**附件1.**

龙湾区房屋征收补偿房票实施细则

（草案）

一、目的意义

为进一步完善我区房屋征收与补偿政策，拓宽房屋征收与补偿安置渠道，保障被征收（补偿）人合法权益，满足人民群众对安置房屋多样化的需求，根据《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（2019年温州市人民政府令第4号修正）、《关于加快推进温州市区房屋征收实施房票的意见》（温政办〔2024〕44号）等规定，结合龙湾实际，制定本细则。

二、适用范围

龙湾区范围内住宅用房的被征收（补偿）人（行政机关、国有企事业单位除外，下同），签订征收补偿房票协议的，适用本细则。

三、房票定义

房票是指被征收房屋补偿权益量化后，由实施单位向被征收（补偿）人出具的在一定期限内用于购买房屋的结算凭证。

四、房票权益

房票权益金额根据货币补偿或产权调换方式量化后的金额就高确定，两种量化方式不得混用。

（一）房票权益量化

1.国有土地上房屋征收房票权益量化按照《龙湾区国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（温龙政发〔20\*\*〕\*\*号）执行。

2.因征地实施房屋补偿的房票权益量化按照《龙湾区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》（温龙政发〔20\*\*〕\*\*号）执行。

3.选择产权调换量化房票权益的，被征收（补偿）人获得的产权调换权益为模拟征收范围内划拨性质住宅安置房（现房）应安置面积的市场评估价值扣减应缴房款后的金额。

模拟安置房（现房）的应安置面积（含增购面积）为被征收房屋套内面积根据套型差向上档取整后的1.25倍。

（二）用于比照货币补偿、产权调换权益量化的被征收房屋与模拟安置房（现房）的估价时点为征收决定公告之日或房屋补偿方案公布之日。

（三）被征收（补偿）人选择房票的，搬迁费计算一次，不计算临时安置费。

（四）房票奖励等在票面备注栏内标注，根据被征收（补偿）人使用房票情况计算兑付或发放。搬迁费，以及固定设施移装补助等采取货币方式进行补偿，不计入房票权益。

五、房票奖励

被征收（补偿）人按期签约腾空并交实施单位验收合格的，可给予以下奖励：

（一）奖励临时安置费计24个月；

（二）房票使用人在出票之日起36个月内使用房票购买龙湾区行政区域内商定商品房、政策统筹房源的，按购房使用权益金额最高15%予以房票奖励，具体如下：

1.出票之日起6个月内购房的，给予15%奖励；

2.出票之日起12个月内购房的，给予10%奖励；

3.出票之日起24个月内购房的，给予8%奖励；

4.出票之日起36个月内购房的，给予5%奖励。

（三）房票使用人在出票之日起36个月内使用房票温州市区范围内，龙湾区行政区域外商定商品房、政策统筹房源的，按购房使用权益金额最高7.5%予以房票奖励，具体如下：

1.出票之日起6个月内购房的，给予7.5%奖励；

2.出票之日起12个月内购房的，给予5%奖励；

3.出票之日起24个月内购房的，给予4%奖励；

4.出票之日起36个月内购房的，给予2.5%奖励。

（四）购房时间。购买政府商定商品房的以商品房买卖合同备案时间为准；认购房源后在规定时间内签订协议的以认购时间为准，认购后未在规定时间内签订置换协议的以置换协议签订时间为准。

六、可购房源

房票可购买的房源类型为商定商品房、政府统筹房，具体地块、楼盘以房屋征收补偿方案为准，房源具体信息以房源超市公布为准。

1. 商定商品房。是指已取得预售许可证或已办理首次登记，经市政府相关部门联合属地政府（功能区管委会）会商后确定的商品房。选择购买商定商品房的不限制购买面积。

（二）政府统筹房。是指区政府（功能区管委会）、国企以自建、代建或其他方式建设，或收购的预售、现售房源。统筹房地块在补偿方案内明确，具体房源以房源超市公布为准。统筹房实行“一房一价”，购买龙湾区外统筹房源的价格从房源所在地规定。

选择政府统筹房的，在房票权益（含奖励）未使用完毕前不限制购买面积与套数，但仅限于在补偿方案确定的统筹房地块内购买。

七、房票使用

（一）房票使用人。房票实行实名制，不得抵押、质押、非法套现。被征收（补偿）人是自然人的，可将房票使用人变更为近亲属，近亲属范围适用《民法典》第1045条规定。变更次数仅限一次，变更后的房票价值、有效期、奖励、兑付、期满处置等权益不变。被征收（补偿）人亡故的，合法继承人可作为房票使用人。

