

温州市鹿城区人民政府办公室文件

温鹿政办〔2020〕54号

温州市鹿城区人民政府办公室 关于印发温州市鹿城区国有土地上房屋征收 房票安置实施细则的通知

各街道办事处、镇人民政府，区政府直属各单位：

《温州市鹿城区国有土地上房屋征收房票安置实施细则》已经2020年九届区政府第42次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真执行。

温州市鹿城区人民政府办公室

2020年11月30日

（此件公开发布）

温州市鹿城区国有土地上房屋征收 房票安置实施细则

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，推进以市场提供安置房源为主的建设模式改革，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，制定本细则。

一、房票适用

鹿城区行政区域内国有土地上房屋被征收人（行政机关、国有企事业单位除外，下同）签订征收补偿房票安置协议的，由征收实施单位根据本细则给予发放购房房票。同一份协议只发放一张房票。

二、可购房源

供房票购买的房源类型可包括定向定价商品房（安置性商品房）、政府商定商品房（市场商品房）、统筹安置房，具体以房屋征收补偿安置方案规定为准。被征收人仅可在提供的房源类型中选择一类，房票安置协议及房票中应当载明选择的房源类型。

（一）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。

（二）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商品房。

（三）统筹安置房。指鹿城行政区域内政府以自建、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。

三、票面金额

房票票面金额是被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额，可包括根据《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕45号发布，温鹿政办〔2020〕11号修订）规定的标准按照本细则以货币补偿或产权调换方式量化的权益金额和房票奖励。其中临时安置费与搬迁费也可由被征收人选择领取货币不计入票面金额。

四、权益金额

（一）住宅征收权益金额根据货币补偿或产权调换方式量化后的金额就高确定，但两种量化方式不得混用：

1. 以货币补偿方式量化的，权益金额可包含除货币补偿市场化安置购房补助外的所有补偿、奖励等。

2. 以产权调换方式量化的，权益金额采取模拟征收范围内划拨土地性质住宅期房安置的形式（不含套型差）扣减应缴购房款确定。模拟住宅期房安置房价格以房屋征收决定公告之日的市场评估比准价为准。

（二）非住宅征收权益金额按货币补偿方式量化。

(三) 实行房票安置的，临时安置费一次性计算 6 个月、搬迁费计算一次。

五、房票奖励

被征收人按期签约腾空房屋交付验收合格的，根据购买房源类型不同按如下给予房票奖励：

(一) 住宅征收奖励

1. 以货币补偿方式量化权益金额的，购买定向定价商品房按权益金额的 5%奖励，购买政府商定商品房按权益金额的 10%奖励，购买统筹安置房按权益金额的 15%奖励。

2. 以产权调换方式量化权益金额的，购买定向定价商品房按权益金额的 1%奖励，购买政府商定商品房按权益金额的 3%奖励，购买统筹安置房按权益金额的 5%奖励。

(二) 非住宅征收奖励

购买定向定价商品房按权益金额的 1%奖励，购买政府商定商品房按权益金额的 3%奖励，购买统筹安置房按权益金额的 5%奖励。

六、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。房票使用人由被征收人按如下规则确定：

1. 被征收人可作为房票使用人；
2. 被征收人为自然人的，赠与协议经公证后，其配偶或直系

血亲可作为房票使用人；

3. 被征收人为民营企业法人的，在核征企业所得税、个人所得税等税费之后，被征收人的自然人股东可作为房票使用人。

（二）有效期限

1. 房票自出票之日起生效，有效期 24 个月。被征收人按期腾空将房屋交付征收实施单位验收合格的，以征收项目规定的腾空期限届满日次日为出票日；未按期腾空的，以房屋实际腾空交付验收合格之日的次日为出票日。

2. 房票有效期届满时非因房票使用人原因导致定向定价商品房或统筹安置房尚无法提供购买的，征收实施单位可根据实际情况公告延长房票有效期。

（三）房票购房

购买政府商定商品房的，由房地产开发企业与房票使用人签订购房合同；购买定向定价商品房或统筹安置房的，由征收实施单位受房源提供单位委托与房票使用人签订购房合同。如房票使用人为多人的，购房合同应由房票使用人共同签订。

购房时票面金额中的权益金额和房票奖励同步使用。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。

（四）使用报备

签订政府商定商品房购房合同时，房票使用人应当将房票交由房地产开发企业收取。房地产开发企业应当将收取的房票转交

出票的征收实施单位并报告房票使用人购房情况；签订定向定价商品房或统筹安置房购房合同时，房票使用人应当将房票交由征收实施单位收取。

（五）收回换发

经征收实施单位核对后，如房票尚未使用完毕且仍在有效期内的，给予换发房票。换发的房票有效期保持不变、金额作相应调整。收回的房票由征收实施单位予以核销。

（六）期满处置

房票有效期届满后剩余未使用的票面金额按如下处置：

1. 房票使用人未购房或已购房但合同约定的购房款总价未达到票面金额 85%的，剩余未使用的票面金额应扣除相应的购房奖励后由房票使用人向征收实施单位申请领取货币；已购房且合同约定的购房款总价已达到票面金额 85%的，剩余未使用的票面金额由房票使用人向征收实施单位申请领取货币。

2. 征收实施单位自收到房票使用人书面申请之日起 3 个月内一次性支付前述货币款项。

（七）房票利息

1. 房票有效期内票面金额参照房票出票之日一年期贷款市场报价利率（LPR）给予计息。

2. 购房合同签订之日即为合同约定的购房款总价对应的票面金额使用之日，票面金额已使用部分的利息计算至购房合同签订之日。

3. 有效期内票面金额提前使用完毕的，由房票使用人向征收实施单位申请发放利息；未使用完毕的，有效期届满后由房票使用人向征收实施单位申请发放利息。利息自征收实施单位收到书面申请之日起3个月内一次性发放。

