

闽侯县人民政府文件

侯政规〔2024〕5号

闽侯县人民政府关于印发闽侯县房屋征收 房票安置工作实施方案（试行）的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，县直各有关部门：

《闽侯县房屋征收房票安置工作实施方案（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

闽侯县人民政府

2024年9月23日

（此件主动公开）

闽侯县房屋征收房票安置 工作实施方案(试行)

为进一步完善我县房屋征收与补偿安置政策，保障被征收人合法权益，满足人民群众对安置的多样化需求，根据省市相关规定，结合我县实际，创新土地房屋征收补偿安置机制，特制定本方案。

一、适用对象

(一) 本方案实施之前，已签订《房屋征收补偿协议》(以下简称《补偿协议》)选择产权调换，但尚未安置或部分未安置的被征收人。

(二) 本方案实施之日起，国有土地、集体土地上批准实行房票安置的房屋征收项目的被征收人。

二、适用范围

由县住建局根据房屋征收项目实际情况报经县政府研究确定的实施范围。

三、房票安置的定义

(一) 房票安置

房票安置是指将被征收人的房屋征收补偿安置权益进行货币量化后，以房票形式出具给被征收人，由被征收人持房票自行在政府筹集的“房源超市”内购买商品(房地产开发企业新建商品房含住宅、商业店面、商业办公、车位等及二手住宅)

的一种房屋征收补偿安置方式。

（二）房票货币量化

1. 集体土地

集体土地房屋征收补偿安置权益房票货币量化是指将被征收人的房屋征收补偿安置面积乘以货币补偿单价，扣除应缴交的差价款加上房票奖励金后所得的金额即“房票票面金额”。

房票票面金额=安置面积×货币补偿单价-应缴交差价款+房票奖励金

安置面积：被征收人与征收人、征收实施单位（征收公司）签订的《补偿协议》中确定的房屋征收补偿安置面积。

货币补偿单价：征收项目《征收补偿安置方案》中确定的房屋合法面积的货币补偿金额除以合法面积。

应缴交差价款：被征收人与征收人、征收实施单位签订的《补偿协议》中确定的“旧房安置新房”应缴交的差价款加上已提前发放的各类款项。

房票奖励金：以出具房票当月的过渡费为基准计算12个月过渡费。

2. 国有土地

国有土地房屋征收补偿安置权益房票货币量化是指将被征收人的房屋征收补偿总金额乘以110%加上房票奖励金后所得的金额即“房票票面金额”。

房票票面金额=房屋征收补偿总金额×110%+房票奖励金

房屋征收补偿总金额：按照征收项目《征收补偿安置方案》中选择实行货币补偿方式计算所得的金额。

房票奖励金：以出具房票当月的过渡费为基准计算12个月过渡费。

（三）房票信息

房票应载明房票编号、征收项目名称、持票人姓名及身份证号码、票面金额、有效期、房票使用须知等（房票票样见附件1）。

（四）房源超市

由县住建局牵头县资规局、土地储备中心、不动产登记和交易中心、国有资产服务中心、县属国企等单位组建“房源超市”。

县域内已办理预售许可、现售备案且同意接受房票购房的新建商品房（含住宅、商业店面、商业办公、车位等）以及二手住宅，由房地产开发企业及二手住宅所有人本着自愿的原则，持不动产登记和交易中心的房源登记信息证明等材料，向县住建局提出申请，经县住建局牵头相关单位审核通过并签订协议后进入“房源超市”。

由县建设投资集团有限公司成立全资中介机构（以下简称中介机构），负责二手住宅的有关居间结算等服务。

四、房票的使用流程

（一）申请 选择房票安置的被征收人应向被征收项目所

在乡镇（街道）便民服务中心窗口提出房票申请时，应当提交以下申请材料：

1. 房票申请表（附件 2）；
2. 身份证复印件 1 份（持原件核对）；
3. 《补偿协议》的原件及复印件；
4. 委托书、公证书等受理单位认为应当提交的其他文书材料。

申请材料齐全的，由乡镇（街道）当场出具《房票申请受理通知单》（附件 3）。

（二）审核 由乡镇（街道）牵头征收实施单位对房票申请材料进行审核，并确定票面金额、房票有效期等房票票面信息。

（三）签订 由征收实施单位通知征收人（土储中心、指挥部、乡镇[街道]等）、被征收人签订《房票安置协议》（附件 4）。

（四）发放 《房票安置协议》签订后，由征收实施单位负责将相关信息上传房票系统生成电子房票，便民服务中心窗口根据被征收人的需要打印纸质房票。

（五）购买 房票持有人可通过 e 福州“闽侯县房票”系统在“房源超市”中选择意向商品房。

1. 新建商品房：由房票持有人与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》，并办理《不动产登记证明》（县不动产和登记

中心根据县房屋征收中心出具的确认单进行办理)。

2. 二手住宅:由买卖双方签订《房屋买卖合同》，房票持有人、中介机构与卖方三方签订《房票变更合同》(附件5)，买卖双方应配合中介机构办理不动产转移登记和房票持有人变更等相关手续。

