

启东市集体土地上房屋搬迁房票安置实施意见

(征求意见稿)

第一条 根据南通市关于推进全市房屋征收（搬迁）房票安置的有关指导意见，为进一步推进我市集体土地上房屋搬迁补偿安置工作，满足人民群众对房屋安置多样化选择，拓宽房屋搬迁安置渠道，缩短房屋搬迁安置在外过渡时间，提高居住品质，特制订本意见。

第二条 本意见所指房票是各镇（园区）人民政府（管委会）（下称属地政府）出具给搬迁户购置本市住宅房屋的凭证。房票安置是鼓励搬迁户使用房票购买商品房或安置房的一种安置方式。可选择房票安置的对象为批准实施的集体土地上房屋搬迁项目涉及的住宅房屋搬迁户，前期已搬迁尚未安置的住宅房屋搬迁户也可选择房票安置。

第三条 本意见所指地价结算券是财政部门出具给房地产开发企业用于本市范围内拍买取得住宅用地后结算资金的凭证。地价结算券由市财政部门制作，盖市财政局与市自然资源和规划局印章。地价结算券在房地产开发企业拍买取得土地后结算。地价结算券不计息，可转让。

第四条 市属国有房地产开发企业应积极参与房票安置工作，鼓励其他房地产开发企业参与房票安置工作。设立我市房票安置房源库，按照自愿参与原则公开征集。入库房源

原则上为现房；如入库房源为近期可交付的准现房，与企业的结算资金须纳入预售资金监管。

第五条 属地政府应制订房屋搬迁项目房票安置方案，明确搬迁户使用房票选购商品房或安置房的结算方式。

第六条 房票的核发采用实名制，载明搬迁项目名称、房票使用人、房票金额、兑付截止日期及房票使用的相关规定等内容，并由属地政府加盖公章。

第七条 房票仅限于搬迁户购买商品房或安置房时使用，不得质押、抵押和套现，房票持有人可通过公证办理所有权变更给子女，或与子女合并计算。房票持有人有住房的，经房票开具单位批准后可转让一次。房票不能分割转让。房票有效期限 2 个月。搬迁户在有效期内放弃或期限届满未实际使用房票的，不能现金兑付房票票面金额。

第八条 原则上一份搬迁补偿安置协议如选择房票安置的，其所有安置面积均应全部货币量化为房票，房票金额一经确认后不得更改，不计息。

第九条 房票金额由模拟安置结算后的回购收益组成。靠套型安置的，模拟安置套型面积按 60、80、100、120、140 平方米计算。

房票票面金额计算公式为：房票金额=搬迁户核定的安置面积×该安置区市场单价。房票票面金额由政府补贴金额与个人支付金额组成。其中个人支付金额为核定的安置面积个人应支付的房款。其余部分为政府补贴金额。

第十条 搬迁户选购房票安置的，过渡费计算至开具房

票之日。

第十一条 搬迁户用房票选购商品房或安置房，房票抵算购房款（含主房房款，有线电视费、管道煤气费、车位费、储藏室费等），不能抵物业维修基金、物业管理费。

第十二条 房票安置具体流程：

1、开具房票。属地政府根据搬迁补偿安置方案明确的安置面积及安置价格，计算房票金额并开具房票。

2、搬迁户持房票购买入库商品房或安置房。房地产开发公司根据确定的入库基价及楼层差价、东西端差价等计算每套房源价格，供安置户选购。原则上每户选购入库商品房总面积可在安置面积基础上超选不多于10平方米，如再超过则按市场销售价计算。

3、领取房价结算单。搬迁户凭选房确认单至属地政府进行房价结算，领取房价结算单。房价结算办法为：

（1）选购房源房价大于房票金额的，政府补贴金额按房票金额中的政府补贴金额结算，剩余部分全部由个人支付。

（2）选购房源房价小于房票金额的，按比例结算个人支付金额与政府补贴金额。即：

个人支付金额=房票中的个人支付金额/房票总金额×选购房源的房价总金额。

政府补贴金额=房票中的政府补贴金额/房票总金额×选购房源的房价总金额。

4. 结算房款。搬迁户持房价结算单交纳个人应支付的房款，与房地产开发企业签订商品房预（销）售合同，办理入住和不动产登记手续。

政府补贴结算金额由属地政府或出资单位出具往来结算票据给房地产开发企业。

第十三条 鼓励市属国有房地产开发企业制订优惠措施，吸引搬迁户选购商品房。鼓励房地产开发企业对车位费、物业服务费予以一定优惠。

市属国有房地产开发公司开发的商品房入库价格公式为：商品房入库基价=该区域安置房市场基价+（商品房备案价×95%-安置房市场基价）×商品房建安成本价（包括设计勘探费、建安费、配套费）/（商品房备案价×95%）。

第十四条 用房票购买的商品房首次登记视作拆迁安置房对待，依法享受契税优惠。

第十五条 房地产开发企业与市财政结算：往来结算票据中的政府补贴金额由市财政与房地产开发企业按不低于60%以地价结算券结算，其余部分以现金结算。

市属国有房地产开发企业商品房入库价格与开发成本的差额由市财政与市属国有房地产开发企业以现金或地价结算券结算。

第十六条 集体土地上房屋搬迁项目房票安置中的政府补贴金额与搬迁协议金额构成房屋搬迁补偿总和，纳入征地成本。

第十七条 本意见实施后，新的房屋搬迁项目原则上不再新建安置房。前期集体土地上房屋搬迁户已按房票安置政策选房但尚未结算的，仍按原结算规则结算。

第十八条 国有土地上房屋征收项目可参照执行。

第十九条 本意见自 2025 年 1 月 1 日起执行。有效期至 2027 年 12 月 31 日。