4. 有效期届满申请发放利息时，剩余未使用的票面金额中应扣除的购房奖励部分不予计息。

七、定向定价商品房

（一）可购面积

房票使用人可购买的定向定价商品房建筑面积按如下规定计算：

1. 征收住宅房屋的，按原合法、可视为合法房屋的套内建筑面积1.3倍或建筑面积就高确定（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）。被征收人按期签约腾空的，《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》第十九条规定的奖励购买面积计入可购买商品房的建筑面积。

2. 征收非住宅房屋的，按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. 征收住宅与非住宅混合用途房屋的，住宅与非住宅应当合并签约计算可购买商品房的建筑面积。

（二）房源套型

1. 征收项目可供购买的定向定价商品房套型由征收实施单位

根据项目征收时的实际予以公布。房票使用人购买的定向定价商品房具体套型根据前述第（一）项可购面积就近向上靠档确定。

2. 如可购面积达到最小套型面积二倍但未超过最大套型面积的，可给予选择分套购买；超过最大套型面积的，应当实行分套购买。分套购买的，应当按所选套型分套并确保剩余最后一套的建筑面积不小于最小套型面积。

（三）认购定位

1. 商品房具备预售条件后，征收实施单位应当组织房票使用人认购定位。认购定位由公证机构全程监督，确保公平、公正、公开。

2. 房票使用人未在征收实施单位规定的期限内按期参加认购定位或认购定位后未按期签订购房合同的，均视为放弃商品房购买资格。

（四）优惠价格

1. 定向定价商品房按政府规定的基准层毛坯房价格给予购买，层次差价另行按实结算。

2. 按期签约腾空交付验收合格的被征收住宅房屋以产权调换方式量化权益金额的，房票使用人认购的定向定价商品房实测面积超出前述第（一）项可购面积在 10 平方米以内部分，按前述规定价格 30% 的优惠价（下限为每平方米 6000 元）给予购买；超出在 10 平方米以上的部分，按前述规定价格 80% 的优惠价（下限为每平方米 6000 元）给予购买。

3. 高层、小高层定向定价商品房的层次差价标准以第七层为基准层，第七层以下每层-1‰，第七层以上每层+1‰，第十三层等同第十一层，第十四层等同第十二层，第十八层等同第十六层。

4. 被征收房屋属住宅的，定向定价商品房建筑面积中与原合法、可视为合法房屋建筑面积（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）相等部分房票使用人可不负担首期物业专项维修金。

八、政府商定商品房

购买政府商定商品房的，房票使用人可享受政府与房地产开发企业商定的房票购房价格。具体名录以市房地产交易监管部门公布为准。

九、统筹安置房

（一）选房方式

购买统筹安置房的不限面积档次，房票有效期内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。保证金每份2万元，一份保证金享受一套选房资格。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对应批次统筹安置房中最低房源价值的倍数向上

取整确定。未在对应批次统筹安置中成功选定房源的，相应的保证金在对应批次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购房合同并办理结算手续。相应保证金待购房合同签订后予以退还。

（四）房源价格

统筹安置房实行“一房一价”，具体以公布为准。

（五）购房补贴

按期签约腾空交付验收合格的被征收住宅房屋以产权调换方式量化权益金额的，房票使用人购买统筹安置房可给予购房补贴。购房补贴上限按征收决定公告之日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 15 平方米计算。

购买统筹安置房时，票面金额先行抵用购房款，不足时再凭购房补贴抵用购房款。房票有效期届满购房补贴仍未使用的部分到期失效。

十、其他规定

（一）参照执行

以集体土地为主的区块因征地实施房屋补偿的，可参照本细则执行，具体以征地补偿安置方案规定为准；以国有土地为主的区块因征地实施房屋补偿的，应参照本细则执行。参照本细则执行的，涉及的权益金额、定向定价商品房可购面积与优惠价格、

统筹安置房购房补贴等按如下规定执行：

1. 权益金额根据《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕24号发布，温鹿政办〔2020〕11号修订）规定的标准按照本细则以货币补偿或产权调换方式量化。

2. 原房屋属住宅的，房票使用人可购买的定向定价商品房建筑面积按原合法、可视为合法房屋的套内建筑面积1.25倍或建筑面积就高确定（按规定不予产权调换，不纳入签约腾空奖励、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）。房屋所有权人按期签约腾空的，《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》第十七条规定的奖励购买面积按1.25倍计入可购买商品房的建筑面积。按期签约腾空并以产权调换方式量化权益金额的，房票使用人认购的定向定价商品房实测面积超出可购面积在10平方米以内部分，按第七条第（四）项第1目规定价格60%的优惠价（上限为每平方米6000元、下限为每平方米4200元）给予购买；超出在10平方米以上部分，按前述规定价格80%的优惠价（下限为每平方米4200元）给予购买。

3. 原房屋属住宅的，购买统筹安置房的购房补贴上限按批准的征地补偿安置方案公布之日征地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10平方米确定。

（二）施行时间

本细则自2021年1月1日起在鹿城区行政区域内施行，有效期至2023年9月30日止。本细则施行前已实施签约的项目按原

补偿安置方案执行。

抄送：区委各部门，区人大常委会、政协办公室，区人武部，区法院，
区检察院，各群众团体。

温州市鹿城区人民政府办公室

2020年11月30日印发
