大足区房票安置实施方案（试行）

（征求意见稿）

为加快我区城乡融合进程，推进城市向心发展，缩短安置周期、提高安置效率、满足被征收人多样化需求，保障被征收人的合法权益。

一、适用对象

自2023年1月1日起，我区范围内国有土地上房屋征收、集体土地征收或参照土地房屋征收补偿搬迁项目的被征收人。

对于超期过渡且尚未开工建设或长期停工的安置房项目的被征收人，可以采取房票安置等方式进行二次安置，实行整体置换，并享受同等房票安置补助政策。

二、房票安置的相关定义

（一）房票安置

房票安置是指依据或者参照国有土地上房屋征收货币补偿、产权调换和集体土地征收安置房安置、货币安置的政策，将被征收人的房屋补偿安置权益货币量化，签订房票安置协议，由被征收人持房票安置协议自行在我区“房源超市”中购买商品房（包括新建商品住房和被征收人达到最低住房保障条件后可购买的商业店面、商业办公、车位等）的一种房屋征收补偿安置方式。

（二）房票货币量化

房票票面金额是指房票上载明的被征收人签订的《补偿协议》中补偿安置权益货币量化后的金额。

房票票面金额=安置面积×货币补偿单价

安置面积：被征收人与征收人、征收实施单位签订的《集体土地征收住房安置协议》/《国有土地上房屋征收协议》/《搬迁补偿协议》（简称《补偿协议》）中确定的房屋征收补偿安置面积，集体土地征收以建筑面积30平方米/人，国有土地上房屋征收以证载建筑面积为准。

货币补偿单价：指在《补偿协议》中确定的用于货币补偿的单价。

（三）房票安置协议

1. 房票安置协议是指将被征收人的房屋安置补偿权益货币量化后，征收人出具给被征收人用于重新购置房屋的结算凭证。房票安置协议的样式及内容由区住房城乡建委统一制定，本协议自甲乙双方签字并盖章之日起生效。（详见附件1）。

2. 房屋票面金额包括：集体土地上的农村住房货币安置款和货币安置奖励费；国有土地上的被征收房屋补偿款、装饰装修及附属设施补偿、搬迁补助费、临时安置、停产停业损失补偿、签约奖励等。

3. 可使用房票的对象：房票可供被征收人及其配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女等近亲属使用。房票持有人应当向区区土地房屋征收部门申请备案，并提交直系亲属相关证明、被征收人授权委托书等材料。区土地房屋征收部门在房票安置协议加盖印章后生效。

三、房票的核发、使用与结算

（一）核发流程

各镇街或区土地房屋征收部门与被征收人签订的《补偿协议》生效后，选择了房票安置方式的被征收人与征收部门签订房票安置协议后，被征收人须在规定时间内搬迁完毕，领取房票安置协议并登记备案。

（二）使用流程

1.被征收人可以在房票安置的“房源超市”中自主选择商品住宅或商铺、车位等非住宅产品（被征收人购买非住宅产品需以已达到最低住房保障条件为前提），并凭房票安置协议与房地产开发企业签订商品房买卖合同，商品房买卖合同的购房人应当与房票安置协议载明的持有人一致，房票让与的，应由被让与人持房票购房并签订商品房买卖合同。

2.房票安置协议的有效期自领取房票之日起18个月内（截止时间以网签时间为准）。

（三）结算流程

1.被征收人与房地产开发企业签订购房合同后，房地产开发企业向征收部门申请结算房票安置协议金额。房地产开发企业凭《房票安置协议》、《拆迁补偿协议书》以及经不动产登记部门备案的《商品房买卖合同》等资料，向征收人申请办理房票安置兑现结算手续。征收部门按约定的支付方式向房地产开发企业的指定资金账户支付使用房票安置的购房金额。

（四）结余变现

1.使用房票安置一次性全款购房后，如房票票面金额仍有结余，被征收人可持身份证明、房票安置协议、购房发票、不动产权证书等相关证明材料向征收部门申请以货币形式领取。结余金额为应享受的房票安置协议票面金额扣减房屋总价款后的剩余部分。

2.使用房票安置协议按揭购房后，如房票票面金额仍有结余，被征收人持身份证明、房票安置协议、已备案生效的商品房买卖合同、购房发票、借款合同、按揭贷款放款凭证等相关证明材料向征收部门申请以货币形式领取。结余金额为应享受的房票安置协议票面金额扣减使用房票安置协议购房首付款后的剩余部分。

