明光市城市规划区内房屋征收货币化安置

暂行办法（征求意见稿）起草说明

|  |  |
| --- | --- |
| **征求意见稿条款** | **起草相关依据或参照** |
| **第一条** 为进一步完善房屋征收安置方式，鼓励房屋征收货币化安置，推进棚户区改造，促进房地产市场健康发展，加快新型城镇化建设，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《滁州市人民政府关于印发市本级国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂）行的通知》、《明光市城市规划区内征收集体所有土地房屋补偿安置暂行办法》等规定，制定本暂行办法。 | 第一条为目的依据 |
| **第二条** 货币化安置是指征收人将应安置的房屋转化为货币补偿或出具房票给被征收人，由被征收人自行解决住房的安置方式。  房票是用于选择货币补偿的被征收人购买明光市城市规划区内一手商品住宅房源的特定结算票据。 | 第二条为货币化安置定义 |
| **第三条** 房票安置是指征收人将应安置的房屋转化为货币，并给予一定补助，以房票形式出具给被征收人，由被征收人自行在明光市城市规划区内向参与房票结算的售房人购买一手商品住房用于房屋征收安置。  房票安置的适用对象为明光市城市规划区内征收国有土地上房屋和集体所有土地房屋的被征收人。  明光市房屋征收工作办公室为房票安置的具体实施部门。 | 第三条为房票定义和适用范围 |
| **第四条 国有土地上房屋征收货币补偿标准**  （一）被征收房屋及其附属物价值补偿。被征收房屋及其附属物价值补偿由具有相应资质的评估机构评估确定，房屋补偿价值不得低于房屋征收决定公告之日同区域类似房屋的市场价格。  （二）搬迁费和临时安置过渡费补偿。  1、搬迁费实行按户补偿，按照被征收房屋认证有效面积7元/㎡计算，给予2次搬迁费，每次不足800元的按800元计算。  2、临时安置过渡费一次性补偿4个月，按被征收房屋认证有效面积每月9元/㎡计算。  （三）政策奖励。对在规定期限内签订补偿协议并腾空交付的被征收人，符合产权调换面积选择货币补偿的，除按征收房屋的市场评估给予补偿外，再给予一次性奖励，住宅房300元/m2；商业用房800元/m2。  （四）政府补助。对有有效权属证明或有效建房批准手续的被征收人，在产权调换面积基础上，增购面积10m2，按2000元/m2给予补助；没有有效权属证明或有效建房批准手续但2006年地籍图载有的房屋，配合征收的，按市场评估价予以补偿，但不享受上述政府补助。 | 第四条为国有土地房屋征收货币补偿标准  第四条第一、二、三、四款依据《滁州市人民政府关于印发市本级国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂）行的通知》滁政秘[2020]30号。  第四条第二、三、四款搬迁费、政策奖励及政府补助标准结合本市实际情况制定。 |
| **第五条 集体土地房屋征收货币补偿标准包括**：  （一）集体土地上被征收房屋、其他附着物及青苗补偿标准，按照《滁州市人民政府关于调整征收集体土地上房屋、其他附着物和青苗补偿标准的批复》（滁政秘[2020]111号）执行。  （二）搬迁费和临时安置过渡费补偿。  1、搬迁费实行按户补偿，按照被征收人应安置面积7元/㎡计算，给予2次搬迁费，每次不足800元的按800元计算。   1. 临时安置过渡费一次性补偿4个月，按被征收人应安置面积每月9元/㎡计算。   （三）政府补助。  1、应安置面积补助。对在规定期限内签订补偿协议并腾空交付的被征收人，符合产权调换面积选择货币补偿的，除按本条第一款给予货币补偿外，根据应安置面积，按照安置房综合建设成本价2600元/m2给予补助。  2、增购面积补助。每户增购面积11m2，按600元/m2给予补助。 | 第五条为集体土地房屋征收货币补偿标准  第五条一款为依据  第五条第二款依据《滁州市人民政府关于调整征收集体土地上房屋、其他附着物和青苗补偿标准的批复》滁政秘[2020]111号。  第五条第三款内容参照《凤阳县城市规划区内房屋征收货币化安置实施细则》。政府补助标准结合本市实际情况制定。 |
| **第六条 房票安置补助**  （一）临时安置过渡费一次性补助12个月。  （二）征收国有土地上房屋，被征收收人自征收协议签订之日起，12个月内在明光市规划区内购买一手商品房屋的（依据住建部门新商品房预售合同备案信息），按被征收房屋市场评估单价，给予15%的一次性资金补助。  （三）征收集体土地上房屋，被征收人自征收协议签订之日起，12个月内在明光市规划区内购买一手商品房屋的（依据住建部门新商品房预售合同备案信息），按被征收房屋面积给予600元/㎡一次性资金补助。 | 第六条为房标安置补助及奖励标准  第六条一、二、三款参照《凤阳县城市规划区内房屋征收货币化安置实施细则》。房票安置补助标准结合本市实际情况制定。 |
| **第七条 房票安置操作程序。**  （一）征询被征收人对安置方式选择的意愿。  （二）征收人与被征收人签订征收补偿协议，确定被征收房屋货币补偿价值，计算房票价值。  （三）征收人依据征收补偿协议，确认所征收房屋已拆除，向被征收人出具房票。  （四）一户房票总价值可以购买两套及以上商品住宅时，房票可按购房意向书反映的实际购买套数分割出具。  （五）被征收人选购商品房屋价值超出房票价值部分，由被征收人补齐。选购商品房屋价值低于房票价值时，选择商品房面积大于等于应安置面积的，由征收人根据购房合同退付被征收人剩余房票款；选择商品房面积小于应安置面积，且购房金额低于房票价值90%的，由征收人根据购房合同扣除未购买面积部分给予的补助额后，再退付被征收人剩余货币补偿款。  （六）房票使用期限为12个月，即从被征收人签订房屋征收补偿协议之日起，在12个月内选择房源并签订购房合同，逾期未签订购房合同，由征收人收回并取消购买一手商品房奖励补助，兑付货币安置补偿款，由此引起的损失由被征收人自行承担。  （七）售房人凭房票、与被征收人签订的购房合同与市房屋征收工作办公室结算，每月上旬结算一次，房票结算款存入预售资金监管账户。  （八）售房人凭房票可办理网签销售合同，市住房和城乡建设局视同预售资金到位，存在房票结算形式的商品房销售合同备案后，不得撤销。  （九）房票仅限于被征收人用于购买本市城市规划区范围内的一手商品房，不得买卖、转让、赠与、提现。  （十）被征收人用房票购买的一手商品房，其销售、交付、维修等行为依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》和《商品房销售管理办法》等有关法律、法规执行。 | 第七条为房票安置操作程序  第七条参照《凤阳县城市规划区内房屋征收货币化安置实施细则》。 |
| **第八条 本暂行办法由明光市住房和城乡建设局负责解释。** | 第八条为解释主体 |
| **第九条 本暂行办法自发布之日起施行。** | 第九条为施行时间 |