

新建焦作至平顶山铁路项目沁阳段房屋征收 产权调换房票安置实施办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步加快城市更新步伐，拓宽房屋征收补偿安置渠道，满足人民群众多样化安置需求，保障被征收人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据国家相关法律法规政策规定和《新建焦作至平顶山铁路项目沁阳段（以下简称沁阳焦平铁路项目）征收补偿安置工作方案》，结合沁阳实际，制定本办法。

第二条 本办法适用沁阳焦平铁路项目所涉及的房屋征收与补偿工作。

第三条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）在市政府统一领导下统筹协调房票安置工作，负责制订房票安置实施办法，建立“房源超市”，组织全市房地产开发企业参与房票安置，印制房票，公示房源信息，指导协调房票资金结算兑付工作；征收实施单位（相关乡镇人民政府、街道办事处）负责房票的核发结算与兑付、政策宣传引导和房票安置的具体实施工作。教体、公安、民政、税务、公积金等相关部门按照分工落实各自职责，保障房票工作依法顺利推进。

第二章 房票与房票安置

第四条 房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收实施单位核发给被征收人重新购置商品房（含住宅与非住宅及配套储藏室、车库等）的结算凭证。

第五条 房票安置是指将被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，以房票形式核发给被征收人，由被征收人持房票在“房源超市”中自行选定商品房（含住宅与非住宅及配套储藏室、车库等）的一种产权调换安置方式。

第六条 房票票面金额为被征收房屋产权调换权益货币量化、其他补偿、搬迁费用、过渡期安置费、政策性奖励、宅基地退出奖励六项之和。

（一）产权调换权益货币量化：以被征收住宅房屋合法建筑面积为基数，按照房屋结构比例确定安置房产权调换面积：砖混和框架结构 1:1，砖木结构 1:0.9，土木结构 1:0.7。计算方式为：安置房产权调换面积×安置房权益价格（2600 元/m²）；

（二）其他补偿：室内装修、院内院外属于被征收人所有的附着物，依据评估结果进行补偿；

（三）搬迁费：每户 3000 元；

（四）过渡期安置费：选择产权调换房票安置且自行解决过渡期住房的，按照每户每月 1000 元标准，给予 6 个月过渡期安置费、6 个月装修过渡期安置费；

（五）政策性奖励：以前述四项之和 5% 的标准作为政策性奖励。

(六) 宅基地退出奖励：对选择产权调换房票安置的被征收人，视为自愿退出宅基地，每户给予 20000 元奖励。

第七条 房票持有使用期限自市住建局开具房票之日起，最长不得超过 36 个月，使用最终截止日期为 年 月 日止。

第八条 房票由市住建局统一印制、开具，征收实施单位根据《征收补偿安置协议》签订情况向市住建局申领房票。房票不得抵押、质押或套现。

第三章 “房源超市”的建立与更新

第九条 市住建局公开向全市房地产开发企业征集房源。将沁阳城区内的新建商品现房和已预售许可且在 6 个月内交付的在建商品房确定为房票安置房源，建立“房源超市”。自本方案印发之日起，24 个月内达到前述房源要求且在房票最终使用截止日前能够完成首次登记的商品房，由房地产开发企业书面提出申请，经市住建局同意批准后，可滚动进入“房源超市”。政府投资建设的安置房主体完工后纳入“房源超市”。

第十条 由市住建局、市财政局组织 3 名以上单数房地产相关专业人员组成房源议价组，其中房地产估价师不少于二分之一，根据同小区、同楼栋、同楼层、同户型网签备案均价或参考同地段类似商品房网签备案均价议定房源价格，并邀请人大代表、政协委员、新闻媒体监督。

第十一条 市住建局及时归集房源，通过官网、微信公众

号、征收现场公告栏等渠道，向社会公示“房源超市”中商品房的楼盘位置、套数、面积、价格、户型图、优惠幅度、交付日期等，并定期更新。

第十二条 对纳入“房源超市”的商品房，房地产开发企业应在项目售楼现场公示相关信息，供被征收人选择。

第四章 奖励和优惠政策

第十三条 为鼓励被征收人选择产权调换房票安置方式，被征收人在规定签约期限内签订《征收补偿安置协议》，且在规定搬迁期限内前 20 日内（含 20 日）将腾空房屋移交给征收实施单位的，给予被征收人 10000 元现金奖励；30 日内（含 30 日）达到前述要求的，给予被征收人 5000 元现金奖励；超出 30 日不予奖励。该奖励不计入房票票面金额。自房屋移交手续办结之日起 5 个工作日内，由征收实施单位支付给被征收人。

