龙川县房票安置试点方案

为规范土地房屋征收涉及的拆迁安置，进一步拓宽土地房屋征收安置渠道，积极稳妥推进群众的安置工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《广东省土地管理条例》等法律法规，结合本县实际，制定本方案。

一、房票定义

本方案所称的房票，是指在推动我县试点区域（项目）内土地房屋征拆时，由县人民政府指定单位出具，整合被征收人房屋安置补偿款、奖励补偿款，仅限在本县范围内使用的电子化结算凭证，可用于购房（含住宅、公寓、办公用房、商铺、车位)、支付指定装修费用及安居用房租金等。试点区域（项目）由县人民政府根据工作需要确定。试点区域（项目）大力推行房票安置，鼓励引导被征迁人自愿选择房票安置方式。

房票设置唯一电子识别码，载明征收项目名称、拆迁安置补偿协议编号、房票编号、权利人姓名及公民身份号码、票面总金额、奖励金额、使用状态等核心信息。电子房票支持打印纸质凭证，电子凭证与纸质打印件具备同等法律效力。

房票实行实名制管理，严禁篡改、伪造、克隆电子房票

及纸质凭证，严禁抵押、质押、私下倒卖、拆分套利、非法套现、违规交易。对违反上述规定的单位和个人，依法依规追究相应法律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

二、适用范围与对象

（一）适用范围

龙川县试点区域（项目）内国有土地上房屋征收、集体土地征收拆迁安置工作适用本方案。

（二）适用对象

选择房票安置方式的被征收人，包含自然人、法人及其他组织。

三、房票金额构成

房票金额由权益金额和房票奖励金额两部分组成，两项金额同步拆分、绑定使用，不可单独剥离。

权益金额：被征收房屋对应的合法货币补偿量化总额，包括房屋建筑物、建设用地使用权、室内装修、地上附属物、搬迁补助、临时安置补助等依法核定的全部补偿费用。

奖励金额：被征收人选择房票安置，并在规定时限内完成网签备案、办理使用手续可享受的政策性奖励，奖励基准为权益金额的 2%，每户房票奖励最高不超过 15 万元；实际奖励金额随换购时间延后按比例递减，超期奖励清零。

四、线上管理平台

由县住房和城乡建设局统筹建设“龙川房票”微信小程

序，作为房票安置唯一官方线上管理平台。平台对接各属地镇人民政府、县自然资源局、县住房和城乡建设局、县财政局、县税务局、县教育局、县政数局、县不动产登记中心和房源超市运营单位等单位，实现线上出票、拆票、转让、继承、补打、房源入库、选房换购、网签锁定、资金兑付、台账留痕、数据共享全流程电子化办理。

五、房源超市

（一）运营模式

在“龙川房票”微信小程序设置“房源超市”模块，依照“政府统筹、国企运营、部门监管”模式，由龙川县城投经济开发有限公司（县属国企，为本方案房源超市唯一运营单位）负责房源超市运营维护、房源入库管理、线上服务及业务办理；县住房和城乡建设局负责行业指导、政策把关、房源合规性、工程质量监管及商品房网签备案管理。

（二）房源类型

安置房源包括政府统筹房和市场商品房。

1.政府统筹房

县人民政府及其有关部门、县属国有企业、房源超市运营单位投资建设、收购或长期托管的已建、在建、准现房房源（含住宅、公寓、办公用房、商铺、车位)。

2.市场商品房

房源超市运营单位统一对接全县房地产开发企业，吸纳

已办理首次登记或已取得预售许可证、无抵押、无查封、无司法冻结，自愿签订入库协议、同意以房票结算的房源入库。

（三）装修及租赁服务

房源超市运营单位统一对接全县适格的房屋装修和租赁供应商，吸纳资信良好、质量过硬的房屋装修和租赁供应商进驻房源超市，并与之签订入库协议，以房票结算装修费用和租金。政府组织的安居租赁房优先入库。

