龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（征求意见稿）

各社区、市直属各单位：

为进一步完善我市房屋征收与补偿政策，满足人民群众对安置房屋的多样化需求，拓宽房屋征收与补偿安置渠道，保障被征收人合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》及《关于温州市区房屋征收市场化安置实施意见（试行）》（温政办〔2015〕66号）、《龙港市国有土地上房屋征收补偿办法》等相关规定，结合龙港市房屋征收工作实际，特制订本办法。一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立以人民为中心的发展理念，加快征收安置速度，保障被征收人合法权益，建立房屋征收补偿票房安置制度，推进以市场为主提供安置房源的建设模式改革，改善城市居民的居住环境和住房条件，促进经济社会高质量发展。

二、房票概念及实施范围

（一）房票。房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人出具给被征收人重新购置房屋的结算凭证。房票样式统一制定。

（二） 房票安置。房票安置是指征收人按照产权调换政策、比照货币补偿，将相应的安置补偿权益货币量化后以房票形式核发给被征收人，由被征收人用房票自行购买政府商定商品房、政府组织建设的安置房的房屋安置行为。

（三）票面金额和期限。房票票面金额是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后的总金额，具体含被征收房屋的房地产评估价值+室内装饰装修的价值+对应项目征收与补偿方案规定的奖励补助+房票安置政策性奖励。临时过渡补助与搬迁补助另行支付。房票持有使用期限为自征收人开具房票之日起至被征收人购房之日（房屋买卖合同签订之日）止。最长持有使用期限不超过24个月。

（四）实施范围。市建成区国有土地上房屋征收与补偿项目推行房票安置、同一项目范围内征收集体土地涉及房屋补偿参照执行。

市建成区以外项目征收、征收集体土地涉及房屋补偿、国有土地上工业用房征收及其它重点项目征收可视情报市政府同意后参照执行。

（五）实施主体。市人民政府为房票安置实施主体，各项目房屋征收实施部门负责房票安置的组织实施工作，并在补偿方案中明确具体实施细则和操作规程。

市经发、财政、资规、住建、司法、税务等有关部门按照各自职责分工，保障房票安置工作依法顺利开展。

三、房票安置奖励政策

（六）房票安置的货币奖励。被征收人选择房票安置的，被征收人所得补偿按照我市国有土地或集体土地征收办法计算后，对选择购买政府商定商品房给予被征收房屋的房地产评估价值、室内装饰装修的价值、对应项目征收与补偿方案规定的奖励补助等3项补偿款总额10%以内的房票安置政策性奖励；对选择购买政府安置房房源的给予被征收房屋的房地产评估价值、室内装饰装修的价值、对应项目征收与补偿方案规定的奖励补助等3项补偿款总额15%以内的房票安置政策性奖励，具体标准在各项目补偿方案中确定。

1. 房票安置的购房奖励。选择房票安置的被征收人，可以购买“房源超市”中的对应房屋，享受对应房票安置政策性奖励。

四、房票安置模式

（八）被征收人1间合法房屋全部安置权益选择房票安置的。房票票面金额含：被征收人合法房屋的房地产评估价值+室内装饰装修的价值+按时签约及腾空奖励+房票安置政策性奖励（该项奖励视被征收人选定房源类型确定）。

临时过渡补助与搬迁补助另行支付。

（九）被征收人合法房屋选择产权置换+房票安置模式的。

1、被征收人1间房屋合法建筑面积小于180平方米的，按该项目征收与补偿方案规定的标准核算至180平方米后，

其中1/2的可安置面积（90平方米）可以选择房票安置，房票票面金额为被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额50%。另1/2的可安置面积（90平方米）可以选择产权安置，可享有30平方米内按市场价优惠10%增购安置面积。

2、被征收人1间房屋合法建筑面积大于180平方米，被征收房屋可安置面积为合法建筑面积，可以选择两种安置模式：

（1）、被征收房屋应安置合法建筑面积大于180平方米的，需先进行适配房型选定后结合房票安置，即选定90平方米产权置换+房票安置，房票票面金额为（合法建筑面积-90平方米）÷合法建筑面积×被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额。

（2）、被征收房屋应安置合法面积大于210平方米的，需先进行适配房型选定后结合房票安置，即选定120平方米产权置换+房票安置，房票票面金额为：（合法建筑面积-120平方米）÷合法建筑面积×被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额。

（3）被征收房屋应安置合法建筑面积大于210平方米，且可在进行多套安置房选择后有面积盈余要求作房票安置的，在进行安置房，按各项目征收方案与补偿方案的规定需由大至小选择搭配，同时盈余应安置合法建筑面积房票票面金额经测算后需大于50万元。

