《关于推进相城区房屋征收搬迁补偿

房票安置的指导意见（试行）》

起草说明

为进一步完善相城区房屋征收搬迁与补偿政策，拓宽补偿安置渠道，保障被征收搬迁人合法权益，满足人民群众对安置方式的多样化需求，相城区住房和城乡建设局组织编制《关于推进相城区房屋征收搬迁补偿房票安置的指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》），现将起草情况作如下说明：

一、起草背景

2022年10月25日，市政府办公室印发《关于推进苏州市房屋征收搬迁安置工作的指导意见的通知》（苏府办〔2022〕224号），通知要求各地积极探索“房票”安置政策。为认真贯彻落实市委市政府相关工作精神，相城住建局2022年下半年着手研究房票安置相关政策。2023年5月3日，市住建局印发《市住房城乡建设局关于苏州市房屋征收搬迁工作中推进房票安置的通知》（苏住建征〔2023〕2号），为相城区制定房票安置指导意见提供了重要的支撑。

目前，相城区房屋征收搬迁补偿安置方式主要以实物安置为主，货币化安置为辅。随着城市化进程的发展，实物安置方式存在的问题逐渐呈现，主要表现为建设周期长、补偿安置方式不满足搬迁户多样化需求、集中安置存在一定的社会治理难等问题，需出台补充性指导意见。

二、起草目的

进一步完善相城区房屋征收搬迁补偿安置方式，拓宽安置渠道，保障被征收搬迁人合法权益，满足人民群众对安置方式的多样化需求。

1. 起草过程

2022年下半年以来，区住建局多次赴周边板块调研房票安置相关做法，并结合相城区实际，撰写了相城区推行房票安置调研报告，并向区政府进行专题汇报。区分管领导带队赴周边板块考察学习房票安置相关做法后，形成《指导意见》（初稿）。区住建局通过赴全区各镇（街道、区）现场研讨、召集相关职能部门和各镇（街道、区）座谈会研究和书面征求意见等方式对文件进行了修改，对照市住建局文件和区政府专题会议要求，区住建局邀请5名行业专家对《指导意见》进行论证，作了进一步的修改完善，最终形成《指导意见》（征求意见稿）。

1. 《指导意见》的主要内容

《指导意见》共19条，主要包括以下九项内容：

（一）制定目的和依据。目的是进一步完善相城区房屋征收搬迁补偿安置方式，拓宽安置渠道，保障被征收搬迁人合法权益，满足人民群众对安置房源的多样化需求。依据是《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《市政府办公室印发关于推进苏州市房屋征收搬迁安置工作的指导意见的通知》、《市住房城乡建设局关于苏州市房屋征收搬迁工作中推进房票安置的通知》和相城区房屋征收搬迁相关政策文件等。

（二）房票安置的相关概念。对房票、房票安置的具体概念作出说明。

（三）房票安置的适用范围。房票安置的适用范围涵盖全区新启动征收搬迁项目、正在实施的征收搬迁项目以及已签协议但尚未安置结束的征收搬迁项目，具体由房屋征收搬迁实施主体在征收搬迁项目实施方案中予以明确。

（四）房票的核发及使用。被征收搬迁人自愿选择房票安置方式的，由各房屋征收搬迁实施主体在被征收搬迁房屋交付并经验收确认后核发房票。房票实行实名制，核发形式采用电子票证，一户核发一票。明确了房票使用人，并规定房票不得买卖、抵押、非法套现，非直系亲属、非配偶间不得赠与使用。

（五）票面金额及奖励。房票票面金额包括房屋搬迁补偿收益、安置房货币化回购收益。购房奖励标准以实际使用的票面金额为基数计算，具体由房屋征收搬迁实施主体在征收搬迁项目实施方案中明确。明确房票用于购房后的多余金额，房票持有人可申请领取或在房票到期时兑现。并规定购买房源库内房屋又退房的，应退还购房奖励金额。

（六）房源库及房源筹集。由区住建局会同各镇（街道、区）、相关部门及自愿参与房票安置的房地产开发企业共同商定，具体名录由区住建局定期公布。房源库中的房源包括商品房和存量安置房。房源库中房源的价格由市场化方式确定。

（七）房票购房和资金结算。对房票的利率、利息结算期限及房票的有效期等进行了规定。房票持有人购买房源库内房屋，房地产开发企业应在商品房买卖合同备案后及时将购买情况报征收搬迁实施主体备案。征收搬迁实施主体应当按照双方约定的期限结清应付款项。

（八）相关优惠政策。规定了选择房票安置的被征收搬迁人可享受的税收优惠、金融配套、义务教育保障政策。房票持有人购买房源库内房屋，符合条件的可根据有关规定享受税收减免政策。房票结算金额不足支付购房款的，房票持有人可按照规定办理公积金提取、公积金贷款或商业贷款。使用房票购房可在一定期限内保留原被征收搬迁片区的学区资格，具体办法由各镇（街道、区）自行规定，报区教育主管部门同意后实施。

（九）其他。包括压实责任、诚信供房和保障服务。各镇（街道、区）是房票安置实施主体，负责房票安置的组织实施工作，并根据本指导意见，结合当地实际制定实施，报区住建局进行备案，各相关职能部门按照各自职责分工，保障房票安置工作依法顺利开展。同时，明确了参与房票安置工作的管理部门、具体实施部门、相关房地产开发企业的责任。