（四）动态管理

房源超市运营单位对入库房源逐套核验、动态更新，杜绝虚假房源、抵押房源、查封房源、司法冻结房源、已售未下架房源。房源信息（楼盘、楼栋、户型、建筑面积、套内面积、单价、总价、优惠、交付时间、实景图/VR 看房等）在小程序实时公示、动态更新。县住房和城乡建设局、县自然资源局予以配合、协助，实行常态化巡查、抽查监管，对不合格房源立即强制下架。

（五）价格管控

房源超市内房源挂牌价格不得高于同楼盘同期市场备案价、线下实际销售均价，房屋租金、装修施工报价不得高于同期市场价；鼓励房源提供单位、房屋租赁和装修供应商针对房票结算出台额外优惠政策，严禁擅自涨价、变相加价、强制捆绑销售等。

六、房票安置资金监管

（一）资金账户管理与核算

房票安置资金纳入财政账户统一管理，实行专账核算、专款专用。资金专项用于房票安置购房、装修、租房兑付及房票余额退款等业务，严禁挪作他用、挤占、截留。

（二）资金归集与缴存

各征收项目实施前，项目实施单位应将房票安置所需补偿资金、奖励资金足额划转至县财政局归集房票资金的账户。项目实施单位须在收到资金后 3 个工作日内完成资金划转，确保资金及时足额归集到位。房票资金实行项目核算、专款对应，确保资金来源清晰、兑付安全。

（三）兑付路径管理

所有资金兑付依托“龙川房票”小程序闭环办理，由县财政局依据系统核验指令统一拨付，全程留痕、可查可溯。

1. **商品房购房兑付：**网签备案完成后，由县财政局依据“龙川房票”小程序推送的核验通过指令拨付资金。预售商品房资金转入对应项目商品房预售资金监管账户；现售商品房资金转入房企指定对公账户。

2. **装修费用、房屋租金兑付：**装修或租赁合同、结算材料审核通过后，由县财政局依据系统指令拨付至对应供应商指定的对公账户。

3. **余额退款：**符合条件的房票结余资金，由县财政局依据系统指令直接拨付至房票权利人本人银行账户，严禁现金

结算。

（四）资金拨付时限

房票兑付申请提交后，由“龙川房票”小程序系统自动核验房票状态、有效期及使用规则；按业务类型实行分级联审把关：房屋购买业务由县住房和城乡建设局核验商品房网签备案真实性；房屋租赁、装修业务由龙川县城投经济开发有限公司核验租赁、装修单位经营资质合规性。全部审核环节核验通过、系统生成兑付指令后，由县财政局核对收款账户、拨付金额无误，办理资金拨付，全程在90个工作日内办结。资金调度紧张时，按申请先后顺序排队兑付，并及时通报项目实施单位。

（五）监管要求

1.房票安置资金接受县审计局依法监督检查。房票安置资金统一纳入财政账户中管理，实行专账核算、专款专用。

2.严禁以房票资金为任何单位、个人提供担保、质押、抵偿债务。

3.房票兑付期间，专用账户最低留存余额不低于已出票未兑付总额的30%，常态化保障足额兑付能力，确保资金兑付风险可控、平稳有序。

七、房票使用规则

（一）房票拆票

县自然资源局可根据房票使用人书面及线上申请，按房

票总额进行拆票，房票拆票最低拆票金额为5万元；用于支付安居房租金、装修费用、车位款的，单张子票最低金额1000元。原房票总额不足对应最低金额的，按实际金额拆分。拆票时权益金额与奖励金额按原比例同步拆分，原房票自动作废。

（二）房票转让变更

房票自出票之日起，全使用周期内可自由流转。房票转让变更须由转让双方共同向县自然资源局提交身份材料、转让协议，完成线上线下实名核验、登记后生效，小程序同步更新房票权利人信息。

受让人完整继受原房票剩余票面金额、奖励剩余使用期限、各项使用权益；房票转让后，受让人不享受专属于被征收人的购房契税减免优惠政策。

（三）房票继承

电子房票继承按照《中华人民共和国民法典》执行，合法继承人持死亡证明、亲属关系证明、继承公证/法院文书等材料，向县自然资源局申请权利人更名，核验通过后线上更新小程序权利人信息，继承人享受同等购房权益，房票换购奖励期限不变。奖励期内法院宣告死亡的，宣告期间不计入房票换购奖励期限。

