平阳县房屋征收补偿房票安置实施办法

（征求意见稿）

为进一步完善我县房屋征收与补偿政策，拓宽房屋征收与补偿安置渠道，满足人民群众对安置房屋的多样化需求，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》及参照《平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）》（平政办〔2016〕28号）等相关规定，结合平阳实际，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，牢牢把握高质量发展总体要求，坚持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，建立房屋征收补偿房票安置制度，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、房票概念及适用范围

（一）房票。房票是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比照货币补偿、产权调换政策，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、定向定价商品房或统筹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，包括对应项目征收补偿实施细则明确的奖励补助和本办法明确的房票安置政策性奖励补助。临时安置补助与搬迁补助另行支付。房票有效期自出票之日起至房屋买卖合同签订之日止，最长不超过12个月。

（四）适用范围。平阳县范围内国有土地上房屋征收与补偿项目全面推行房票安置。平阳县范围内征收集体土地涉及房屋补偿可参照执行。

（五）实施主体。各乡镇人民政府为房票安置实施主体，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。

县发改、司法、财政、税务、自然资源和规划、住建、农业农村、市场监管、县城投公司等有关单位按照各自职责分工，保障房票安置工作依法顺利开展。

三、可购房源

供房票购买的房源类型可包括政府商定商品房（市场商品房）、定向定价商品房（安置性商品房）、统筹安置房，具体以征收补偿细则规定为准。

（一）政府商定商品房。指房地产开发企业同意以房票结算的位于平阳县范围内已取得预售许可证或房屋所有权已首次登记但尚未出售的商品房。

（二）定向定价商品房。指按政府规定价格定向供指定房票使用人购买的住宅商品房。被征收人未在征收项目规定的腾空截止日前完成签约并腾空房屋交付征收实施单位验收合格的，不再保留选择购买定向定价商品房的资格。

（三）统筹安置房。指平阳县范围内政府以自建、代建或其他方式建设并已完成原项目征收安置后富余可纳入统筹调配的住宅房源。

四、房票安置奖励政策

（一）房票安置的购房补助。被征收人选择房票安置，自出票之日起3个月内购房（以网签日期为准，下同）的，按被征收房屋的房地产评估价值、室内装饰装修的价值、按期奖励等3项补偿款总额的12%给予购房补助；第4个月至第6个月内购房的，给予3项补偿款总额的10%购房补助；第7个月至第9个月内购房的，给予3项补偿款总额的8%购房补助；第10个月至第12个月内购房的，给予3项补偿款总额的6%购房补助。

（二）房票安置的购房优惠。选择房票安置的被征收人，可以在平阳县范围内自主购买政府商定的商品房，并可享受政府商定的价格优惠。

五、房票使用

（一）房票使用人

房票安置协议及房票中应载明房票使用人，被征收人为房票使用人。

房票根据征收补偿协议发放。一份协议出具的房票票面金额不小于50万元/张。单套（间）小面积房屋补偿不足50万元/张的，可按实际补偿金额发放一张房票。

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。

（二）每张房票允许实名转让一次，但不得分割转让。受让人在兑付期限内只能通过购房进行兑付结算，享受购房补助和优惠，但不享受与该房屋拆迁相关税收等优惠减免政策。

房票转让应当经双方当事人现场共同确认，凭房票、身份证明、房票转让合同、转让确认书办理实名转让手续。同时，转让须经征收实施单位备案登记及结算系统实名背书后方可发生效力。转让后兑付期限不变。

（三）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实施细则实行货币补偿。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（不含房票安置购房奖励和补助金额）持有期利息（按承办银行当日活期存款利率计息）。

（四）结余变现。对使用房票购买商品房（含商业用房）后剩余部分，被征收人可以向征收实施单位申请领取货币。剩余未使用的金额高于房票票额15%的，领取货币为购房后剩余部分房票票面金额（扣除相应的购房奖励后）+购房后剩余部分房票票面金额（扣除相应的购房奖励后）持有期利息（按承办银行当日活期存款利率计息）。

（五）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同意；被征收人应该退回已经取得的房票奖励和补助部分金额。

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

（一）政府商定商品房。县住建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、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。

（二）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

（一）房票核发结算系统。县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；各实施单位利用县级房票核发结算系统，落实本单位实施项目房票核发工作。房票结算由县财政部门牵头管理。

（二）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征收实施单位备案。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，通过县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。购房时票面金额中的权益金额和房票奖励补助同步使用。购房款超出征收实施单位可代为支付的部分，由房票使用人在购房合同规定期限内自行补足。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%，工程结顶1个月内拨付房票金额的10%，竣工验收合格备案1个月内再拨付20%，余款于完成房屋初始登记后1个月内拨付。

八、优惠政策

（一）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。

（二）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。

九、制度保障

（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）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。

（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2022年 月 日起施行，有效期至 2025 年 月 日止。《平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）》（平政办〔2016〕28号）文件规定的购房补助标准有不一致的，以本办法为准。本办法施行前已作出房屋征收决定的项目，原则上仍按原征收补偿实施细则规定执行。确需实行房票安置的，实施单位需对原细则进行补充，并经县政府同意后实施。