中卫市沙坡头区房票安置补助方案（试行）

（征求意见稿）

为进一步拓宽我区城中村改造安置渠道，缩短安置过渡周期，满足被征收人对安置房屋的多样化需求，优化房地产供需结构，促进房地产市场平稳健康发展，根据《住房城乡建设部 财政部关于进一步做好城中村改造有关工作的通知》（建保〔2023〕80号）《关于加快城中村改造三年行动方案（2025—2027年）》（宁建发〔2025〕6号）等文件精神，制定本方案。

一、定义

**（一）房票。**本方案所称房票，是指在国有或集体土地上房屋及附着物征收补偿和征收集体土地补偿中，房屋征收单位将被征收房屋、土地及附着物补偿价值等权益货币量化后，出具给被征收人在一定期限内重新购置房屋，以实现补偿安置的结算凭证。房票安置是房屋征收补偿安置方式的一种补充形式。

**（二）适用范围。**本方案适用于中卫中心城区城镇开发边界以内的城中村改造项目。房票安置遵循自愿、公平、公开原则。房票在自治区内通兑。

二、核发规则

**（三）房票票面价值。**房票票面价值为房屋评估总价、政策性奖补及停产停业损失补偿之和，以被征收人与征收实施单位签订的《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》中确定的价款为准。

**（四）房票核发。**房票实行统一样式，由沙坡头区印制，并核发至沙坡头区房源超市线下交易大厅管理。房票应载明房票编号、项目名称、征收协议编号、被征收人信息、票面金额、出票日期及注意事项等内容。

**（五）房票领取。**被征收人与征收实施单位签订《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》后，持相关材料到沙坡头区房源超市线下交易大厅领取房票。房票核发实行总额控制、财政预算、政府授权的办法，沙坡头区房源超市线下交易大厅及时准确记载房票印制、核发、使用、兑付等相关信息，保障房票使用安全。

**（六）房票管理。**房票实行实名制，有效期为18个月，自开具之日起计算。房票所有权人可使用房票支付购房款。在房票约定有效期内，被征收人可在宁夏房源超市锁定房源，并在规定期限内携带身份证、户口簿、《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》《沙坡头区城中村改造房票安置协议》、房票等相关材料，办理购房手续。选择政府存量安置房的，由征收实施单位配合办理不动产权证；选择商品房，由房地产开发企业负责办理不动产权证；选择二手房的，由二手房产权人配合办理不动产权证。

房票的继承，由被征收人的继承人、监护人提供可认定其有权继承使用房票的法院裁决、公证或仲裁文书，向征收实施单位申请房票继承使用。

房票不得转让、抵押、质押、套现，不可退还，不计利息。伪造、变造房票的，追究相关单位和相关人员的法律责任，构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

房票所有权人应妥善保管房票。房票发生遗失的，房票所有权人应及时向沙坡头区房源超市线下交易大厅办理挂失手续。因房票遗失引起的财产损失等相关责任由房票所有权人自行承担。

三、房源筹集

**（七）房票房源。**沙坡头区、市住房城乡建设局负责择优筛选现房销售项目，且四证齐全并完成竣工验收备案、房屋权属清晰、无纠纷且可交易的商品房、二手房进入房源超市，通过宁夏房源超市平台集中展示房源的楼盘区位、户型、价格等重要信息。政府存量安置房同步纳入房源超市。

房源超市实行“一房一价”原则，沙坡头区、市住房城乡建设局根据房屋性质、类别、楼层系数确定政府存量安置房房屋价格，房地产开发企业同步提供商品房房屋价格，供被征收人选择。

四、使用结算

**（八）房票资金。**房票安置资金由中卫市、沙坡头区两级负责筹集，统一纳入监管，封闭运行，确保资金专户管理、专款专用、按期兑付。沙坡头区设立房票兑付资金监管专户，对房票进行资金兑付。因兑付房票资金发生的资金成本可列入城中村改造成本。

**（九）使用规则。**使用房票购房的，实际使用金额视作房票所有权人支付的等额现金。房票所有权人购买房屋时，房地产开发企业、政府存量安置房建设主体或二手房产权人（以下简称“售房单位”）需在商品房买卖合同（二手房交易合同）中，签注购房人、房屋坐落、房票购房实际使用金额、房票编号、收款账户等信息。

