原物资局小区拆迁房屋安置实施方案

（征求意见稿）

为切实做好原物资局小区拆迁项目还房工作，保障被拆迁人合法权益，缩短安置过渡期限，化解项目遗留问题，根据《巴中市巴州区人民政府办公室关于印发<巴中市巴州区城区房屋征拆购房券安置办法（试行）>的通知》（巴州府办规〔2022〕1号）和《巴州区国有土地上房屋征收项目采取购房券安置操作指南》相关规定，结合该拆迁项目实际情况，制定本方案。

一、实施主体

本项目拆迁房屋安置由巴中市巴州区西城街道办事处负责组织实施，红福社区居委会协助处理购房券安置相关事宜。

二、安置对象

西城街道红福社区原物资局项目拆迁中与巴中市巴州区西城街道办事处签订安置协议的被拆迁人，安置内容包括产权调换住房和营业性用房。

三、基本原则

（一）依法依规。依据《土地管理法》《民法典》等相关法律法规的规定，遵照协议双方约定及补充约定实施房屋安置。

（二）实事求是。鉴于该项目拆迁范围内无法原址建设安置还房的实际情况，综合采取调剂房源、购房券、货币安置等方式进行安置。

（三）公平公开。项目安置方案、安置流程等信息向安置对象公开，及时解答安置对象疑问，接受安置对象和社会监督。

四、安置方式

根据被拆迁户意愿，双方在充分协商基础上签订补充协议，依序采取以下方式进行安置。

（一）调剂房源安置。即从区人民政府实施的其他拆迁安置还房项目建设的住房和营业性用房中，调剂部分房源进行安置。

（二）购房券安置。即将被拆迁人应安置的住房和营业性用房转化为等价值购房结算凭证，采取实名制以购房券形式出具给被拆迁人，由被拆迁人自主从区人民政府审定的房源库选择购买商品房和营业性用房，作为房屋拆迁安置。

（三）货币安置。即对被拆迁人应安置的住房和营业性用房价值进行评估，采取货币补偿方式分期支付给被拆迁人。

五、安置流程

（一）发布安置公告

由区人民政府或区人民政府委托巴中市巴州区西城街道办事处发布该项目房屋安置公告，公告内容包括安置方式、安置流程、超期过渡费停发时间等内容。

（二）明确安置方式

巴中市巴州区西城街道办事处组织被拆迁户座谈协商，逐户明确安置方式。

（三）异地调剂房源安置

1. 明确安置房源。西城街道办事处提供经区安置还房领导小组办公室确认的房源（包括已建成安置房或在建安置房），由被拆迁人自主选择房源安置。

2. 签订还房协议。西城街道办事处与被拆迁人签订补充协议，明确还房地点、还房面积、资金结算等。调剂房源面积超出原协议面积的，超出部分按照调剂房源市场价格结算；调剂房源面积小于原协议面积的，下差部分按照原拟还房区域商品房市场价格结算找补。

3. 交付安置房屋。费用结算付清后，即由西城街道办事处交付现房，并于交付之日起停发超期过渡费；调剂安置在建安置房的，以实际建成交付时间停发超期过渡费。

（四）购房券安置

1. 评估拟安置还房价值。由街道办事处、社区居委会及被拆人代表共同委托具有相应资质的第三方评估公司，对拆迁安置补偿协议约定的还房区域内同类用地性质的安置住房进行市场价格评估，并出具评估报告；根据拆迁安置补偿协议约定的还房面积计算拟安置还房价值。

2. 计算购房券票面价值。购房券票面价值包括：拟安置还房价值+历欠的临时过渡费及未支付的其他补偿费+3个月新房装修期间过渡安置费。西城街道安置还房办公室分户计算购房券票面价值，并由被拆迁人对账后签字确认。

3. 签订购房券安置协议。被拆迁人与巴中市巴州区西城街道办事处签订《购房券安置协议》，并由街道办事处收回原签订的拆迁安置补偿协议。

4. 领取购房券。由西城街道办事处根据签订的购房券安置协议，核实购房券需求量并向区房产管理局申报；区安置还房办审核、区房产管理局备案后提交区财政局统一印制；区财政局统一印制后向被拆迁人发放购房券。

5. 使用购房券购房。被拆迁人持购房券，可自行选择购买纳入巴州区购房券安置房源库的商品房，并与房产开发企业签订《商品房购房合同》。购买的商品房购房款（配套的储藏室、车库等价款可以计入）不得低于购房券票面价值的85%，其剩余价值部分由被拆迁人与西城街道办事处现金结算，用于房屋装修、家具购置等费用。购房券票面价值少于商品房购房款的，由被拆迁人自行向房产开发企业补差。

购房券自出具之日起生效，使用有效期为24个月，逾期未使用的，被拆迁人需向街道办事处重新申领。

购房券遗失、损毁的，由被拆迁人持本人有效身份证明到西城街道办事处办理挂失手续，并在《巴中日报》上刊登遗失申明，公示7个工作日，公示结束无异议的，被拆迁人按程序重新申领购房券并备案，遗失申明公告费用由被拆迁人承担。购房券损坏的，由被拆迁人持本人有效身份证明到西城街道办事处办理申请换发。

6. 房企结算。房产开发企业按照区财政局制定的《购房券印发及结算操作指南》，与区财政局进行结算。

（五）货币安置

1. 评估货币安置金额。聘请第三方评估机构，综合考虑被拆迁人旧房价值、拟还房区域新建安置房价值、领取超期过渡费标准及时间等因素，评估货币安置价格，计算货币补偿金额。

2. 签订货币安置协议。由西城街道办事处与被拆迁人签订补充协议，明确安置金额、支付方式、支付时间等内容。

3. 兑现货币安置资金。西城街道办事处依据补充协议，每年支付25%，分四年兑现货币安置补偿资金，并自首次支付补偿资金之日起停发超期过渡费。