3.房票安置协议到期结余变现金额不计息。

4.超期未使用房票的，按照实施土地房屋征收项目的《补偿安置方案》予以安置，不再享受优惠购房政策等。

四、“房源超市”管理
 （一）由区住房城乡建委牵头，区规划自然资源局、区土地房屋征收中心、不动产登记中心等单位组建“房源超市”。对大足区内同意接受房票安置购房的新建商品房（含住宅、商业店面、商业办公、车位等），房地产开发企业本着自愿的原则，持不动产登记中心出具的房源登记信息证明等材料，向区住房城乡建委提出申请，经审核通过后进入房源超市。

（二）建立房地产开发企业参与房票安置准入制度。区住房城乡建委发布房地产开发企业参与房票安置的条件，符合条件的企业按照自愿参与原则，通过公平协商、公平竞价等方式，组织有资信实力和品牌优势、信誉度高的房地产开发企业积极参与房票安置，建立“房源超市”（详见附件2）。
 （三）参与房票安置的房地产开发企业须按要求填写大足区“房源超市”房源信息统计表，并纳入“房源超市”信息（详见附件3）。
 五、优惠政策
 （一）房票补助。自出具房票安置协议之日起6个月内兑付的，一次性给予票面购房使用部分8%的补贴；第7个月至第12个月内兑付的，一次性给予票面购房使用部分6%的补贴；第13个月至第18个月内兑付的，一次性给予票面购房使用部分4%的补贴。
 （二）购房补助。选择房票安置协议安置的人员在我区“房源超市”内购买普通商品房或商铺、车位等非住宅产品的。符合《重庆市大足区住房和城乡建设委员会关于印发<大足区征地拆迁住房货币安置人员进城购房补助实施方案（试行）>的通知》（大足住建委发〔2022〕82号）文件要求的，可按规定享受购房补助”（详见附件4）。
 （三）入住补贴。凡在我区选择房票安置协议安置的被征收人，购置新房后，享受住房以旧换新专项补贴，以每套房屋为单位统一发放购物券2000元/套，购物劵可在发放之日一年内起，在家居专业市场中抵扣现金使用。

（四）资金兑付。房票补助资金由开发企业和委托实施单位共同分担，各承担50%的比例。购房补助则由委托实施单位全额负责支付。入住补贴及相关的优惠政策，则由开发企业和家居专业市场企业联合承担，并直接兑付给购房人员。由委托实施单位承担的房票补助的50%部分及全部购房补助，均会计入项目宗地的总成本之中。

（五）资金监管。由区住房城乡建委委托第三方审计单位，对房票交易中产生的房票补助、购房补助、入住补贴等票据、凭证进行统一审核，杜绝骗补情况发生。

六、其他事宜
 （一）参与房票安置协议安置的房地产开发企业存在弄虚作假、提供不实信息等行为的，由主管部门记入房地产企业黑名单，并终止其参与房票安置协议安置资格，造成损失的应依法承担赔偿责任。涉嫌与被征收人对房票安置协议进行套现等违法行为的，由我区相关部门依法处理。
 （二）征收人及相关部门要严格执行政策规定，严禁弄虚作假、套取房票安置协议资金，或擅自突破规定标准发放房票。对造成经济损失或较大负面影响的，依法依规追究相关人员责任。
 （三）房地产开发企业与持房票购买者发生购房纠纷的，由双方当事人按照购房合同约定解决。

七、本方案自2024年11月30日施行。

八、本方案（试行）由大足区土地房屋征收工作领导小组负责解释。

附件1

房票安置协议

甲方：重庆市大足区土地房屋征收中心

 镇人民政府

乙方： 户

鉴于乙方同意甲方征收其位于 镇（街道） 村 组的住房，并同意甲方以房票形式进行住房货币安置，双方经友好协商，达成以下协议：

一、房产基本情况

（一）房产位置： 镇（街道） 村 组

（二）房产面积：\_\_\_\_\_\_\_

（三）房产权属证明：\_\_\_\_\_\_\_

（四）住房安置对象 人....

