温州市鹿城区国有土地上房屋征收

房票安置实施细则

（征求意见稿）

为改善城市居民的居住环境和住房条件，缩短安置过渡期限，推进以市场为主提供安置房源的建设模式改革，根据《关于推进市区房屋征收补偿房票安置的实施意见》（温政发〔2020〕24号）结合鹿城区实际，制定本实施细则。

一、房票发放

被征收人（行政机关、国有企事业单位除外，下同）在规定期限内签订《房票安置协议》并腾空的，由征收实施单位在房屋腾空截止期限届满后根据本细则给予发放购房房票。被征收人选择房票安置的，临时安置费一次性计算6个月、搬迁费计算一次。

二、可购房源

（一）政府商定商品房（即市场商品房）。指房地产开发企业同意以房票结算的位于鹿城行政区域内已取得预售许可或房屋所有权已首次登记但尚未出售的住宅商品房。

（二）定向定价商品房（即安置性商品房）。指由房地产开发企业实施建设并按政府规定的价格定向供征收片区房票使用人购置用于回迁安置的住宅商品房。

（三）统筹安置房。指鹿城行政区域内政府以自建或代建等方式建设并已完成原项目征收安置后富余的可用于统筹的房源。

可供房票购置的房源具体类型根据项目征收时的实际确定。被征收人选择购置的房源类型应在《房票安置协议》签订时即予以明确并载入房票。

三、票面金额

被征收人签订《房票安置协议》时，可选择将一次性临时安置费与搬迁费计入票面金额，也可选择直接领取不计入票面金额。房票票面金额具体按如下计算：

（一）住宅征收票面金额。可按货币补偿权益金额与房票购房奖励之和计算，也可按产权调换权益金额与房票购房奖励之和计算。

1.货币补偿权益金额按照《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》第十六条、二十四条、二十五条、四十四条及《温州市鹿城区房屋征收住宅市场化安置实施细则（试行）》等规定的货币补偿方式计算，但不含住宅征收市场化安置购房补助。

2.产权调换权益金额根据模拟应安置建筑面积乘以征收范围内划拨土地住宅期房安置房市场评估比准价后，扣减应缴购房差价款确定。应安置建筑面积及应缴购房差价款按照《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》第十六条、十八条、十九条、二十四条、四十四条等规定计算。

（二）非住宅征收票面金额。按被征收房屋货币补偿权益金额与房票购房奖励之和计算。

货币补偿权益金额根据《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》第十六条、二十五条、二十六条及《温州市鹿城区国有土地上工业用房征收补偿实施细则》等规定计算。

四、房票奖励

被征收人按期签约并腾空的，可享受房票购房奖励，具体如下：

（一）住宅征收房票购房奖励。按货币补偿权益计算票面金额的，房票奖励以货币补偿权益金额的15%为上限；按产权调换权益计算票面金额的，房票奖励以产权调换权益金额的5%为上限。

（二）非住宅征收房票购房奖励。以货币补偿权益金额的5%为上限。

五、房票使用

（一）房票使用人。被征收人可使用房票购房；被征收人为自然人的，其直系血亲或配偶可受赠使用房票购房；被征收人为私营企业法人的，在核征企业所得税、个人所得税等税费之后，最终获得补偿权益的自然人股东也可使用房票购房。房票使用人应在被征收人签订协议时即予以明确并载入房票。

（二）房票购房。选择购买商品房的，由房票使用人与房地产开发企业签订商品房买卖合同；选择购买统筹安置房的，由房票使用人与房源提供单位签订统筹安置协议。商品房或统筹安置房购房款超出征收实施单位可代为支付的部分，由房票使用人自行补足。征收实施单位可代为支付的额度包括票面金额、房票购房补贴和补助。

（三）使用报备。签订商品房买卖合同时，房票使用人应当将房票交由房地产开发企业收取。房地产开发企业在商品房买卖合同备案后将收取的房票转交出票的征收实施单位并报告房票使用人购房情况；签订统筹安置协议时，房票使用人应当将房票交由出票的征收实施单位收取。

