松阳县城乡建设项目推行购房奖励实施方案

(征求意见稿）

为进一步加快推进城市有机更新等城乡建设项目，保障和改善人民群众的居住条件，根据《国务院办公厅转发<国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施>的通知》及其他相关法律法规，结合我县实际，决定在城乡建设项目中推行购房奖励，制定本方案。

一、适用范围和对象

经县政府研究确定适用购房奖励的下列项目（包含政府部门、乡镇街道委托国企实施的项目），按照项目政策选择货币结算方式的个人所有的住宅房屋所有权（权利）人，可向县建设局申请享受购房奖励，购房奖励以凭证形式发放，可直接用于购房兑付：①列入房屋征收的项目；②城乡危旧房屋收购、置换项目；③列入全域土地综合整治等项目；④其他根据实际需要列入的项目。

上述项目中的住宅房屋应为产权明晰，且房屋用地原始取得时规划用途为住宅的合法住房。

二、实施机构及申领人、受让人

县建设局负责实施购房奖励凭证（以下简称“凭证”）登记、印制、发放、备案、兑付、结算及监督管理、房源保障、房地产企业行业管理。凭证申请受理、发放、转让登记等工作可委托项目实施单位操作。建设局或项目实施单位可以委托第三方服务机构提供相关服务支持。

县土地和房屋征收工作指导中心负责购房奖励操作规程的拟定及政策指导工作。

项目出资单位负责资金（含购房奖励资金）等相关经费保障工作和承办银行手续等对接工作。

县发改局、县自规局、县财政局、县审计局、县税务局等部门应当按照各自职责配合做好购房奖励实施的相关工作。

本方案所称申领人是指适用项目内个人所有的住宅房屋所有权（权利）人；受让人是指通过与申领人协商转让获得凭证的接收方。申领人与受让人以下统称权利人。

三、奖励标准

凭证的记载额度由合法住宅房屋货币结算总额和购房奖励组成；合法住宅房屋货币结算总额原则上不包括搬迁补助费和临时安置补助费，但申领人要求纳入的除外。

购房奖励的额度按“购房奖励计算基数×购房奖励系数”的办法计算，购房奖励计算基数为合法住宅房屋评估价值（含建筑占地）、室内装修与附属物补偿之和；购房奖励系数最高不超过60%，具体项目的购房奖励系数由县政府研究确定；额度精确到元（四舍五入）。

四、申领、使用及兑付

凭证实行实名制，应当记载编号、项目名称、协议编号、权利人姓名及身份证号码、凭证金额、有效期限等内容。

（一）凭证的申领。符合条件的申领人，在签订住宅房屋货币补偿（处置）协议时需明确是否申请购房奖励，并确认总额度及凭证数量。

符合条件的申领人应当自住宅房屋腾空且验收合格之日起15个工作日内向县建设局申领，未按期申领的视为自动放弃享受购房奖励，其款项按签订的住宅房屋货币补偿（处置）协议不计利息兑现。

未在规定期限内签订住宅房屋货币补偿（处置）协议、搬迁腾空房屋交付验收的，不享受购房奖励。

凭证可按总额度整体申领也可拆分成多张申领，原则上每张凭证额度不得少于50万元，实际货币结算总额与购房奖励总额度不足50万元的按实际申领。住宅房屋共有权人或遗产继承人可根据已约定份额分别申领。

（二）凭证的使用期限。凭证自出具之日起开始计算，使用期限为一年。凭证经转让、变更的，使用期限不延长。

（三）凭证的转让、变更。

原则上每张凭证允许实名转让一次，但不得分割转让。经县政府研究决定凭证不能转让的项目除外。

凭证需转让的，双方当事人应持凭证原件、双方身份证明到登记单位填写转让确认书和办理转让手续。

权利人在凭证使用有效期内亡故的，各共有权人（合法继承人）全部到场或持相关证明材料，可以向县建设局申请办理变更手续，变更不视为转让，但变更后使用期限不变。

县建设局发现凭证的记载内容有误的，应当及时通知权利人在规定期限内办理更正登记；权利人无正当理由逾期不办理更正登记的，县建设局可以直接更正，并书面通知当事人。更正后内容正确的凭证方可使用。

（四）凭证的使用。权利人持凭证正联和结算联与适用房源业主单位签订《商品房买卖合同》，双方在凭证上签署确认使用金额。凭证额度可抵购房款。

凭证可每张单独使用，也可多张组合使用。一张凭证不得在多个商品房开发项目购房。合同中的购买人与凭证权利人须一致。

（五）凭证的结算。适用房源业主单位凭凭证、经房地产管理部门网签备案的《商品房买卖合同》和开具的销售票据等资料与县建设局办理结算手续。县建设局经核实后，将凭证上确认的使用金额以转账方式付款。购买现房的，资金划入房源业主单位约定的银行账户；购买期房的，资金划入房源对应房地产开发项目预售资金监管账户。房源业主单位应当严格按照预售资金监管等相关规定使用购房凭证内资金，银行按照约定进行专款专用监管。

权利人使用凭证购房后，凭证额度低于所购商品住宅房款的，由其自行补差；购房后，凭证额度尚有多余的，权利人与房源业主单位共同凭购房合同、销售票据等到县建设局办理结算，凭证额度内已使用的购房奖励金额与购房奖励总额的比例和已使用凭证额度与凭证总额度的比例相同。县建设局经核实后，申领人使用额度达到票面金额90%（含）以上的，全额兑现剩余金额；申领人使用额度未达到票面金额90%的或受让人购房后凭证额度尚有多余的，扣除剩余凭证额度内相应购房奖励后不计利息兑现，县建设局收回凭证。

凭证原则上每月结算一次。县建设局按规定程序与项目出资单位进行款项结算。

（六）凭证的失效。权利人未按凭证内规定的使用期限使用凭证的，其效力自动终止，权利人不再享有购房奖励。权利人可以凭凭证向县建设局申请结算，县建设局收回凭证或公告失效，并扣除凭证中购房奖励部分后不计利息向权利人支付款项。

五、房源征集及确定

购房奖励政策适用房源由县建设局通过公开、公平、公正方式确定，公开发布并动态更新信息。

购房奖励政策适用的房源必须为松阳县范围内已取得预售许可、房屋所有权已首次登记但尚未出售的新建商品住宅和县政府（含县属国企）提供的市场化房源，不包括保障性住房。

六、 其他规定

（一）适用房源业主单位、相关单位不得与权利人以不正当方式牟取利益，一经发现，取消权利人的购房奖励资格、依法依规追回非法获利并追究相应法律责任，同时取消该房源业主单位的适用资格。

（二）使用凭证购买适用房源的，权利人不得通过退房的方式套取购房奖励资金，对确需退房的，应当将已使用的凭证额度内所含的购房奖励部分足额退回县建设局指定账户。

（三）凭证金额在银行按揭贷款时可作为首付款确认。

（四）权利人应当妥善保管凭证，凭证发生遗失的，权利人应及时向县建设局办理挂失手续。因凭证遗失引起的财产损失等相关责任由权利人自行承担。

七、实施期限

本方案自XX年XX月XX日起施行。