二、房票金额

按照甲乙双方签订的《集体土地征收住房安置协议》/《国有土地上房屋征收协议》《搬迁补偿协议》，甲方同意将房屋的货币安置款（征收补偿款）和奖励款共计 元转化为房票形式，支付给乙方。

房票面值为人民币\_\_\_\_\_\_\_元。（大写： ）

三、优惠政策

（一）房票补助。自出具房票之日起6个月内兑付的，一次性给予票面购房使用部分8%的补贴；第7个月至第12个月内兑付的，一次性给予票面购房使用部分6%的补贴；第13个月至第18个月内兑付的，一次性给予票面购房使用部分4%的补贴。
 （二）购房补助。选择房票安置协议安置的人员在我区“房源超市”内购买普通商品房或商铺、车位等非住宅产品的。符合《重庆市大足区住房和城乡建设委员会关于印发<大足区征地拆迁住房货币安置人员进城购房补助实施方案（试行）>的通知》（大足住建委发〔2022〕82号）文件要求的，可按规定享受购房补助”（详见附件4）。
 （三）入住补贴。凡在我区选择房票安置协议安置的被征收人，购置新房后，享受住房以旧换新专项补贴，以每套房屋为单位统一发放购物券2000元/套，购物劵可在发放之日一年内起，在家居专业市场中抵扣现金使用。

四、房票使用与结算

（一）乙方在房票自核发之日起18个月内（截止时间以网签时间为准）在大足区新建商品住房“房源超市”中选择房源，自行向房地产开发企业购置商品房（含住宅及非住宅）。

（二）可使用房票协议的对象：房票可供被征收人及其配偶、父母、子女、法律认可的养子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女等近亲属使用。开具房票前需提供相关近亲属证明、被征收人授权委托书等材料。

（三）房票协议购房优惠政策，按《大足区房票安置实施方案（试行）》执行。

（四）房票协议金额的结算。房票有效期内，使用房票购房后，房票金额仍有结余的，优惠购房政策按照实际购房价格结算，剩余房票金额据实结算核发；按照实施土地房屋征收项目的《补偿安置方案》予以安置，不再享受优惠购房政策等。

四、权利义务

（一）乙方确保该房票对应的房产无任何权属争议，且有义务配合甲方完成后续的房产变更或注销等手续。

（二）房票实行实名登记，不得买卖、抵押、非法套现，不计息。

（三）乙方需妥善保管房票，如有遗失，被征收人应及时到区住房城乡建委申请办理遗失登记，按要求进行登报遗失作废声明后，经核实，重新出具房票，原房票协议上权利人已经约定（或承诺）的事项继续有效。

五、违约责任

如一方违反本协议约定，违约方应承担相应的违约责任。

六、争议解决

因执行本协议发生的争议，双方应首先通过友好协商解决；协商不成时，任何一方均有权向人民法院提起诉讼。

七、其他

本协议未尽事宜，由甲乙双方另行协商确定，并可签订补充协议。

八、协议生效和有效期

本协议自甲乙双方签字并盖章之日起生效。自乙方领取之日起18个月内本协议有效。本协议壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

经办人员：

年 月 日 年 月 日

附件2

大足区房地产开发企业参与房票安置

准入制度

为进一步拓宽土地房屋征收补偿安置渠道，满足人民群众对房屋安置的多样化需求，坚持以让利群众为目标，立足房地产业发展实际，根据《大足区房票安置实施方案（试行）》的有关规定，现就房地产开发企业参与房票安置的有关事项通知如下：

一、准入条件

1.参与房票安置的房地产开发企业具备合法有效的房地产开发企业资质，无不良诚信记录。

2.纳入房票安置“房源超市”的房源要求为现房并完成联合验收备案登记。

3.参与房票安置的房地产开发企业，其提供的房源纳入“房源超市”的不得办理融资抵押。

4.上述房源以及商业店铺和车位等非住宅产品均要求在大足区内，不支持跨区购买。

二、准入程序

1.具备参与房票安置条件的房地产开发企业持《参与房票安置项目意向书》、《购房优惠承诺》及大足区“房源超市”房源信息统计表向我区住房城乡建委提出申请。

2.区房票安置主管部门对参与房票安置的房地产开发企业提供的资料、房源信息，结合该企业资质、诚信记录等审核是否具备参加资格。经审核，具备参加资格的，纳入房票安置企业名录，录入房源信息。