3. 使用房票购房时，房票金额可一次性全部或部分使用，并可结合商业贷款、公积金贷款等进行差额支付。

(六) 结算

1. (1) 房票用于购买新建商品房的，房地产开发企业应及时统计需结算的房票金额，并提交以下申请材料向征收实施单位申请拨付房票票面金额：

- ①房票申请结算汇总表(附件6)；
- ②《商品房买卖合同》；
- ③《不动产登记证明》；
- ④购房发票及其他相关证明材料。

(2) 房票用于购买二手住宅的，由中介机构负责及时统计需结算的房票金额，并提交以下申请材料向征收实施单位申请拨付房票票面金额：

- ①房票申请结算汇总表(附件6)；
- ②《房屋买卖合同》；
- ③《不动产权证书》；
- ④《房票变更合同》。

2. 由征收实施单位负责对房票资金拨付申请材料进行审核。

3. 征收实施单位自接到申请之日起 6 个月内将房票结算资金拨付到位（7 个工作日内支付 20%，1 个月内再支付 30%，6 个月内再支付 50%）。新建商品房的结算资金应当拨付到商品房预售资金监管账户；二手住宅的结算资金应当拨付到卖方指定的名下账户。逾期 6 个月未支付的，未结算资金按照一年期 LPR 予以计息，结算期限原则上不超过一年。

4. 征收实施单位提供专项资金拨付材料向属地乡镇（街道）按 120% 比例的金额申请结算资金（其中 20% 为服务费），由属地乡镇（街道）进行复核并报请县政府研究同意后，县财政局安排结算资金划转给征收实施单位（附件 7）。

5. 相关房票结转资金应列入财政预算。

五、奖励和优惠政策

（一）自首次出票之日起，奖励被征收人以未安置合法面积计算的 12 个月临时安置补助费（过渡费），过渡费标准以出具房票当月的过渡费为准，并纳入房票票面金额。

（二）使用房票在“房源超市”中购买的商品房，需再次上市交易时免收原政策所要求的安置房上市交易的差价款。

（三）使用房票所购买的商品房取得《不动产权证》后即可上市交易。

（四）使用房票购买商品住房的被征收人，可凭《商品房

买卖合同》，在新购房屋所在地学校办理子女入学手续，并可继续保留原被征收住宅片区所在地学校的入学资格（具体入学办法依据当年招生文件执行）。

（五）被征收人享有的集体经济组织成员的权益不变（但不包括申请农村住宅建设权益）。

（六）房票持有人使用房票购买的商品房在网签备案之日起三个月内（以契税完税凭证上记载的时间为准）办理《不动产权证书》的，可按其实际缴纳契税的 30% 享受契税奖励。契税奖励应在取得《不动产权证书》之日起三个月内向有关部门申请。

六、房票的使用规则

（一）房票申请。本方案实施前的征收项目，被征收人本着自愿原则选择申请房票安置，可全部申请房票安置或保留不超过 120 m² 用于产权调换（须按照原协议选择的户型和套数）后申请房票安置（合法面积应优先用于房票安置）。《房票安置协议》生效之日起，停止发放《补偿协议》中申请房票部分的过渡费。

（二）使用期限。房票使用期限自出票之日起计算，有效期为 24 个月，超出有效期的票面金额暂时予以冻结。通过出售二手住宅获得的房票兑现时限按照《房票变更合同》约定执行。

（三）资金使用。若房票使用金额小于购房款的，房票使用人需自行补足款项，或者可结合商业贷款、公积金贷款等进行差额支付；房票票面金额大于购房款的，可拆分使用。

(四) 房票转让。初始房票可分割转让给一人或多人，但不允许二次转让。房票转让后有效期仍从原房票出票之日起计算。通过出售二手住宅获得的房票仅能用于购买新建商品房或者按照《房票变更合同》的约定兑现，不得再次用于购买二手住宅或转让。房票转让的具体流程按照本方案第四条的规定执行。

(五) 结余兑现。用于购房的房票金额超过90%(不含本数)以上时，可向征收实施单位申请以货币形式领取房票余额。

(六) 补偿协议。《补偿协议》签订后，被征收人选择房票安置的，房票安置所对应的协议内容终止执行；未涉及房票安置的部分，仍按原协议约定执行。

七、其他事项

(一) 若征收人未能行使有关协议约定的权利或履行相应的义务的，由属地乡镇(街道)代为行使权利和履行义务。

(二) 本方案自印发之日起施行，试行期两年。本方案未尽事宜，按有关房屋征收补偿规定执行，如与法律、法规、规章和上级政策性文件规定不一致的，从其规定。

(三) 本方案由闽侯县住房和城乡建设局负责解释。

- 附件：1. 闽侯县房屋征收安置房票
2. 房票申请表
3. 房票申请受理通知单

4. 房票安置协议
5. 房票变更合同
6. 房票申请结算汇总表
7. 房票使用流程图

抄送：县委各部门，县人大、县政协办公室，各人民团体。

闽侯县人民政府办公室

2024年9月23日印发
