

关于明确集体土地上房屋搬迁房票安置中商品房入库价格及房票结算规程的通知

(修订稿)

市各有关单位：

为进一步做好集体土地上房屋搬迁房票安置工作，现将集体土地上房屋搬迁房票安置中商品房入库价格及房票结算规程事项明确如下：

一、商品房入库价格

首批入库房源为市属国有房地产开发公司开发的商品房。鉴于商品房销售备案价格远高于目前市场交易价格，为鼓励搬迁户积极选购商品房，故对商品房入库价格进行调整。

调整公式为：商品房入库基价=该区域安置房市场基价+(商品房备案价×95%-安置房市场基价)×商品房建安成本价(包括设计勘探费、建安费、配套费)/(商品房备案价×95%)。部分国有房地产开发企业商品房(第一批)入库基价见附件一。

二、房票安置的基本规则与具体流程

房票安置的基本规则为：搬迁户用房票选购商品房，房票抵算购房款(含主房房款，有线电视费、管道煤气费、车位费、储藏室费，不能抵物业维修基金、物业管理费等)。房票不得转让、抵押、兑换现金。

房票安置的具体流程为：

1. 开具房票。属地区镇根据搬迁补偿安置方案明确的安置面积及安置价格，计算房票金额并开具房票。

房票票面金额计算公式为：房票金额=搬迁户核定的安置面积×该安置区市场单价。房票票面金额由政府补贴金额与个人支付金额组成。其中个人支付金额为核定的安置面积个人应支付的房款。其余部分为政府补贴金额。

2. 搬迁户持房票购买入库商品房。房地产开发公司根据确定的入库基价及楼层差价、东西端差价等计算每套房源价格，供安置户选购。原则上每户选购入库商品房总面积可在安置面积基础上超选不多于 10 平方米。如再超过则按市场销售价计算。

3. 领取房价结算单。搬迁户凭选房确认单至属地区镇政府进行房价结算，领取房价结算单。房价结算办法为：

（1）选购房源房价大于房票金额的，政府补贴金额按房票金额中的政府补贴金额结算，剩余部分全部由个人支付。

（2）选购房源房价小于房票金额的，按比例结算个人支付金额与政府补贴金额。即：

个人支付金额=房票中的个人支付金额/房票总金额×选购房源的房价总金额。

政府补贴金额=房票中的政府补贴金额/房票总金额×选购房源的房价总金额。

4. 结算房款。搬迁户持房价结算单交纳个人应支付的房款，与房地产开发企业签订商品房预（销）售合同，办理入住和不动

产登记手续。

政府补贴结算金额由属地区镇政府或出资单位出具往来结算票据给房地产开发企业。

三、市属国有房地产开发企业与市财政结算方式

1. 往来结算票据中的政府补贴结算金额由市财政与市属国有房地产开发企业按一定比例进行现金与地价结算券结算。

2. 商品房入库价格与开发成本的差额由市财政与市属国有房地产开发企业以现金或地价结算券结算。

四、其他事项

1. 《关于印发〈启东市集体土地上房屋搬迁房票安置实施意见（试行）〉的通知》（启住建规〔2023〕8号）文件中房票计算与结算规则与本文件不一致的，以本文件为准。

2. 前期集体土地上房屋搬迁户已按房票安置政策选房但尚未结算的，仍按原结算规则结算。

3. 集体土地上房屋搬迁房票安置选购空置安置房的，应参照本文件进行房票结算。部分政府定销房入库基价表见附件二。

4. 国有土地上房屋征收项目可参照本文件选择房票安置。房票票面金额为房屋征收补偿协议中房地产补偿、补贴、补助、奖励费等的总和。

5. 集体土地上房屋搬迁项目房票安置中的财政补贴金额与房屋搬迁协议金额构成房屋搬迁补偿总和。

6. 本文件自 年 月 日起施行。有效期至 年 月 日止。

特此通知，请遵照执行。

附件：1. 部分国有房地产开发企业商品房（第一批）入库
基价及当前销售均价

2. 部分政府定销房入库基价表

启东市住房和城乡建设局

启东市自然资源和规划局

启东市财政局

启东市人民政府国有
资产监督管理委员会

2024 年 10 月 16 日

附件一

部分国有房地产开发企业商品房（第一批）入
库基价及当前销售均价

序号	楼盘名称	房地产开发单位	入库基价 (元/平方米)	当前销售均价 (元/平方米)	其他说明
1	阅峯名苑	启东城投集团	13248	19020	<p>1、楼层调整系数：高层以第三层为基价，每上升一层递增 50 元 / 平方米，每下降一层递减 50 元 / 平方米。顶层和次顶层同等价结算。具体以公示价格为准；</p> <p>2、东西价格调整系数：最东端调整系数加 2%，最西端调整系数减 2%；</p> <p>3、车位及地下储藏室按照商品房入库基价与销售均价的下浮比例予以优惠，具体以公示车位价格为准；</p> <p>4、物业管理收费标准采取先收后补，补贴标准为 50%，补贴期限 5 年，具体价格以公示为准；</p> <p>5、物业维修基金 50 元/平方米。</p>
2	光明苑	启东城投集团	15296	18050	
3	风华苑	启东城投集团	11725	16370	
4	紫薇雅苑	启东城投集团	11569	15300	
5	梧桐苑	启东城投集团	14441	19240	
6	蔷薇苑	启东城投集团	12449	18000	
7	云庐	启东启晟集团	11950	17530	

附件二

部分政府定销房入库基价表

序号	安置小区名称	建设单位	入库基价 (元/平方米)	备注
1	锦瑞花园	启东锦汇集团	8800	<p>1、楼层调整系数：高层以第三层为基价，每上升一层递增 50 元 / 平方米，每下降一层递减 50 元 / 平方米。顶层和次顶层同等价结算。</p> <p>2、东西价格调整系数：最东端调整系数加 2%，最西端调整系数减 2%。</p> <p>3、车位价格：每套房可购置一个车位，政府定销房按三至四类区 4 万元、五类区 3 万元计算。</p> <p>4、物业费标准：政府定销房物业费的收费标准按照该安置小区收费标准（搬迁户待遇）执行。</p> <p>5、收取管道煤气初装费 2200 元/户、有线电视建设费 10 元/平方米。</p> <p>6、物业维修基金 50 元 / 平方米。</p> <p>7、储藏室价格按拆迁方案确定的价格计算。</p>
2	科创嘉园	启东锦汇集团	8800	
3	锦逸家园	启东锦汇集团	8800	
4	锦程佳苑	启东锦汇集团	8800	
5	北上海花园	启东城投集团	11000	
6	东郊花苑	启东城投集团	10500	
7	南郊家园	启东城投集团	8500	
8	城东花园	启东城投集团	10000	
9	东疆花苑	启东城投集团	9500	
10	台角新村	启东城投集团	8300	
11	汇东新村	启东城投集团	11000	
12	光华星城	启东城投集团	12000	
13	民乐花苑	启东城投集团	14000	
14	东疆雅苑	启东城投集团	10500	
15	瀛东雅苑	启东城投集团	13000	
16	惠萍家园	启东启晟集团 启东城投集团	8000	
17	滨江新城	启东城投集团	8000	
18	汇泰嘉园	启东城投集团	10000	
19	永阳花苑	启东城投集团	6500	
20	士清花苑	启东城投集团	6500	
21	克明花园南区	启东启晟集团	10500	