三、工作要求

1.有意愿参加房票安置的房地产开发企业填报“房源超市”房源信息汇总表，以后续发布房源信息征集公告时间为准，将信息（纸质版加盖公章）报送至区住房城乡建委。

2.纳入“房源超市”的商品房源及商业店铺、车位价格以周边地段的评估价、该项目的销售网签备案均价、财政评审机构出具的财评价进行对比，取最低价。

3.房地产开发企业本着自愿原则参与建立房源池，严格按照要求提供房源的户型、面积、套数、价格、小区配套情况、区域位置、交房时限等详细资料，同时针对使用房票购房者鼓励房地产开发企业在现行优惠标准下给予相应的优惠幅度。

4.商品房买卖合同应载明被征收人购房支付时使用的房票安置协议票面金额。

5.结算方式：

（1）使用房票安置协议一次性全款购房的。支付方式为：《商品房买卖合同》生效并完成备案之日起2个月内拨付房票安置协议票面金额的60%；完成首次不动产登记1个月内再拨付30%；办理不动产权证书后3个月内支付余款10%。

（2）使用房票安置协议按揭购房的，在被征收人与房地产开发企业签订购房合同后，自房地产开发企业申请之日起14个工作日内，征收部门向房地产开发企业的资金账户一次性支付使用房票安置协议购房的首付金额。

四、责任追究

1.房地产开发企业申报“房源超市”的房地产开发项目所提供的各项资料和信息，必须真实有效，如因房地产企业提供资料不实，对持房票协议购房的被征收人造成经济损失的，将依法依规追究相关单位和企业的责任。

2.房地产开发企业确保协议范围内房源在售房部实时更新，不得出现一房二卖的情况，房源中选后不得出现抵押、查封、烂尾等情况，若出现上述情况，房地产开发企业按协议承担相应的违约责任。

3.房地产开发企业不得借机涨价，哄抬房地产市场价格，也不得借机大幅降价，扰乱房地产市场。凡有哄抬房价和大幅降价等违法违规行为的，有关部门将进行严肃查处。

4.参与房票安置的房地产开发企业应诚实守信、合法经营，存在弄虚作假、提供不实信息等行为的，终止其参与房票安置的资格，造成损失的应依法承担赔偿责任。严禁与持房票人员合谋非法套现房票，否则将依法追究相应法律责任。

五、其他事项

本通知由重庆市大足区住房和城乡建设委员会负责解释。

重庆市大足区住房和城乡建设委员会

 2024年11月30日

附件3

大足区“房源超市”房源信息统计表（商品房）

填报单位（加盖公章）： 填报时间：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 房地产开发企业名称 | 项目地址 | 可销售楼栋号 | 建筑类别 | 数量（套） | 总面积（㎡） | 房票购房均价（元/㎡） | 交房时间 | 办证时间 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

联系人： 联系方式：

附件4

大足区征地拆迁住房货币安置人员

棠香—龙岗组团城区购房补助标准

 （元/m2）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 镇街 | 购房补助标准 |
| 1 | 双路街道 | 400 |
| 2 | 通桥街道 | 400 |
| 3 | 龙滩子街道 | 400 |
| 4 | 龙水镇 | 400 |
| 5 | 万古镇 | 400 |
| 6 | 邮亭镇 | 500 |
| 7 | 玉龙镇 | 500 |
| 8 | 三驱镇 | 600 |
| 9 | 宝顶镇 | 600 |
| 10 | 石马镇 | 800 |
| 11 | 中敖镇 | 800 |
| 12 | 宝兴镇 | 800 |
| 13 | 珠溪镇 | 800 |
| 14 | 铁山镇 | 800 |
| 15 | 雍溪镇 | 1000 |
| 16 | 高升镇 | 1000 |
| 17 | 金山镇 | 1000 |
| 18 | 拾万镇 | 1000 |
| 19 | 回龙镇 | 1000 |
| 20 | 国梁镇 | 1000 |
| 21 | 龙石镇 | 1000 |
| 22 | 季家镇 | 1000 |
| 23 | 高坪镇 | 1000 |
| 24 | 古龙镇 | 1000 |

大足区邮亭镇、玉龙镇等2个镇征地拆迁

住房货币安置人员龙水—双桥组团购房

补助标准

（元/m2）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 镇街 | 购房补助标准 |
| 1 | 邮亭镇 | 300 |
| 2 | 玉龙镇 | 300 |