北京市通州区房票安置实施方案（试行）

为进一步落实城市副中心控规，促进我区征收、棚改、城中村改造、城市更新等项目国有土地上住宅房屋腾退顺利实施，满足人民群众对房屋安置多样化需求，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）、《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19号）、《关于统筹规范住宅房屋征收中安置房管理工作的通知》（京建发〔2021〕391号）、《关于明确契税政策和执行中有关问题的通知》(京财税〔2004〕16号)等有关文件，并借鉴相关省市市场化安置的实践经验，结合通州区实际，特制定本方案。

第一章 总则

第一条 房票安置

房票是腾退申请人房屋安置补偿权益货币量化后，项目实施主体以“腾一购一”为原则，出具给腾退申请人购买住房的结算凭证。房票采取实名制，持有人为腾退申请人，不得抵押、质押、融资、套现。

房票安置是指项目实施主体比照货币补偿、房屋安置政策，将相应的安置补偿权益货币量化，以房票形式核发给腾退申请人，由腾退申请人自主购买一套“房源超市”内住房的安置补偿方式。房票安置是现有货币补偿、房屋安置的一种补充方式，遵循自愿、公平、公开、等价原则。

第二条 适用范围

本方案试行期间，适用于通州区南大街及周边片区腾退保护更新项目、通州区老城范围内平房棚户区改造项目中的住宅房屋腾退。

第三条 房源超市

由项目实施主体对接通州区新建商品房项目及安置房 项目开发建设单位，确定的商品房及安置房源作为可购房源，纳入房源超市统筹管理。房源限定为通州区行政区域内商品住房和安置住房。

第二章 房票管理

第四条 房票面值

房票面值即房票记载的票面金额，包括房屋价值补偿+搬迁费+临时安置费（4个月）+停产停业损失补偿+其他补助及奖励费。

第五条 房票管理

区住房和城乡建设委员会作为房票核发人，负责房票核发工作。项目实施主体作为房票制发人，具体实施房票制发工作。

房票式样由项目实施主体统一制发，带有唯一识别码，载明腾退申请人姓名、身份证号码和腾退房屋坐落、面积、房票面值、有效期等信息。

第六条 使用期限

房票使用期限自房票核发之日起计算，最长不超过12个月。房票使用期限内未使用的，按房票面值以现金方式支付腾退申请人。

第七条 房票转让

房票允许向腾退申请人直系亲属（配偶、父母、子女）实名转让一次，但不得分割转让，且房票记载的原使用期限不变。已转让的房票，不得再次转让。房票转让的，由项目实施主体在房票中记载受让人信息。

第三章 房票使用

第八条 房票使用

腾退申请人与项目实施主体签订房屋腾退补偿安置协议，并根据签订的协议确定房票文本内容。

腾退补偿安置协议签订后，腾退申请人在约定时间内向实施主体完成交付腾退房屋，房票方可生效；项目实施主体向区住建委进行房票生效备案。

腾退申请人或受让人（以下统称“持票人”）在“房源超市”内自主选择房源，一张房票可选择一套房源，在房票有效期内，与房源开发建设单位签订房屋买卖合同。

第九条 购买商品住房房源

持票人可在“房源超市”内选购一套商品住房，购房价格以公示价格为准，持票人与所购房屋项目开发建设单位签订商品房买卖合同，所购住房计入家庭住房购房套数。

第十条 购买安置房房源

持票人可在“房源超市”内选购一套安置房，按照所在项目补偿与安置方案中规定的房屋安置方式的面积置换规则购买，该部分面积按安置价格购买。为满足持票人改善安置需求，可按市场价格增加安置房购买面积，但需符合“腾一购一”原则。

房票安置方式所选安置房源不得为所在项目配建的定向安置房源。

商品房价格、安置价格、市场价格应经房地产评估机构按照估价规范评估确定，在“房源超市”进行公示。

第十一条 房票结算

持票人与房源开发建设单位办理购房手续并完成网签后，房源开发建设单位与项目实施主体办理结算。房票面值支付购房款后有剩余的，项目实施主体将余额部分以现金方式支付给持票人；房票面值不足以支付购房款的，持票人应在办理房屋入住前补齐剩余购房款，购房款可按现行规定办理商业性个人住房贷款或公积金个人住房贷款。

第四章 保障措施

第十二条 资金监管

房票安置实行资金监管制度。项目实施主体应在房票生效备案后五个工作日内将房票面值对应资金转入资金监管账户，接受区住建委的资金监管。

第十三条 税费减免

对于使用房票购买的商品住房或安置房，成交价格不超过房票面值的部分免征契税。

第十四条 教育入学

对于使用房票购买商品住房或安置房的，可凭购房合同在新购房屋所在学区办理子女入学手续。在新购房屋交付前，腾退申请人子女保留原被腾退房屋所在学区的入学资格。

第十五条 组织保障

房票安置工作在区政府统一领导下进行，区住建委主管房票安置工作，统筹推进房票政策制定、负责房票资金监管、建立“房源超市”及房票系统建设管理；市规自委通州分局指导购房登记发证工作；区税务局指导购房缴税工作；区教委指导教育入学工作；项目实施主体负责房票安置工作的组织实施；各级部门按照各自职责分工密切配合，保障房票安置依法实施。

第十六条 房源单位

参与房票安置的房源开发建设单位应诚实守信、依法经营，严格按照承诺公示的价格签订购房协议。对于弄虚作假、提供不实信息的，房票安置主管部门记入企业信用信息系统，并终止其参与房票安置工作资格，造成损失的应依法承担赔偿责任。

第十七条 本方案自公布之日起实施。解释权归通州区住房和城乡建设委员会。