的原则，根据本办法的规定使用、管理、结算和监督。

　　四是明确了产权调换房屋建设资金在项目土地依法出让并由土地竞得人缴纳出让金后，由市财政局15日内优先将建设资金汇入资金监管专户。市城乡建设事务中心应当根据产权调换房屋的建设进度拨付建设资金，确保被征收人的合法权益。

　　五是明确了产权调换房屋的建设应当按房屋产权调换协议的约定进行，其建设资金按产权调换房屋的建设进度拨付，具体为：

　　1、产权调换房屋所在楼栋开工建设后基础达到正负零时，拨付该栋楼中产权调换被征购房屋评估价的15%；

　　2、产权调换房屋所在楼层主体工程完工，再拨付该楼层中产权调换被征购房屋评估价的35%；

　　3、产权调换房屋所在楼栋主体工程完工时，再拨付该楼栋中产权调换被征购房屋评估价的15%；

　　4、产权调换房屋所在楼栋竣工验收合格后，再拨付该楼栋中产权调换被征购房屋评估价的15%；

　　5、产权调换房屋交付被征收人或被收购人后，再拨付该楼栋中产权调换被征购房屋评估价的15%；

　　六是明确了申请拨付产权调换房屋建设资金的，应当向市城乡建设事务中心提供相应的证明材料，市城乡建设事务中心受理申请后应当在2个工作日内进行审核。经审核，对符合条件按程序报批予以拨付；对不符合拨付条件或达不到拨付申请额度的，不予拨付或据实核减拨付额度，并书面说明理由。

　　七是明确了市城乡建设事务中心负责监督产权调换房屋的建设单位，按房屋产权调换协议和相关要求建设并交付产权调换房屋，督促建设单位在房屋交付前及时申请办理房屋的限制手续，防止产权调换房屋向被征收人或被收购人以外的其他单位和个人转让、抵押，确保被征收人或被收购人的合法权益。

　　八是明确了已监管征购资金中需以货币方式支付的征购补偿款及相关费用，由市城乡建设事务中心根据备案的补偿协议、概算报告和项目实施单位要求办理拨付手续；项目实施单位要求预拨费用的，可根据概算报告和项目实际情况预拨部分资金，但再次要求拨付时，项目实施单位应当对已拨付资金的使用情况作出书面说明，市城乡建设事务中心应当对相关情况核实后方可再次办理拨付手续。

　　九是《通知》第十三条进一步规范了征购资金监管对相关责任单位和责任人员使用过程中的监督措施和应依法予以处罚的行为。

　　十是《通知》自2023年1月18日起施行，有效期5年。