

台州市人民政府办公室文件

台政办函〔2018〕43号

台州市人民政府办公室关于台州市工业企业 职工宿舍建设管理若干意见的补充通知（试行）

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

根据《关于加强台州市工业企业职工宿舍建设管理的若干意见（试行）》（台政办发〔2017〕74号）相关规定，经市政府同意，现就进一步加强台州市工业企业职工宿舍（以下简称职工宿舍）用地供应管理补充通知如下：

一、鼓励集中建设职工宿舍，用地符合《划拨用地目录》的，按照台政办发〔2017〕74号文件规定予以供地；不符合《划拨用地目录》的，应采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。

二、职工宿舍用地以行政划拨方式供应的，建成后租赁给周边工业企业或者其职工居住使用，土地使用权不得通过行政划拨补办协议出让方式上市交易。

三、职工宿舍用地以公开方式出让的，在建设用地区划条件中明确用地性质为居住用地，建设内容为职工宿舍，以及宿舍居室标准、公共配套设施等要求，纳入土地出让文本一并对外公布。

四、职工宿舍用地以公开方式出让的，采取“租售并举”的产权管理制度。在土地公开出让前，各地应结合当地实际及土地市场形势情况，经市、县（市）政府研究确定拟出让地块采取只租不售或者限价销售的产权管理要求。

五、职工宿舍采取只租不售的，在公共部位明确、满足房屋独立使用的条件下，职工宿舍可按幢或自然层为单元租赁给周边工业企业使用，单次租期不得超过 10 年，不得租赁给自然人或周边工业企业外的其他法人使用，产权不得分割、销售、转让，持有年限与土地出让年限一致。

用地单位涉及破产清算的，其自持的职工宿舍按相关法律法规规定处理；用地单位因合并重组或股权转让等涉及自持的职工宿舍产权需转让的，经项目所在县（市、区）政府、台州湾产业集聚区管委会、台州经济开发区管委会集体研究同意后可整体转让。产权转让后，不得改变规划用途，并应继续用于出租。

六、职工宿舍采取限价销售的，实行“限房价、限地价、竞无偿返还面积”的出让方式。各地应按照“保本微利”的原则，

合理确定职工宿舍销售指导价格，职工宿舍利润率应控制在6%—8%。在土地公开出让前，市、县（市、区）建设部门应明确职工宿舍（毛坯房）最高销售均价，市、县（市）国土资源部门根据宗地状况和土地市场形势，综合确定拟出让宗地的最高限价（一般按溢价率不高于50%设定），当土地使用权竞价溢价率达到地价最高限价时，则竞无偿返还政府的职工宿舍建筑面积，移交建筑面积多者竞得土地使用权。移交政府的职工宿舍，租赁给周边工业企业使用，产权归政府所有，不得分割、销售、转让。

在公共部位明确、满足房屋独立使用的条件下，职工宿舍可按建筑面积最少不小于600平方米为单位，分割销售给周边工业企业，不得销售给自然人或周边工业企业外的其他法人。所购房源自不动产权证书颁发之日起5年内不得转让。5年后产权可整体转让，但不得转让给自然人或周边工业企业外的其他法人。

七、本通知上述规定的职工宿舍上市交易、产权管理、销售价格等限制性条件，市、县（市）国土资源部门应在土地出让公告中予以明确，在土地出让合同中予以约定，在不动产权证书中予以注明并备注职工宿舍用地。

八、加强职工宿舍项目监督管理，后期经营管理不得改变出让时设定的条件。职工宿舍只租不售的，严禁用地单位将自持职工宿舍“以租代售”或通过其他方式变相销售作为经营性房地产开发；职工宿舍限价销售的，严禁职工宿舍用地变相用于经营性房地产开发，严禁捂盘惜售、散布虚假信息、价格欺诈、哄抬房

价，发现上述行为的，有关部门应依法查处并追究违约责任。

本意见自发布之日起试行。

台州市人民政府办公室

2018年6月11日

(此件公开发布)

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，军分区，市监委，
市法院，市检察院。

台州市人民政府办公室

2018年6月12日印发