（四）房票补打、补正

房票权利人应妥善保管“龙川房票”小程序账户密码。

纸质房票遗失的，可登录小程序自主补打，加盖电子签章等效。房票记载信息错误的，权利人可提交佐证材料报属地镇人民政府线上申请线上更正。

（五）房票兑付奖励

选择房票安置的被征收人，在规定期限内使用房票购房、支付装修费用、缴纳过渡期房屋租金的，按照以下标准予以奖励：

1.自房票出票之日起3个月内完成网签备案、费用结算的，按权益金额的2%予以奖励（奖励金额100%兑现，最高不超过15万元）；

2.自房票出票之日起3—6个月内完成网签备案、费用结算的，按权益金额的1%兑现奖励。

自出票之日起超过6个月未办理使用兑付手续的，房票奖励金额全额清零，权益金额可正常使用。

（六）房票通用使用要求

1.房票可抵付经房源超市交易的购房房款、车位款、装修款、租金；不得用于缴纳契税、住宅专项维修资金、物业费、普通家装费用等其他费用，该部分费用由使用人另行承担。

2.同一使用人可合并使用多张拆分后的子票办理结算，房票金额不足部分，可通过自有资金、商业贷款、住房公积金贷款、组合贷款等方式补足。

3.房票权益金额与奖励金额须按原比例同步使用。

（七）房票余额货币兑付

房票累计使用金额达到票面总额70%及以上的，剩余权益金额可申请货币兑付，剩余奖励金额同步清零，不予兑付；累计使用金额不足70%的，剩余金额可继续在房源超市内用于购房、支付装修款及房屋租金，暂不办理货币兑付。

八、安置流程

（一）房票生成与管理

房票实行电子化、分权限全流程留痕管理。县自然资源局依托“龙川房票”小程序，根据征收实施单位报送并核准的补偿信息生成电子房票，分配唯一电子识别码，全程记录拆票、转让、继承、变更等操作记录。任何单位和个人不得伪造、篡改、克隆电子房票及纸质凭证，违者依法追究法律责任。

小程序自动生成五联电子凭证（存根、票主、票次、购房、结算），分别推送至属地镇人民政府、县自然资源局、县住房和城乡建设局、被征收人、县财政局，由各单位归档留存，全程线上流转。

（二）房票核发登记

属地镇人民政府负责核实被征收人身份信息、征收项目、补偿金额、联系方式等资料，登记造册并签订补偿安置协议后，在“龙川房票”小程序上传相关材料，推送至县自然资

源局核发房票。县自然资源局在“龙川房票”小程序审核生成电子房票，并在15个工作日内推送至被征收人小程序实名账户，权利人可随时在线打印纸质房票凭证。

（三）房票使用

房票使用人在房源超市自主选购房屋、选租房屋、选定装修供应商，在线提交使用申请。系统自动校验房票有效期、奖励状态、使用规则、房源或服务合规性；校验通过后签订对应合同，小程序即时锁定相应房票金额、标记房源已售、房屋已租或装修已预约，房源租售单位、装修单位同步办理购房网签或租赁（装修）合同签订及结算，在线提交资金兑付申请。

（四）房票兑付及结算

1.房源租售、装修经营主体通过“龙川房票”小程序线上提交兑付申请，按业务类型分类实施分级线上联审。房屋购买业务：由县住房和城乡建设局核验商品房网签备案真实性；房屋租赁、装修业务：由龙川县城投经济开发有限公司核验租赁、装修单位经营资质合规性。各业务对应全部审核环节核验通过后，系统自动推送兑付指令，由县财政局核对收款账户、拨付金额无误，办理资金拨付，全程在90个工作日内办结。县财政局负责监督资金合规使用，不承担实质性业务审查责任。

2.单家单位单次申请兑付金额超过500万元的，实行分

期分批拨付，防范大额资金短期集中流出风险。

3.解除购房合同、退房撤销网签，售房单位须按原渠道全额返还已兑付资金；提前终止装修、租房服务的，出租或装修单位按照与房票使用人结算确定需返还的金额原路返还已兑付资金。系统自动恢复相应房票金额、使用有效期，纸质凭证可重新打印，租售房源重新上架；合同违约相关责任，由双方自行协商解决。

