关于住宅房屋征收实行房票安置的意见

（征求意见稿）

各区人民政府、各有关单位：

为落实党中央、国务院加力实施城中村和危旧房改造的工作部署，进一步提高住宅房屋征收安置效率，满足人民群众对房屋安置的多样化需求，盘活存量商品房，提振住房消费需求，根据国家、省有关规定以及《厦门市人民政府印发〈关于优化要素资源配置机制推动经济高质量发展的实施方案〉的通知》（厦府规〔2024〕3号），结合本市实际，制定本意见。

一、房票安置定义及适用范围

**（一）房票安置。**本意见所称房票安置是指征收住宅房屋时，将住宅房屋征收补偿权益货币量化后，计入房票面值并发放给被征收人，被征收人持房票在房源库购买房屋实现补偿安置的方式。

**（二）适用范围。**本意见主要适用于厦门市行政区域内城中村和危旧房改造涉及住宅房屋征收的项目，其他住宅房屋征收项目需要采用房票安置的，经市政府研究同意后，按本意见执行。

**（三）实施条件。**房票安置以被征收人自愿选择为基础；选择使用房票安置的，项目实施主体应落实资金来源，制定征收补偿方案、资金平衡方案，做到资金收支能平衡、项目收益与融资相平衡、征收补偿方案成熟；房源库应有充足的房源供被征收人选择。

二、房票面值和房票房源

**（一）房票面值。**征收国有土地上住宅房屋的，房票面值由合法产权房屋的货币化补偿金额、房票政策性奖励组成。

征收集体土地上住宅房屋的，房票面值由合法产权房屋的货币化补偿金额、无房户应安置面积货币化金额、房票政策性奖励组成。

上述补偿金额中的装修补偿、临时安置费、一次性搬迁奖励、提前签约奖励、无合法批建手续房屋补助奖励，根据被征收人意愿可以现金形式发放，或计入房票面值。

**（二）房票房源。**市住建局会同各区政府收集具体房源信息，建立房票房源库，发布和更新房源库信息。已办理预售许可、现售备案的新建商品房（统称“新房”，包括住宅、商业、办公、车位和可对外销售的通用厂房），以及安置型商品房、安置房、竞配建房等经审核后可录入房源库。

三、房票安置规则

**（一）房票核发。**房票安置征收补偿协议生效后，由征收项目所在区政府指定部门在厦门数字化房票应用系统（以下简称“房票系统”）核发房票。房票实行实名制，带有唯一识别码，载明持票人、票面金额、征收补偿协议编号等信息，并与征收补偿协议的相关要素信息保持一致。

房票在房票系统封闭管理，纸质房票不得脱离房票系统独立运行。房票不得用于质押融资、违规套现。

**（二）房票使用。**被征收人在房源库中自主选择区位、房型和适合价位的房源，可购买一套或多套房源。被征收人使用房票购买非住宅（商业、办公、车位和可对外销售的通用厂房）房源，户人均居住面积应不低于35平方米。

1.房票面值不足以支付购房款的，不足部分可按现行规定办理商业性个人住房贷款、公积金个人住房贷款。

2.房票使用后的余额，可继续用于购买房源库房源；房票使用超过面值（应扣除转让房票面值）95%（含）后，剩余部分可兑换成等额现金。

**（三）房票转让。**

1.在满足户人均居住面积不低于35平方米的前提下，被征收人可将房票转让给第三人使用，一张初始房票可以分割金额转让给多人。

2.被征收人可使用房票购买二手房（包括住宅、商业、办公、车位和可对外销售的通用厂房），经不动产登记机构办理产权转移登记后，完成房票转让，作为转让房票管理。

转让后的房票只能用于购买房源库中的新房、竞配建房；不得购买房源库中安置型商品房、安置房；不得再次转让，且不得兑换成现金。

**（四）房票购房奖励。**

自房票核发之日起12个月内，持票人使用房票购买房源库中的新房、竞配建房，按以下方式分段给予房票购房奖励：

1.6个月（含）内使用房票购房的，可按该时段实际使用房票金额的5%给予房票购房奖励。

2.第7个月至第12个月（含）使用房票购房的，可按该时段实际使用房票金额的2%给予房票购房奖励。

持票人使用房票购买房源库其他房源，不享受房票购房奖励。

四、房票资金结算

**（一）持票人资金结算。**持票人购房后，在房票系统申请房票余额或房票购房奖励资金结算，符合条件的，经审核后在5个工作日内完成兑付。

**（二）房地产开发企业资金结算。**

房地产开发企业办理商品房买卖合同备案时，可将房票视同预售款存入商品房预售资金监管专用账户的凭证。备案完成后，在房票系统申请资金结算。其中：

1.完成商品房买卖合同网签备案后3个月内，结算不少于房票面值的30%。

2.完成商品房买卖合同网签备案后6个月内且达到商品房主体结构封顶后，结算剩余房票面值。

上述商品房如完成实物交付，则在交付后60日内结清房票余额。

在预售资金监管状态下，按照商品房预售资金监管有关规定，房票结算资金直接兑付到商品房预售资金监管专用账户。

五、配套措施

**（一）加强组织实施。**各区、各有关部门高度重视房票安置工作，强化组织领导，结合实际统筹推进房票制度实施。市财政局加强房票资金监督管理，建立统一清算机制，加强运行风险监测，防范债务风险；市资源规划局负责房票系统优化、完善，指导推动各区开展房票安置工作；市住建局负责房源库更新、维护，制定房源库入库、退库规则，监管房地产开发企业和房地产中介机构。各区政府具体组织本辖区房票安置工作。

**（二）确保房票资金及时足额结算。**房票安置项目启动前，要开展事前评估论证，落实资金来源，编制征收补偿方案和资金平衡方案，确保项目资金平衡。项目实施主体要按照房票资金需求提前筹集资金，确保房票兑付有明确资金保障。

**（三）优化房票系统管理。**进一步优化房票系统，提升系统使用便利性和安全性，保障系统稳健运行。建立房票结算风险预警机制，保障房票资金及时结算。房源库建设、维护和房票的核发、使用、转让、结算等纳入房票系统实行闭环管理，确保全流程可追溯。

**（四）强化监督管理。**相关区政府应严格执行房票安置相关政策，加强监督管理，不得超越征收补偿协议开具房票，不得在房票系统之外核发、开具房票。对弄虚作假、套取房票安置资金，或擅自突破政策标准，造成重大影响和损失的，依法追究相关单位和人员的责任。

各房地产开发企业应当诚实守信、合法经营。经查实存在弄虚作假、提供不实信息、拒收或变相拒收房票等行为，将按规定退出房源库，涉及违法违规的，按规定予以处罚，并依法纳入不良信用记录。

六、其他事项

**（一）**本意见由市财政局、市资源规划局、市住建局按照各自职责负责解释。

**（二）**房票政策性奖励由市资源规划局会同市财政局制定。

**（三）**本意见自发布之日起施行，有效期3年。本意见施行前已取得房屋拆迁许可证或已发布房屋征收公告、征地（预）通告、土地征收启动公告、征收土地预公告的集体土地上住宅房屋征收项目，仍按原政策执行。