针对政府存量安置房，选择房屋价值不得超过享受房票优惠政策后的房屋征收补偿价值的20%，20%以内超出部分按照3000元/平方米补缴房款；针对商品房、二手房，选择房屋金额超过票面金额的，超出部分由房票所有权人按照选定房屋价值补足差价。

房票所有权人持房票购买多套房屋的，可以累加计算购买金额。

被征收人主动放弃或期限届满未使用房票的，在房票兑付期满后，在提供自有产权住房证明基础上兑付征收补偿金额；如被征收户无自有产权住房，必须在3个月内选购1套及以上政府存量安置房或商品房、二手房，购房结算按照本方案第四项相关内容执行。

**（十）使用流程。**被征收人选定房屋后，持《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》《沙坡头区城中村改造房票安置协议》、房票等材料与售房单位签订商品房买卖合同（二手房交易合同），由售房单位配合被征收人办理不动产权证书。对购买商品房、二手房的，自办理交房手续之日起由房地产开发企业、二手房产权人向沙坡头区房源超市线下交易大厅提交结算申请，沙坡头区房源线下交易大厅应当在收到结算申请资料并审核无误后将被征收人房票票面资金拨付至房地产开发企业或二手房产权人。

**（十一）房票结算**

**1.购房结算。**房票所有权人已使用且使用金额超过房票面值70%（含70%）的，可在使用后3个月内向沙坡头区房源超市线下交易大厅申请将房票票面余额兑付成等额现金，超过房票面值金额的按照本方案房票使用规则补交房款；已使用但未超过房票面值70%的，自房票出票之日起6个月后，可向沙坡头区房源超市线下交易大厅申请兑付票面余额。

**2.未购房结算。**未使用房票购房的，被征收人自房票出票之日起12个月后，在提供自有产权住房证明基础上，可向沙坡头区房源超市线下交易大厅申请兑付征收补偿金额。

五、优惠补贴政策

**（十二）政府存量安置房安置优惠。**使用房票选购政府存量安置房，第1套房屋选择电梯房、非电梯房均优惠3万元/户（一处宅基地为一户，下同）；第2套房屋选择电梯房优惠1万元/户、非电梯房优惠3万元/户；第3套及以上房屋只能选择非电梯房，且每户仅给予3万元优惠。以上可累加计算。

**（十三）房源超市商品房安置补贴。**在房源超市仅选购商品房的一次性给予被征收人4万元/户补贴（一处宅基地为一户，下同）；先选购1套政府存量安置房，再选择商品房安置的，给予1万元/户补贴（先选购2套及以上政府存量安置房，再选择商品房安置的，不予补贴）。在此基础上，可叠加享受《中卫市2024年促进房地产市场平稳健康发展十条措施》《沙坡头区“坡好房”新建商品房购房补贴方案》相关补贴政策。

以上两项补贴优惠政策纳入项目征收成本，不得重复享受。

**（十四）税收优惠。**被征收人选择使用房票为本人购买宁夏房源超市内房源的，购房成交价格不超过房票票面金额与优惠补贴金额总和的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过房票票面金额的，对差价部分按规定征收契税。

**（十五）金融支持。**对使用房票票面金额购房不足部分，被征收人可以申请商业银行贷款，被征收人为住房公积金缴存人并符合提取、贷款条件的，可以申请办理住房公积金提取、纯住房公积金贷款或组合贷款购房，房票的实际使用金额可作为购房首付款。

**（十六）教育保障。**被征收人使用房票购买房屋的，凭不动产证书或经备案的房屋买卖合同，按照教育主管部门相关规定办理入学手续，被征收人在房屋改造征收补偿协议签订之前已出生的子女，可在义务教育阶段内保留原征收区域所在学区三年的入学资格。

以上优惠补贴政策仅适用于购买中卫市范围内房源。

六、其他

**（十七）**本方案实施前在沙坡头区城中村改造区域内已作出征收补偿的被征收户，拆迁安置仍按原征收补偿方案规定执行。

**（十八）**本方案解释权归沙坡头区人民政府所有。

**（十九）**本方案自印发之日起实施，有效期至2027年12月31日。