西城街道集体土地上已拆迁未落实安置房源

项目购房券安置方案（征求意见稿）

为有效化解辖区内集体土地上房屋拆迁安置遗留问题，保障被拆迁群众住房条件，打通商品房与政府还房转换渠道，支持房地产企业去库存，促进房地产市场健康发展，根据巴中市人民政府办公室《关于印发进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展十二条措施的通知》（巴府办规〔2024〕3号）、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）和项目拆迁安置补偿方案的相关规定，结合签订的拆迁安置补偿协议相关约定，特制定本方案。

一、实施主体

由巴中市巴州区西城街道办事处负责组织实施，所涉及社区居委会协助处理购房券安置相关事宜。

二、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）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。

（三）批次推进。根据各个项目实施购房券安置条件成熟度，统筹考虑财政资金支付年度计划，分批次推进购房券安置。

三、安置对象

（一）西城街道柳津桥社区江南二环路三段片区拆迁项目中选择产权调换安置和购买政府统建住房的被拆迁人。

（二）西城街道西龛社区江南二环路四段片区拆迁项目中选择产权调换安置和购买政府统建住房的被拆迁人。

（三）西城街道西龛社区龙大公路建设项目中选择产权调换安置和购买政府统建住房的被拆迁人。

（四）西城街道后坝社区四季花城项目中选择产权调换安置的被拆迁人和购买政府统建住房、营业性用房的被拆迁人。

四、安置方式

本次安置方式为购房券安置，即将被拆迁人应安置但未落实安置房源的房屋及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，作为拆迁安置房屋。购房券既是安置凭证，也是结算凭证。

五、安置流程

（一）发布购房券安置公告

由区人民政府或区人民政府委托西城街道办事处发布项目购房券安置公告，内容包括安置方式、安置流程、相关事项等内容。自公告确定的时点起，该项目安置还房的超期过渡费不再计发，并按照原协议约定标准另行计算1个月选房期和3个月装修期过渡费。

（二）签订《购房券安置协议》

1．评估安置还房价值。委托第三方具备相应资质的评估公司对该项目原协议约定还房区域范围内、同类用地属性的安置住房及安置营业性用房进行市场价格评估，并出具评估报告，根据原签订的拆迁安置补偿协议约定的还房面积计算安置还房价值。住房折算金额=安置住房评估价×原协议约定的住房面积（含基本住房面积和购买政府统建住房面积）；营业性用房折算金额=安置营业性用房评估价×原协议约定的安置营业性用房面积。

2．计算购房券票面价值。购房券票面价值包括安置还房价值、选房期和装修期过渡费，历欠的过渡费原则上一并计入购房券票面价值。被拆迁人购买政府统建的住房、营业性用房的价款未缴清的，在计算购房券票面价值时予以扣减。

3．签订购房券安置协议。结算清楚后，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》。

（三）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，由西城街道办事处领取并向被拆迁人发放。

（四）使用购房券购房

购房券以实名制发放给被拆迁人，券面应当载明购房券编号、被拆迁人姓名和身份证号码、原拆迁项目地址、券面金额（大、小写）、原拆迁实施单位、审核单位、印制单位、注意事项等信息。券面信息不得涂改，加盖相关单位公章后有效。

1．使用范围。购房券持有人可自行选择纳入巴州区购房券安置房源库的商品房进行购房（包括但不限于储藏室、车库、经营性用房等资产），并与房产开发企业签订商品房购房合同，不得提现、流通、抵押、转让（买卖、赠与）。前期已部分还房剩余未还房面积不超过45㎡的，其相应额度的购房券可在西城街道作为安置主体的项目中的被拆迁户之间进行组合，还房剩余面积不超过30㎡的，也可按照原项目安置还房方案规定的结算办法进行找补结算。购房券持有人因故身亡或丧失民事行为能力的，按国家有关法律规定执行。

2．使用额度。被拆迁人用购房券购买商品房，使用额度不得低于券面金额的85%，剩余部分（不计息）由被拆迁人与西城街道办事处结算。被拆迁人实际应付购房价款超过券面金额部分，由被征收人自行承担。

3．额度分割。购房券持有人原则上为原拆迁安置补偿协议签订本人，也可根据被拆迁人意愿由拆迁协议中其他人（父母、子女等）分割共享，由被拆迁人在购房券安置协议签订和购房券填发之前，联名向西城街道办事处递交经所在社区居委会签章的书面申请，其联名申请的街道办事处研究后将根据被拆迁人意愿进行券面金额分割。

4．有效期限。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，被拆迁人需向街道办事处重新申领。

5．补领换发。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，公示期为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．契税和维修基金。按照巴中市巴州区财政局制定的《购房券印发及结算操作指南》执行。

（五）购房券结算

由西城街道办事处和区财政局共同与区房源库房地产开发企业签订购房券安置结算协议，按照区财政局制定的《购房券印发及结算操作指南》，分别与房地产开发企业和被拆迁人结算。

1．与房企结算。房产开发企业持购房券、商品房买卖合同及备案证明、被拆迁人接房手续等，到西城街道办事处申请办理购房券结算。西城街道办事处根据购房券结算情况向区人民政府申请结算资金，经相关程序决策后，由区财政局将结算资金拨付到街道办事处，再由西城街道办事处兑现给房地产企业。购房券结算资金分四年兑现，按照“4个25%”支付给房产开发企业，第四年支付条件需满足购房户取得不动产权登记证。房地产企业购买国有土地使用权、固定资产的，其应缴纳价款可以购房券结算资金抵付，具体按相关程序和规定执行。

2．与被拆迁人结算。被拆迁人持商品房买卖合同等资料，到西城街道办事处申请结算；西城街道办事处核实被拆迁人购房后购房券票面价值剩余部分，向区人民政府申请结算资金，经相关程序决策后，由区财政局将结算资金一次性拨付到街道办事处，再由西城街道办事处以货币形式一次性兑现给被拆迁人；支付被拆迁人结算资金不能超过购房券票面总价值的15%。

3．维修基金结算。维修基金结算按相关规定和程序进行办理。

六、工作保障

（一）专班推进。西城街道办事处成立购房券安置工作专班，加紧推进细则及相关文书表册制定、安置政策宣传、安置意愿摸底、购房券领取和发放、引导被拆迁人团购等工作。

（二）部门协同。区安置还房办、区财政局、区房管局、区住建局、区不动产登记中心等部门，按照职能分工做好房源库建立、购房券印制、结算资金保障等工作。

（三）争议解决。购房券安置工作中存在政策疑虑和问题争议的，由西城街道办事处负责解释和协调处理，区安置还房办及区级相关部门根据需要共同做好业务指导和政策解释工作。