4.房票余额货币兑付，按照本方案第七条第（七）款规定执行。

5.房票兑付结算全部资金通过财政账户封闭运行、闭环管理。

九、政策支持

（一）支持房源超市运营单位落实房源统筹主体责任

房源超市运营单位负责房源超市系统维护运营、市场房源对接、安居房等租赁房源对接、装修供应商对接、动态管理、数据安全保障以及投诉处置；成立房票安置专项工作组，主要负责人为第一责任人，确保房源租售和装修供给、品质保障、按期交付、价格优惠落实到位。房票兑付在对应项目征拆资金中统筹列支，不另行安排县级预算。国资房企参与房票安置的项目，其建设资金由企业依法依规通过市场化融资解决，严禁以财政承诺兜底、回购等方式新增政府隐性债务。运营单位及下属房企参与房票安置情况纳入年度国企绩

效考核，与负责人薪酬挂钩。

（二）金融支持政策

房票使用人在房票抵付购房款、装修款后对不足部分申请商业银行贷款的，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则在贷款利率和首付款比例等方面给予支持。房票使用人或其配偶系住房公积金缴存职工并符合本市公积金提取和贷款条件的，可申请公积金提取和贷款。房票使用人的直系亲属系住房公积金缴存职工的，可按相关规定申请办理公积金提取。

（三）税收优惠政策

被征收人使用房票购买房屋，成交价格未超出房票权益金额的部分，按照《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省契税具体适用税率等事项的决定》(广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 86 号) 规定免征契税；超出部分按现行政策计征契税。

房票取得环节（即征收补偿环节)。按照《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》(财税〔2005〕45 号)、《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号)、《财政部 税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2020 年第 40 号)、《国家税务总局关于发布《企业政策性搬迁所得税管理办法》的公告》(国家税务总局公告 2012 年第 40 号) 等规定征收和减

免增值税、个人所得税、企业所得税。

房票转让环节。个人转让房票取得差价收益应按照“财产转让所得”计算缴纳个人所得税。单位转让房票收入按规定计入企业应税收入，计算缴纳企业所得税，相关费用按照规定可在税前除。