（四）收回换发。征收实施单位收回房票经核对后，购房款未达到票面金额且房票仍在有效期内的，给予换发房票。换发后的房票有效期保持不变，票面金额相应调整。

六、房票期限

（一）使用期限。

1.房票自征收项目腾空截止日次日起生效。选择购买市场商品房或统筹安置房的，房票有效期设定为12个月；选择购买安置性商品房的，房票有效期设定为24个月。

2.商品房买卖合同与统筹安置协议签订之日即为购房款总价（含商品房全装修价格）所对应的票面金额使用之日。

3.非因房票使用人原因导致房票有效期届满时安置性商品房或统筹安置房尚无法提供购买的，征收实施单位根据实际情况公告延长房票有效期。

（二）期满处置。

1.房票有效期内未购房，或已购房但购房款未达到票面金额85%的，房票有效期届满后，票面未使用金额扣除对应的购房奖励后剩余的部分由被征收人向征收实施单位申请领取货币。

2.房票有效期内已购房，购房款已达到票面金额的85%但仍有结余的，房票有效期届满后，票面未使用金额由被征收人向征收实施单位申请领取货币。

（三）房票利息。

1.房票可按照生效之日一年期贷款市场报价利率（LPR）给予计息。

2.有效期内票面金额使用完毕的，由征收实施单位一次性发放利息；未使用完毕的，有效期届满后由征收实施单位一次性发放利息。

3.有效期届满后，票面金额仍未使用部分所对应的房票购房奖励不予计息。

七、市场商品房

房票使用人购买市场商品房并一次性全额支付购房款的，可享受政府与房地产开发企业商定的房票购房一次性付款折扣价，具体以市房地产交易监管部门公布为准。

八、安置性商品房

（一）可购面积。凭房票可购买的安置性商品房建筑面积按如下确定：

1.住宅用房被征收的，按被征收合法、可视为合法住宅用房套内建筑面积的1.3倍以及《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》第十九条规定可奖励购买的建筑面积之和确定（按规定不予产权调换且不纳入腾空奖励、临时安置费和搬迁费计算范围的合法及可视为合法建筑物面积均不计入，下同）。

2.非住宅用房被征收的，按货币补偿权益金额除以征收项目范围内模拟划拨土地住宅期房安置房市场评估比准价确定。

3.被征收房屋为住宅与非住宅混合用途的，住宅用房与非住宅用房分别根据前述规定计算后合并计入可购面积。

（二）房源套型。签订《房票安置协议》时应当同时明确需购买的商品房套型：

1.商品房套型可分为建筑面积60平方米、75平方米、90平方米、105平方米、120平方米、135平方米六个面积档次。具体征收项目可供购置的商品房套型由征收实施单位根据项目实际另行公布。

2.房票使用人可购买的商品房套型按前述可购面积就近向上靠档确定。可购面积达到最小套型面积两倍但未超过最大套型面积的，可选择分套购买；超过最大套型面积的，应当分套购买。分套购买的，按所选套型分套后剩余最后一套的建筑面积不得小于最小套型面积。