1. 使用期限。房票有效期自出票之日起计算，期限为24个月。房票使用人在出票后24个月内未购房但仍有购房意愿的，可向实施单位提出申请，房票期限可延长12个月。

被征收（补偿）人选择房票并在规定时间内腾空的，实施单位需在腾空截止日次日为出票日；按期签约但未按期腾空的，以房屋实际腾空交付验收合格之日次日为出票日。

（三）房票购房。选择购买商定商品房的，由房票使用人与房地产开发企业签订商品房买卖合同；选择购买政府统筹房源的，由房票使用人、实施单位、房源提供单位签订置换协议。超出实施单位可代为支付的部分，由房票使用人自行补足。实施单位可代为支付的额度包括房票权益金额与房票奖励。

（四）使用报备。选择商定商品房的，房票使用人应当将房票交由房地产开发企业收取，其中权益金额大于商品房买卖合同金额的，被征收（补偿）人需向实施单位申请拆票后再交房地产开发企业收取。房地产开发企业在商品房买卖合同备案后将收取的房票转交出票的实施单位；选择政府统筹房源，在签订置换协议时，房票使用人应当将房票交由出票的实施单位收取。

（五）拆票收回。

1.房票权益金额大于商品房买卖合同或置换协议金额时，根据商品房买卖合同或置换协议金额进行拆票，拆票后的权益金额仅有一张可以小于其购买商品房合同或置换协议金额，拆票按照权益金额和购房奖励的相应比例进行拆分，拆票后的房票有效期保持不变。

2.实施单位根据房票使用人使用情况收回已使用的房票进行核对后予以核销。

（六）期满处置。

房票使用期限届满后，房票使用人已使用超过权益金额80%（含）的，剩余部分应扣除未使用权益金额部分的房票奖励后（24个月临时安置费奖励除外）予以兑付；未超过80%（含未使用）的，剩余权益金额应按被征收房屋货币补偿方式（不含6个月临时安置费）的相应比例予以兑付，给予24个月临时安置费奖励。实施单位自收到房票使用人书面申请之日起3个月内向房票使用人一次性支付其申领的货币款。

八、核发结算

根据市、区两级组建房票核发结算系统平台，各实施单位提出房票发行计划和额度申请，实施单位通过票据系统开具房票。房票使用人和收受单位可以通过票据系统查询核验房票，申请办理结算。具体根据市级有关规定办理结算。

九、房票资金结算

房票使用人购买商定商品房为现房的，实施单位在房地产企业备案后60日内兑付房票的应付款项。房票使用人购买期房的，实施单位应结合房屋建设进度分期兑付，具体为：1.房地产企业备案后60日内，按申请兑付房票金额的10%兑付第一笔房票资金。2.项目全盘《结顶通知书》发出之日起60日内，按申请兑付房票金额的30%兑付第二笔房票资金。3.项目《竣备通知书》发出之日起60日内，兑付剩余的房票资金。房票兑付资金纳入开发企业的预售资金监管账户。房票记载人购买政府统筹房的，由区统筹房源管理单位与统筹房源建设单位根据项目建设情况协商房票资金支付。

十、税收优惠

被征收（补偿）人使用房票购买政府商定商品房的，根据《中华人民共和国契税法》和《浙江省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》（2021年7月30日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）等有关规定，享受税收减免。

十一、金融配套

对使用房票购房不足部分，房票使用人可以申请商业银行贷款。

房票使用人或其配偶是住房公积金缴存人并符合公积金提取和贷款条件的，可以办理公积金提取和贷款购房（公积金贷款或组合贷款）手续；房票使用人和直系亲属都是住房公积金缴存人的，房票使用人的直系亲属可按照相关规定办理公积金提取。

十二、教育保障

房票使用人使用房票购房的，可凭商品房买卖合同或置换协议向属地教育部门提出子女入学申请，由属地教育部门按相关招生政策审核办理。被征收（补偿）人使用房票在龙湾行政区域范围内购房的，签订商品房买卖合同或置换协议后，被征收（补偿）人子女仍可适当保留原被征收住宅片区所在学区的入学资格，具体参照区政府专题会议纪要〔2016〕36号执行。

十三、监督管理

房票使用人或房源提供单位在房票实施过程中存在弄虚作假、套取房票结算资金等行为的，取消房票使用人的房票奖励，取消房源提供单位的房源录入资格。涉及违法行为的，移交相关部门依法处理。

十四、实施时间

本细则自2025年\*\*月\*\*日起施行，有效期3年。2023年10月1日至本细则实施前已依法实施征收补偿的，按《龙湾区（高新区）房屋征收补偿房票安置实施细则》（温龙政发〔2021〕34号）规定执行。