十、部门职责

（一）龙川县自然资源局职责

1.负责制定统一电子房票制式、电子识别码规则、拆票/转让/继承业务规范；

2.负责电子房票的生成、核发、拆票、转让、继承、更名、补正、台账全生命周期管理；

3.监督指导征收实施单位开展电子房票申请、信息核实报送、变更、补办、兑付、结算等工作；

4.牵头属地镇政府、县住建局、县财政局、房源超市运营单位，核查电子房票全流程信息一致性，参与业务全流程监管。

（二）龙川县住房和城乡建设局职责

1.负责行业指导、政策把关、房源质量监管及换购网签备案管理；指导监督房源超市运营单位做好租售房源和装修供应商入库审核、信息发布、动态管理更新等工作；

2.同步共享房票购房网签信息至县自然资源局、县财政局、属地镇政府、房源超市运营单位。

（三）龙川县政务服务和数据管理局职责

1.指导监督“龙川房票”微信小程序的开发建设，督促建设、运维单位按要求落实网络安全、数据安全、容灾备份及运维保障相关措施；

2.协调推进跨部门数据对接、系统集成和数据共享；

3.督促建设单位履行日常运维管理、技术保障和安全管理工作等责任。

（四）房源超市运营单位职责

1.负责“龙川房票”微信小程序日常运维、房源超市管理、租售房源和装修供应商入库洽谈、动态更新、房源信息公示、在线服务及业务办理；

2.对接全县房企、装修企业、安居用房管理单位，签订合作及入库协议；

3.负责房源、供应商信息录入、动态更新、VR看房、在线咨询等服务；

4.负责系统用户管理、权限设置、业务培训及问题处置；

5.配合各职能部门完成数据共享、联合监管、台账报送等工作。

（五）龙川县财政局职责

1.统筹调度财政资金，保障房票安置资金兑付需求；

2.负责对房票资金实行专账核算、专款专用；

3.依据县自然资源局、县住房和城乡建设局推送的核验

通过信息，负责办理资金拨付，建立拨付台账，不承担实质性业务审查责任；

4.配合审计、纪检监察部门对房票资金收支管理情况开展监督检查。

（六）龙川县税务局职责

负责落实被征收人使用房票购房契税减免及应税部分征收、相关涉税政策宣传、涉税事项办理。

（七）龙川县审计局职责

会同相关部门对全县房票安置工作开展业务指导、监督检查；依法对房票资金收支、使用、管理情况开展专项审计监督。

（八）龙川县司法局职责

1.负责对我县房票安置政策措施提供指导意见，参与研究、论证在房票安置工作中遇到的法律政策问题；

2.指导处理涉及房票安置工作的行政复议、行政诉讼案件。

（九）龙川县公安局职责

负责对涉及伪造、篡改、克隆电子房票或纸质凭证，或以不法手段骗取房票奖励的行为进行查处，依法追究责任。

（十）龙川县教育局职责

依据当年相关招生政策，负责落实房票权利人子女入学的教育保障政策。

（十一）属地镇人民政府职责

1.负责辖区内房票安置政策宣传贯彻，引导被征收人自愿选择房票安置方式；

2.负责核实、报送房票生成所需身份、补偿、协议等基础资料。

十一、附则

（一）城市更新、危房改造、削坡建房治理、地质灾害房屋搬迁、留用地安置等拆迁安置工作，可参照本方案执行。

（二）本方案自发布之日起施行，有效期三年。

龙川县房票安置房源超市入库管理指引

为规范我县房票安置房源超市运营管理，保障房票安置群众合法权益，盘活县域存量商品房资源，按照企业自愿、公开透明、规范准入、动态监管、便民惠民的原则，制定本指引，适用于全县房票安置房源超市所有入库房源的准入、公示销售、退出全流程管理。

一、职责分工

房源超市运营单位负责房源超市日常运营管理、房源入库洽谈、动态更新、房源信息公示、在线服务及业务办理工作。

县住房和城乡建设局、自然资源局按照各自职责负责房源超市运营管理涉及的行业指导和监督管理工作。

二、准入条件

满足以下全部条件的，在我县持有适格房源的房地产开发企业，可自愿申请房源入库：

（一）资质合规：具备有效的房地产开发经营资质，营业执照、开发资质证书齐全且在有效期内。

（二）信用良好：近 3 年内无重大工程质量安全事故、无虚假销售、无恶意违约、无信访积案，未被列入房地产行业失信黑名单、无行政处罚记录，信用信息符合行业监管要

求。

（三）履约可靠：具备完善的售后交付、维保服务体系，能够严格按照约定时限、标准完成房源交付、产权办理，无烂尾、延期交付等不良记录。

（四）配合监管：自愿遵守我县房票安置相关管理规定，接受主管部门动态监管、价格管控及群众监督，主动配合信息公示、台账更新、售后纠纷处置等工作。

三、房源标准

入库房源具体标准如下：

（一）手续合法齐全：现房需完成竣工验收备案、具备交付使用条件；预售房源需取得合法有效的商品房预售许可证，项目建设进度可控、交付有保障。房源土地、规划、建设等审批手续完整合规。

（二）权属清晰无争议：房源无查封、扣押、抵押（网签前可全额解押的除外）等权利限制或瑕疵，不存在一房多卖、重复备案等隐患，可正常办理网签、不动产过户登记手续。

（三）质量合格：房屋工程质量符合国家现行建筑工程质量标准，消防、安防、配套设施验收合格，户型规整、居住功能完善，无结构性质量问题，满足基本居住使用需求。

（四）房源属性适配：县域范围内合法可售商品住宅、商铺、办公用房、公寓和车位。

（五）交付时限明确：现房即时可交付；准现房6个月内可交付；预售房源最长交付周期不超过12个月，明确具体交付日期并书面承诺。

四、入库申报

申请房源入库，需提交下列完整纸质及电子版材料，所有复印件需加盖企业公章、注明“与原件一致”：

（一）《龙川县房票安置房源超市入库申请表》《房源入库明细表》(载明房源基础信息资料：楼栋号、房号、建筑面积、户型、朝向、备案价、销售价、交付标准、配套设施、交付时间等)；