（三）优惠价格。商品房由房地产开发企业按政府规定的基准层优惠价结合层次差价给予房票使用人购买：

1.商品房基准层原则上按房票使用人实际认购房源所处楼幢单元总层数（含底层架空层）的中间层确定。总层数为双数的，中间层以总层数除以2后加1层确定。

如前述中间层为第13或14层的，以第15层为基准层。

2.层次差价根据房票使用人实际认购房源与基准层房源各自销售备案价（一房一价）的价差确定。

若政府规定的优惠价格结合层次差价后高于今后该套商品房销售备案价格的，房地产开发企业按销售备案价格给予购买。

（四）购房补贴。按期签约并腾空的被征收人按产权调换权益计算票面金额的，《房票安置协议》约定可购买的商品房套型建筑面积超出可购建筑面积时，可按如下给予购房补贴：

1.超出可购建筑面积在10平方米以内的部分，按征收范围内划拨土地住宅期房安置房市场评估比准价扣减30%（30%的下限不得低于每平方米6000元）给予补贴；

2.超出可购建筑面积在10平方米以上的部分，按征收范围内划拨土地住宅期房安置房市场评估比准价扣减80%（80%的下限不得低于每平方米6000元）给予补贴。

前述购房补贴与票面金额同步使用，由征收实施单位代为支付给房地产开发企业。

（五）认购签约。

1.房地产开发企业应当根据可供房票购置的商品房套型、套数需求进行设计建设。各套型商品房的设计面积不得小于前述档次面积。

2.商品房取得预售许可后，房地产开发企业应当会同征收实施单位优先组织房票使用人进行认购定位。认购定位由公证机构全程监督，确保公平、公正、公开。

3.认购定位后，房票使用人应当同步选定全装修方案。房地产开发企业应提供不少于2个不同档次的全装修订制方案供房票使用人选择，最低档次为1000元/平方米。

4.房票使用人未按期参加前述房票购房优先认购定位或认购定位后未按期签订商品房买卖合同的，均视为放弃商品房优先购买资格。如房票尚在有效期内的，房票使用人仍可通过该项目商品房对外公开销售方式购房，但购房时不再享受政府规定的优惠价以及购房补贴。

九、统筹安置房

（一）选房方式。统筹安置房不设面积档次，票面金额及购房补贴之和尚未使用完毕前不限套数，在规定的选房时间内先选先得，统筹选房过程由公证机构全程监督。

（二）获取资格。房票使用人应在征收实施单位通知的选房时间前缴纳保证金以获取选房资格。保证金2万元/份，1份保证金享受1套选房资格。房票使用人最多可缴纳的保证金份数根据其票面金额与购房补贴之和达到本轮统筹安置房中最低房源价值的倍数向上取整确定。未在本轮统筹安置中成功选定房源的，相应的保证金在本轮统筹安置选房结束后予以退还。

（三）选定签约。选定统筹安置房后，房票使用人应当在征收实施单位规定的期限内签订统筹安置协议并办理结算手续。选定房源为期房的，相应保证金待统筹安置协议签订后予以退还；选定房源为现房的，相应保证金待结算手续办理完毕后予以退还。

（四）购买价格。统筹安置房实行“一房一价”，具体以征收实施单位公布为准。

（五）补贴补助。按期签约并腾空的被征收人按产权调换权益计算票面金额并选择统筹安置房的，可按如下规定给予购房补贴和补助：

1.购房补贴按征收范围内划拨土地住宅期房安置房市场评估比准价扣减30%（30%的下限不得低于每平方米6000元）乘以建筑面积10平方米计算。

2.购房补助以征收范围内划拨土地住宅期房安置房市场评估比准价乘以建筑面积6平方米为上限。购房款未超出票面金额和购房补贴之和的，不享受购房补助；超出金额未达到购房补贴上限的，按超出的金额给予补助；超出金额达到购房补贴上限的，按上限给予补助。

购房补贴、补助与票面金额同步使用，由征收实施单位代为支付给房源提供单位。

十、其他规定

（一）参照执行。

1.以国有土地为主的房票安置实施区块内如有涉及征收集体土地实施房屋补偿的，参照本细则执行。

其中涉及住宅用房的，模拟应安置建筑面积及应缴购房差价款按照《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》第十三条至二十条、二十五条等规定计算，购买安置性商品房或统筹安置房的购房补贴按参照第二十三条第（一）项规定计算。购买统筹安置房的不予享受购房补助。

2.以集体土地为主的区块按征地补偿安置方案及房屋征收补偿方案规定执行。

（二）施行时间。本细则自X年X月X日起在鹿城区行政区域内施行，有效期至2023年9月30日止。