第十四条 选择产权调换房票安置的被征收人和选择其他安置方式的被征收人同等享有教体、公安、民政、税务、公积金等相关部门规定的优惠政策。

第五章 房票的核发、使用与结算

第十五条 征收实施单位为房票核发人，负责沁阳焦平铁路项目房票核发的具体工作。

第十六条 房票核发与使用

（一）被征收人确认选择产权调换房票安置的，与征收实

施单位签订《征收补偿安置协议》后，持身份证件向征收实施单位领取房票；

（二）被征收人在与征收实施单位约定期限内腾空房屋并移交征收实施单位；

（三）被征收人持房票和腾空房屋移交证明在“房源超市”中自主选择商品房，凭房票与房地产开发企业协商选定商品房；

（四）同一份《征收补偿安置协议》只发放一张房票。房票的核发采用实名制，核发对象为被征收人。房票应注明征收项目名称、协议编号、被征收人姓名、身份证号码、金额、开具日期、截止日期及房票使用规则等内容，并由市住建局和征收实施单位共同加盖公章；

（五）被征收人持房票购买商品房的，购房款应达到房票票面金额的90%以上；房票票面金额低于购房款的，房票不得拆分使用；票面金额不足以支付购房款的，不足部分由被征收人自行解决；

（六）购房款达到房票票面金额90%以上时，被征收人与房地产开发企业共同在房票上对购房人、商品房坐落（不动产登记地址）、实际使用金额、房地产开发企业收款账户或商品房预售资金监管账户、剩余金额、被征收人收款账户等信息进行签注，并分别签名盖章；

（七）房票丢失或损毁的，被征收人应第一时间向征收实施单位和市住建局报备，市住建局及时将房票票号告知相关房地产开发企业，终止该房票使用。由被征收人自行登报声明作

废。自声明发出之日起，7个工作日后携带登报声明作废原件和领取房票相关资料，到征收实施单位申请补领房票；由征收实施单位向市住建局重新申领房票。新房票信息与原房票保持一致。

第十七条 被征收人购买一套商品房后，购房款未达到房票票面金额 90%时，被征收人可将除实际使用金额外的票面金额全部或部分转让给其他被征收人，转让行为应在双方所属征收实施单位的见证下进行，最终使用金额应达到 90%以上。由转让方所属征收实施单位向市住建局重新申领房票，票面上注明总金额、已使用金额、议定转让金额、剩余金额，新房票使用期限与原房票保持一致。因房票转让引发纠纷或产生损失的，由转让双方自行承担。

第十八条 房票结算

(一) 房地产开发企业持签注后的房票，向市住建局提出拨款申请，市住建局汇总后向征收实施单位下发资金拨付函；

(二) 征收实施单位根据资金拨付函，核对准确无误后，将申请金额拨付到房票上注明的收款账户；

(三) 房票资金结算：被征收人购买现房的，征收实施单位自资金拨付函开具之日起 30 日内将首付款（房款的 80%）拨付至房票上注明的收款账户，剩余资金（房款的 20%）在商品房初始登记完成之日起 30 日内付清；被征收人购买期房的，征收实施单位自资金拨付函开具之日起 30 日内将首付款（房款的 60%）拨付至房票上注明的商品房预售资金监管账户，剩余资金

(房款的 40%) 在房屋初始登记完成之日起 30 日内付清;

(四) 前款规定的首付款到账后, 房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》, 住房保障和不动产登记部门及时为其办理网签备案等相关手续;

(五) 购房款达到房票票面金额 90% 以上的, 房地产开发企业在申请拨付资金时, 会同被征收人一并申请领取票面金额剩余资金, 征收实施单位应分别予以支付;

(六) 沁阳焦平铁路项目主线工程建设工作专班负责足额筹措房票资金, 按照实际兑付需求及时拨付给征收实施单位, 确保资金按规定时限要求兑付到位。

第十九条 市住建局、征收实施单位在房票到期前 3 个月, 对被征收人予以书面或短信告知提醒。房票逾期未使用的自动失效, 视同被征收人自行放弃征收补偿权益。

第六章 监督管理

第二十条 参与房票安置的房地产开发企业应诚实守信、合法经营, 对存在弄虚作假、提供不实信息、与被征收人合谋对房票进行套现等行为的, 由主管部门计入企业诚信档案, 涉嫌违法的, 由相关部门依法处理。

第二十一条 房屋征收实施单位和相关部门要严格执行征收安置相关政策, 对弄虚作假、套取安置补偿资金, 或擅自突破政策标准, 造成重大影响和损失, 由纪检监察机关严肃追究相关单位和人员责任; 构成犯罪的, 由司法机关依法追究相关

单位和人员责任。

第七章 附 则

第二十二条 本办法解释权归市住建局。未尽事宜，由工作专班与市住建局、征收实施单位“一事一议”解决。

第二十三条 本办法自印发之日起施行，有效期至 年 月 日止。