（二）企业营业执照、房地产开发资质证书复印件；

（三）对应楼栋预售许可证或竣工验收备案表、不动产相关权属证明；

（四）无权属纠纷、无司法限制、无抵押查封的书面承诺及不动产登记查询证明；

（五）房票安置专属销售方案、优惠政策、售后维保及产权办理承诺。

五、入库核准

严格按照“企业申报—窗口受理—客观核验—入库上架”流程办理，全程公开透明、限时办结：

（一）自愿申报：符合条件的企业备齐全套材料后，向房源超市运营单位申请入库。

（二）即时受理：工作人员当场核对材料，材料齐全、符合规范的予以即时受理；材料不全或不符合要求的，一次性告知需补正的清单及期限。

（三）审验核准（5个工作日内）：运营单位对企业资质、信用状况、项目手续、房源权属、工程质量、交付条件等进行全面核查，必要时开展现场核验，确保房源真实、合法、合规。

（四）入库上架：审核通过且符合准入条件与房源标准的，签订入库管理协议，统一纳入县房票安置房源超市管理，同步录入系统台账，公开房源信息、价格、交付标准及咨询方式，面向被征收群众开放选房。

六、价格管理

为保障安置群众权益，稳定安置房价秩序，实行限价惠民、一口价公示、严禁涨价管理：

（一）入库房源销售价格不得高于该房源同期商品房备案价、不得高于项目同期市场实际成交价，鼓励企业提供专属房票安置优惠价格，切实让利于安置群众。

（二）房源入库后价格锁定，原则上不得上调。

（三）严禁捆绑销售、变相涨价、额外收取服务费、配套费等违规收费行为，所有交易价格、收费项目全程公开透明。

七、动态管理

（一）信息动态更新

入库企业需及时更新房源库存、户型调整、交付进度等信息；房源售罄、退回、变更的，在 3 个工作日内向运营单位报备，同步更新房源超市房源信息，杜绝虚假房源、无效房源挂库。

（二）台账规范化管理

运营单位建立统一房源入库台账，详细记录企业信息、房源明细、价格标准、入库时间、交易情况、履约情况、信用记录等内容，实现一房一档、全程可溯。

（三）服务履约管理

入库企业需做好选房接待、政策解读、网签备案、交房办证、售后维保等配套服务，严格履行交付承诺，缩短安置周期，提升群众安置体验。

八、退出机制

实行自愿退出+强制清退双向管理，强化闭环监管：

（一）自愿退出

房源出售网签备案后，自动下架。企业因房源售罄、项目调整等原因需退出的，需提前 5 个工作日向运营单位提交书面退出申请，经核查无未办结安置交易、无纠纷后，办理退出手续，下架该企业房源信息。

（二）强制清退

出现以下情形之一的，立即责令房源下架、强制清退出

库，取消入库资格，纳入行业信用记录，情节严重的依法依规追责：

1.隐瞒房源权属瑕疵、抵押查封、质量问题等虚假申报入库的；

2.擅自涨价、捆绑销售、违规收费、欺骗安置群众的；

3.未按承诺时限交付、拖延产权办理，引发群众投诉、信访纠纷的；

4.出现工程质量安全问题、企业失信、重大违规行为的；

5.长期空置挂库、拒不据实更新房源信息，不配合监管工作的；

6.违反房票安置相关政策规定的其他情形。

九、监督管理

1.县住房和城乡建设局不定期对入库房源、房企履约情况开展抽查核查，常态化整治虚假房源、违规涨价、履约不力等问题，保障房源超市规范运行。

2.畅通群众投诉举报渠道，对安置群众反映的问题及时核查、限时处置、反馈结果。

3.对违规企业依法采取下架房源、暂停入库、信用惩戒、行业通报等措施；造成群众损失的，督促企业依法赔偿；涉嫌违法违规的移交相关部门处理。

十、附则

本指引自发布之日起施行，有效期三年。