上虞区房屋征收产权调换市场化安置

实施办法

为进一步优化房屋征收安置补偿方式，改善群众住房条件，提升居住品质，保障房屋被征收人的安置权益，结合我区房屋征收与补偿实际，就上虞区房屋征收产权调换市场化安置工作,提出以下实施意见：

**一、**本办法适用于上虞区行政区域范围内2025年1月1日起启动实施的房屋征收与补偿项目。产权调换市场化安置是指被征收人通过征收人发放的《商品房安置购房证明》购置市场商品房作为安置用房。

**二、**被征收人签订房屋补偿协议，选择产权调换市场化安置的，由征收实施单位出具《商品房安置购房证明》，被征收人凭《商品房安置购房证明》可在上虞区行政区域范围内所有已核发商品房预售许可证或商品房现售备案证的楼盘中购置新建商品房（含住宅、非住宅，下同）。

《商品房安置购房证明》的使用期限，原则为征收公告明确的搬迁腾空截止日起十二个月内；未在规定期限内使用《商品房安置购房证明》购房的，被征收人产权调换市场化安置的相应补贴将予以取消。购房时间以商品房购房合同备案日为准。

**三、**被征收人可以选择全部产权调换市场化安置，也可以选择产权调换市场化安置与货币安置相结合的方式。

选择产权调换市场化安置的部分给予以下补贴，具体操作如下：

被征收人在搬迁腾空截止日起6个月内凭《商品房安置购房证明》购买新建商品房的，按照被征收房屋货币补偿款（不含装修、附属物及各项补贴，下同）的35%给予补贴；超过6个月，在12个月内购买新建商品房的，按照被征收房屋货币补偿款的30%给予补贴。上述所购新建商品房房屋价值是指商品房销售合同载明的购房金额，原则上一房一车位或车库，具体以开具发票为准。

四、《商品房安置购房证明》由区房地产市场平稳健康发展攻坚行动工作专班统一制作（一式两份），各征收实施单位审核签发。已签订房屋补偿协议并腾空交付房屋的被征收人，在《商品房安置购房资金证明》上签具确认意见，一式两份，一份发放给被征收人购房使用，一份由实施单位留底存档。

五、购买新建商品房安置补偿款按以下方式结算：

（一）被征收人与房地产开发企业签订《商品房销售合同》，并在《商品房安置购房资金证明》及《商品房安置购房结算单》签具购置房屋情况及相应额度的购房结算金额确认意见。房地产开发企业凭填写的《<商品房安置购房证明>结算申请报告》连同要求提供的材料，按规定向征收实施单位结算购房款。

（二）征收实施单位按《商品房安置购房结算单》中确认的购房证明使用金额结算购房款，由房地产开发企业提交资料齐全后30日内予以结算，结算资金拨付至该房地产开发企业商品住宅预售资金监管账户，已取消资金监管的项目可打入房地产开发企业一般账户。

（三）房地产开发企业提交《<商品房安置购房证明>结算申请报告》时，同时需提交的材料：

1.《商品房安置购房结算单》；

2.相应结算金额的安置补偿款收款收据；

3.房地产开发企业营业执照复印件；

4.商品房预售或现售许可证复印件；

5.《商品房销售合同》、销售发票及备案证明复印件；

6.其他应当提交的材料。

（四）被征收人在《商品房安置购房证明》的使用期限截止后，征收实施单位根据被征收人实际购置情况，办理结算。具体按以下办法操作：

1.被征收人购置的新建商品房购房金额大于《商品房安置购房资金证明》使用总金额(使用总金额由房屋货币补偿款及产权调换市场化安置补贴组成，下同）的，超出部分由房屋被征收人与房地产开发企业自行结算（如涉及多套房屋，则按商品住宅合同备案日的时间先后顺序依次结算）。

2.被征收人购置的新建商品房购房金额小于使用总金额的，按房屋货币补偿款结合补贴比例进行结算。退还剩余房屋货币补偿款，允许享受10%的货币化补贴，不再享受产权调换市场化安置补贴。

3.被征收人未使用《商品房安置购房证明》购置新建商品房，退还房屋货币补偿款，允许享受10%的货币化补贴，不再享受产权调换市场化安置补贴。

**六、**住宅房屋选择产权调换市场化安置部分的面积一次性计发12个月临时安置补助费。

七、实际购房人原则上应为被征收房屋产权人（集体土地上房屋应为土地权属登记人或批文户主）。集体土地上房屋征收购房人申请被征收房屋产权人直系三代或户内安置人口购房，需办理公证。

《商品房安置购房证明》允许被征收人分割转让，并办理转让公证手续。单次分割转让金额不少于50万元整，受让人原则上享有本实施办法被征收房屋产权人的权利。

八、被征收人分割转让《商品房安置购房证明》的，征收实施单位可收回原《商品房安置购房证明》,重新拆分签发《商品房安置购房证明》,拆分签发的《商品房安置购房证明》有效使用期限不变。

九、被征收人凭《商品房安置购房证明》购买新建商品房且已向征收实施单位结算安置补偿款后，要求撤销《商品房销售合同》的，其符合撤销《商品房销售合同》法定情形或被征收人和房地产开发企业协商一致，经房地产主管部门批准后，由房地产开发企业将已结算的购房款退还征收实施单位。被征收人需重新申请补发《商品房安置购房证明》，补发的《商品房安置购房证明》按照首次签发日期出具。

十、房地产开发企业要积极配合开展上虞区房屋征收产权调换市场化安置工作，不得无故拒收《商品房安置购房证明》，不得拒售房屋或恶意抬价，不得出具虚假购房证明，并确保按期交房，逾期交付的按购房合同约定的违约责任依法处理；同时房地产开发企业要认真执行《上虞区房屋征收产权调换市场化安置实施办法》各项规定，做好相关被征收人的安置工作，维护房地产市场秩序，为广大被征收人提供优质商品住宅、优良服务和优惠价格，确保房屋征收工作稳妥、有序推进。房地产主管部门对参与产权调换市场化安置的房地产开发企业进行统一管理，对违规房地产开发企业进行约谈并作出相应处罚。

十一、《商品房安置购房证明》结算资料受理日期由各征收实施单位根据征收项目实际情况确定。

本实施办法自 年 月 日起施行，施行后启动实施的国有、集体土地房屋征收项目适用，之前已公告实施的征收项目仍按照原政策规定执行。本办法由绍兴市上虞区房地产市场平稳健康发展攻坚行动工作专班负责解释。