

苏州市吴中区人民政府文件

吴政规字（2023）5号

区政府印发关于推进吴中区房屋征收 搬迁补偿房票安置的实施意见 （试行）的通知

各开发区管委会，各镇、街道（场）政府（办事处），区级机关各部门、公司：

经区政府第22次常务会议审议通过，现将《关于推进吴中区房屋征收搬迁补偿房票安置的实施意见》（试行）印发给你们，请结合各自实际，认真组织实施。

苏州市吴中区人民政府

2023年6月24日

（此件公开发布）

关于推进吴中区房屋征收搬迁补偿房票安置的实施意见（试行）

为进一步完善吴中区房屋征收搬迁与补偿政策，拓宽补偿安置渠道，保障被征收搬迁人合法权益，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》（国务院令第590号）、《关于印发苏州市吴中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）的通知》（吴政规字〔2011〕8号）、《关于印发苏州市吴中区集体土地房屋拆迁管理实施办法（暂行）的通知》（吴政规字〔2011〕5号）、《市政府办公室印发关于推进苏州市房屋征收搬迁安置工作的指导意见的通知》（苏府办〔2022〕224号）、《市住房城乡建设局关于苏州市房屋征收搬迁工作中推进房票安置的通知》（苏住建征〔2023〕2号）等规定，提出如下实施意见。

一、总体要求

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思想，按照我区房地产市场健康发展长效机制工作方案，加快征收搬迁安置速度，保障被征收搬迁人的合法权益，建立房屋征收搬迁补偿房票安置制度，推进以市场为主提供安置房源的建设模式改革，改善被征收搬迁人的居住环境和住房条件，促进经济社会高质量发展。

二、明确房票概念

（一）房票。房票是房屋征收搬迁安置补偿权益货币量化后，房屋征收搬迁实施主体出具给被征收搬迁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。房票安置是指房屋征收搬迁实施主体比照产权调换互结差价的结果，结合安置房类似房地产市场价格评估基数，将相应的安置补偿权益货币量化，以房票形式核发给被征收搬迁人，由被征收搬迁人自行购买政府商定商品房、定向安置性商品房或其他存量安置房的房屋征收搬迁安置行为。选择房票安置的被征收搬迁户，原则上保留一套安置房，具体由各开发区、镇（街道）在实施方案中予以明确。房屋征收搬迁房票安置补偿总权益包括安置房、房票安置票面金额、货币奖励和利息。选择房票安置的，临时安置补偿费的发放标准及面积由各开发区、镇（街道）在实施方案中予以明确，发放时长不超过6个月。

（三）票面金额和期限。房票票面金额包括被征收搬迁房屋除保留安置房之外的安置补偿权益货币量化后的金额、被征收搬迁人比照产权调换方式的结算差价。其中，被征收搬迁人可以根据需要自主选择按结算差价金额的一定比例领取货币，不计入票面金额；若结算差价金额小于5万元时，可以将结算差价金额全部领取货币。房票有效期自出票之日起计算，期限为12个月，在房票有效期内经房屋征收搬迁实施单位同意后被征收搬迁人可申请续期1次，续期不超过12个月，续期的房票与原房票享有同等权利。

(四) 实施单位。各开发区、镇(街道)为房票安置实施主体,负责房票安置的组织实施工作,并负责制定房票安置具体实施细则。区级发改、教育、财政、司法、住建、资规、税务、公积金中心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。

(五) 适用范围。全区新启动的房屋征收搬迁项目,且被征收搬迁房屋为住宅的,应当提供房票安置选项供被征收搬迁人选择;正在实施的房屋征收搬迁项目,且被征收搬迁房屋为住宅的,可以提供房票安置选项供被征收搬迁人选择;已签协议但尚未安置结束的房屋征收搬迁项目且被征收搬迁房屋为住宅的,在房屋征收搬迁实施主体和被征收搬迁人双方自愿协商达成一致的基础上,尚未安置的部分可以采取房票安置。

三、统一奖补政策

(六) 房票安置的货币奖励。被征收搬迁人初次即选择房票安置的,当房票使用金额达到票面金额的 85%时,可以给予房票票面金额 8%的奖励;当房票使用金额不足票面金额的 85%时,可以给予房票使用金额 8%的奖励。被征收搬迁人选择产权调换补偿的,房屋征收搬迁实施主体可根据征收搬迁项目需要给予被征收搬迁人再次选择房票安置的权利,被征收搬迁人选择房票安置的,当房票使用金额达到票面金额的 85%时,可以给予房票票面金额 3%的奖励;当房票使用金额不足票面金额的 85%时,可以给予房票使用金额 3%的奖励。房票自出票之日起至购房之日

(房屋买卖合同签订之日)止,票面金额参照出票时一年期贷款市场报价利率(LPR)计息,利息在购房时一并结算。上述奖励系数由各开发区、镇(街道)在房屋征收搬迁实施方案中明确,为鼓励被征收搬迁户购买商品,奖励系数可适当提高,最高不超过本实施意见规定的1.25倍。货币奖励在购房时结算,不计息。房票持有人在领取购房奖励及LPR计息后,未办理所购房屋不动产权证前即退房的,应当退回退房房屋已领取的购房奖励及LPR计息。