该类型安置模式不作30平方米内按市场价优惠20%增购安置面积。

五、房票使用规则

（十）每张房票的总额不得低于50万元；同一个被征收人的多张房票可以在一个商品房开发项目合并购房，但一张房票不得在多个商品房开发项目购房。

（十一）限期使用。房票是被征收人购买各类安置房屋的资金结算凭证，被征收人应在房票有效期内购房支付，逾期将视同自行放弃房票安置奖励，征收人按照项目征收补偿方案实行货币补偿。货币补偿可以领取的金额为货币补偿本金+截止日止货币补偿本金（不含房票安置奖励政策金额）持有期利息（按商业银行同期贷款基准利率计息）。

（十二）结余变现。被征收人用房票购买商品房（含商业用房），购房款（配套的储藏室、车库等价款可以计入）不得低于房票票面金额85%。对使用房票购房后多余部分，被征收人可以在房票到期后向征收部门申请领取货币。领取货币为购房后多余部分房票票面金额+购房后多余部分房票票面金额持有期利息（按商业银行同期贷款基准利率计息）。

（十三）严禁套现。被征收人用房票购房后，不管出于何种原因，同房地产开发企业解除购房合同，并退回购房款的，房地产开发企业应该征得征收实施单位；被征收人应该退回已经取得的房票奖励部分金额。

参与房票安置的房地产开发企业，严禁与被征收人合谋对房票进行套现，否则承担相应的法律责任。

六、房票安置房源筹集

（十四）政府商定商品房。市自然资源与规划建设局发布房地产开发企业参与房票安置的条件，房地产开发企业自愿提出申请，明确接受房票安置的具体房源（须是现房或主体完工的预售商品房，且从进入“房源超市”之日起6个月内具备交房条件）、价格优惠幅度，签订房票购房协议，建立“房源超市”，定期公布房源信息，确保公正、公平、公开。

（十五）政府组织建设的安置房。该类安置房源（须具备办理不动产登记各项条件）纳入“房源超市”，公开房源位置、户型、面积、价格等信息。

七、房票结算

（十六）房票核发结算系统。市财政局参照商业银行票据结算系统，建设管理房票核发结算系统平台；各实施单位利用市级房票核发结算系统，落实本单位实施项目房票核发工作。房票结算由市财政部门牵头管理。

（十七）购房使用和资金结算。被征收人持房票自行购买政府商定商品房，开发企业应在商品房买卖合同备案后及时将购买情况报出票征收部门备案。房地产开发企业凭房票、已生效备案的房屋买卖合同、购房款发票等，通过市级房票核发结算系统平台结算，购房款应当拨付至该房地产开发企业预（销）售资金监管账户。结算方式：商品房买卖合同生效并完成备案之日起2个月内拨付房票金额的60%；完成房屋初始登记1个月内再拨付30%；余款于房屋交付被征收人后3个月内拨付。

八、优惠政策

（十八）税收优惠政策。被征收人购买本办法所列各类房源的，根据《中华人民共和国契税法》、《财政部、税务总局关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》（财税〔2021〕29号）等有关规定享受新购房屋价值与房票安置票面价值相等部分免征契税，超出房票安置补偿款部分按有关规定缴纳相关税费。对个人取得的房票安置补偿款免征个人所得税。

（十九）金融配套政策。对使用房票票面金额购房不足部分，被征收人可以申请商业银行贷款。被征收人为住房公积金缴存人并符合公积金提取和贷款条件的，可以办理公积金提取和贷款购房（公积金贷款或组合贷款）手续；被征收人的配偶是住房公积金缴存人的，可作为共同还款人，使用公积金提前还贷或逾期还贷。

（二十）义务教育保障政策。被征收人以房票安置方式购买商品住房后，凭不动产证书办理户口迁入手续，并可按照当地教育主管部门相关规定办理入学等手续；房屋征收补偿协议或者房票安置协议签订后，被征收人子女可在一定期限内保留原被征收拆迁住宅片区所在学区的入学资格，具体办法由各辖区自行制定。

九、制度保障

（二十一）房票安置房销售合同实行网签备案，纳入商品房网上销售监管平台管理。

（二十二）房屋征收主管部门和实施部门要严格执行征收安置相关政策，对弄虚作假、套取安置补偿资金，或者擅自突破政策标准，造成重大影响和损失的，依法追究相关单位和人员责任。

（二十三）参与房票安置的房地产开发企业应诚实守信，合法经营，对存在弄虚作假、提供不实信息等行为的，由主管部门计入企业诚信档案。涉嫌违法的，由相关部门依法处理。

本办法自 年 月 日起施行。本办法施行前已作出房屋征收决定的项目，原则上仍按原补偿方案规定执行。确需实行房票安置的，实施单位需对原补偿方案进行补充，并经市政府同意后实施。

龙港市人民政府

年 月 日