(七)房票安置的购房优惠。选择房票安置的被征收搬迁人,可以在项目房源库内自主购买政府商定的商品房、定向安置性商品房或其他存量安置房,并可享受政府商定的价格。

四、明确使用规则

(八)实名持有。房票使用实行实名制,核发方式采用电子票证,按照房屋征收搬迁补偿安置协议确定的房型分配结果,一户核发一票,载明房票使用人“姓名”“身份证号码”“房票金额”等相关信息。房票使用人为签订房屋征收搬迁补偿协议的被征收搬迁人,也可以为其直系亲属(父母、配偶、子女、孙子女、外孙子女)。直系亲属使用房票的,需提供相关司法判决或公证等证明材料。房票不得转让、赠与、抵押、质押。

(九)限期使用。房票是被征收搬迁人购买各类安置房源的资金结算凭证,被征收搬迁人应在房票有效期内购买支付,逾期将视同被征收搬迁人自行放弃相关奖励和相应计息方式。

(十)结余变现。使用房票金额购房多余部分的金额和利息，被征收搬迁人可以在房票结算时申请领取，但房票剩余额度高于房票金额 15%的，领取部分的金额不得享受相应房票奖励，且领取部分的金额计息方式调整为按兑现之日央行活期存款基准利率计息。

(十一)到期兑付。被征收搬迁人因逾期未使用房票购房，在房票到期后，可以申请以货币形式领取除房票奖励外的货币化安置权益，但安置权益金额计息方式调整为按兑现之日央行活期存款基准利率计息。

(十二)跨区域使用。被征收搬迁人可以使用房票跨区域在项目房源库内购买政府商定商品房、定向安置性商品房或其他存量安置房。具体由实施单位在征收搬迁项目实施方案中确定。

(十三)严禁套现。参与房票安置购房的房地产开发企业，严禁与被征收搬迁人合谋对房票进行套现，否则承担相应法律责任。

五、优化房源筹集

(十四)政府商定商品房。各开发区、镇(街道)与房地产开发企业应商定房票购房协议，明确接受房票购房的项目和优惠幅度，具体名录由各开发区、镇(街道)报区级房地产交易监管部门定期公布。房地产开发企业的准入标准应确保公开、公平、公正。

(十五)定向安置性商品房。各开发区、镇(街道)根据被

征收搬迁人选择，确需建设少量定向安置房源的，由各开发区、镇（街道）安排在经营性土地出让中适度建设安置性商品房。

（十六）存量安置房。各开发区、镇（街道）及国资公司投资建设，启动分房后剩余的各类存量安置房。

六、规范房票结算

（十七）房票核发结算系统。区级层面参照商业银行票据系统建设房票核发结算系统平台，各开发区、镇（街道）应利用区级房票核发结算系统，落实本辖区房票核发结算工作，具体系统应用由各开发区、镇（街道）指定部门牵头管理。

（十八）购房使用和资金结算。被征收搬迁人持房票自行购买政府商定商品房，房地产开发企业应在商品房买卖合同备案后及时将购买情况报房票安置实施单位备案。房票安置实施单位应当在开发企业备案后按约定的支付节点和支付比例结算应付款项。房票结算资金纳入商品房预售资金监管。被征收搬迁人持房票购买定向安置性商品房或存量安置房的可参照上述规定结算。

七、落实优惠政策

（十九）税收优惠政策。被征收搬迁人购买本意见所列各类房源的，根据《财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）、《财政部、国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）和《江苏省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等有关事项的决定》（江苏省第十三届人民代表大

会常务委员会公告第 66 号)有关规定享受税收减免。

(二十)金融配套政策。对使用房票票面金额购房不足部分,房票使用人符合条件的可以申请商业银行贷款。房票使用人为住房公积金缴存人并符合住房公积金相关政策的,可以申请办理公积金贷款、提取和还贷委托提取等业务。

(二十一)义务教育保障政策。被征收搬迁人以房票安置方式购买商品住房后,凭不动产权利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子女入学等手续;房票安置协议签订后,被征收搬迁人子女可在一定期限内保留原被征收搬迁住宅片区所在学区的入学资格,具体办法由教育主管部门和各开发区、镇(街道)规定。

八、夯实制度保障

(二十二)各类商品房、安置房销售(认购)合同实行网签备案,纳入商品房网上销售监管平台管理。

(二十三)各开发区、镇(街道)房屋征收部门和具体实施部门要严格执行征收搬迁安置相关政策,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。

(二十四)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,由住建部门记入该企业诚信档案。涉嫌违法的,由相关部门依法查处。

本实施意见自 2023 年 7 月 25 日起施行,有效期至 2025 年

7月24日止，由吴中区人民政府负责解释，区住房和城乡建设局承担具体的解释工作。各开发区、镇（街道）可根据本办法，结合当地实际制定实施细则，并经吴中区人民政府批准后执行。

苏州市吴中区人民政府办公室

2023年6月24日印发
