

上海市嘉定区住房保障和房屋管理局(通知)

嘉房管办〔2025〕123号

关于印发《嘉定区房票安置实施办法 (试行)》的通知

各镇人民政府，区政府各相关委、办、局、街道办事处，嘉定工业区、菊园新区管委会：

为进一步拓宽我区居住房屋被补偿人安置渠道，鼓励引导被补偿人购买存量商品房，缩短安置周期，实现存量商品房去化和集约增效土地利用，区相关部门研究制定了《嘉定区房票安置实施办法（试行）》，经区政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：嘉定区房票安置实施办法（试行）

(此页无正文)

上海市嘉定区住房保障和房屋管理局

2025年6月16日



附件

嘉定区房票安置实施办法（试行）

第一条 政策依据

依据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第71号）、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规[2021]13号）等法律法规和相关规定，制定本实施办法。

第二条 适用范围

本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿或征收集体土地中实施房屋补偿的（以下统称：房屋征收补偿），对住房房屋的补偿安置，适用本实施办法。

第三条 房票的概念

本办法所称的房票，是指在房屋征收补偿中，由国有土地上房屋征收部门或集体土地上征地事务机构（以下统称：征收部门）出具给国有土地上的被征收人、公有房屋承租人或集体土地宅基地使用权人、房屋所有人（以下统称：被补偿人）的，具有一定票面金额和特定使用条件的，由被补偿人在指定的房源超市中购置房屋的结算凭证。

房票由区房管局统一制定、印制及管理。

第四条 房票安置

房票安置是指在房屋征收补偿过程中，基地征收补偿方案中提供的一种安置方式。若被补偿人选择该方式，则先由征收部门确定被补偿人的房票额度，并以房票形式核发给被补偿人，后被补偿人可使用房票在指定的房源超市中购置房屋。

（一）国有土地上房屋征收与补偿基本程序：

1. 由征收部门确定被补偿人总体补偿额度（即房票额度，包括基本额度和奖励额度）。
2. 被补偿人明确选择房票安置方式，并与征收部门签订征收补偿协议。
3. 被补偿人可使用该房票至房源超市中选购房屋。

（二）征收集体土地房屋补偿基本程序：

1. 由征收部门确定被补偿人总体补偿额度。
2. 被补偿人完成首套安置房选购。
3. 由征收部门确定被补偿人首套安置后的剩余补偿额度（即房票额度，包括基本额度和奖励额度）。
4. 被补偿人明确选择房票安置方式，并与征收部门签订征收补偿协议。
5. 被补偿人可使用该房票至房源超市中选购房屋。

（三）相关条件：

1. 被补偿人使用房票购买房源超市中商品住房的，限购政策按照本市现行货币补偿有关政策执行。
2. 被补偿人使用房票购房的税收政策按照本市现行相关

政策执行。

第五条 房源超市

房源超市由区房管局会同相关部门组织建设、管理，参与房票安置的房地产开发企业入驻。

（一）区房管局负责组织建设房源超市，房地产开发企业按照房源超市管理要求进行楼盘信息、房源信息的上下架及日常更新工作。

（二）房地产开发企业根据市场状况和自身需求，确定房票超市专项通道具体房源价格，价格一旦确定则在挂牌期间不得自行调整。若需调整，须经房管部门备案批准。

（三）房地产开发企业指定专人维护楼盘信息、房源信息，具体房源成交（收取定金并锁定房源）后需在24小时内于房源超市内下架相对应房源。

第六条 奖励

对选择房票安置方式的被补偿人，给予适当奖励。具体奖励办法及金额在各基地征收补偿方案中明确。

第七条 房票的管理

（一）实名登记

房票实行实名记名制，核发对象为被补偿人，非持有人不得使用。

（二）房票核发

选择房票安置的，应在补偿协议中明确选择房票安置方式、

房票安置奖励及生效条件等，并由房屋征收部门以户为单位，在补偿协议约定期限内向被补偿人核发房票。房票实名记名，账户分基本额度账户和奖励额度账户，账户额度在购买房源超市的房源时均可使用。

(三)有效期限

房票有效期限在征收补偿方案中按照“一基地一方案”予以明确，原则上自签订征收补偿协议起不超过12个月，房票持有人应在房票有效期内使用房票。

(四)房票支付

房票持有人购买可购房源时，持房票及补偿协议等材料，与房地产开发企业签订商品住房购房合同。

1. 房票持有人在房源超市选定房源，通过房源超市与房地产开发企业专人联系，预约现场看房。

2. 房票持有人完成现场看房，选定意向房源。房票持有人将房票交付给房地产开发企业专人，双方在房源超市锁定房源，并通过房源超市激活房票使用额度。房地产开发企业专人以此为定金，在交易系统中锁定房源并向房票持有人开具房票和定金收据（使用房票额度购房时，基本额度和奖励额度应按同等比例支付。若房票使用后有余额，实物房票应返还给房票持有人）。

3. 房屋征收部门收到开发企业和房票持有人签订的购房定金合同10个工作日内，将申请房款，专款支付到相应房源

开发企业指定账户，并通知房票持有人款项到账。

4. 房票持有人持房地产开发企业房票收据，与房地产开发企业签订购房合同，可根据需求按照购买商品住宅要求进行贷款（房票持有人须先足额使用房票额度支付后方可办理贷款），房地产开发企业开具发票。

（五）房票继承、挂失

房票持有人亡故的，相关继承人凭具有法律效力的相关材料，向房屋征收部门申请办理房票更名手续，使用期限不变。

房票持有人应当妥善保管房票，如有遗失，应及时向房票核发单位办理挂失补办手续。因房票遗失引起财产损失等后果的，相关责任由房票持有人自行承担。

（六）房票结算

房地产开发企业定期与房屋征收部门对结算金额进行确认，房票金额使用完毕的，由房屋征收部门收回房票。

（七）房票兑换

在使用房票购房时，至少使用 80%（含）以上的房票额度后，房票余额方可兑换。在房票兑换时，基本额度可以按照相关标准兑换，奖励额度不予兑换。具体兑换方式在征收基地补偿方案中明确。

房票自核发之日起 2 个月内，不得改为其他安置补偿方式。该期限届满，若房票持有人放弃房票安置方式的，可以向房屋征收部门申请按照该基地征收补偿方案中除房票安置外的其

它方式补偿，但不再享受房票安置奖励。具体处理方式在征收补偿协议中约定。

房票持有人未在有效期内使用房票的，到期后 10 日内，可以向房屋征收部门申请按照该基地征收补偿方案中除房票安置外的其它方式进行补偿，但不再享受房票安置奖励；10 日内未提出申请的，视为房票持有人放弃房票安置方式，不再享受房票安置奖励。具体处理方式在征收补偿协议中约定。

征收部门自收到房票持有人放弃房票安置方式的申请或房票持有人放弃房票安置方式的，办理相关手续，并收回房票。

(八)房票资金管理

房票安置资金应实行闭环管理，房屋征收部门应存入专用账户，专款专用，确保资金安全。房屋征收部门与房地产开发企业结算资金纳入商品住房预(销)售资金监管。

第八条 责任追究

参与房票安置的房地产开发企业应诚实守信、合法经营，存在弄虚作假、提供不实信息等行为的，区相关部门应给予适当惩处，造成损失的应依法承担赔偿责任。严禁与被补偿人合谋非法套现房票，并建立信息共享机制，杜绝套现问题发生，否则将依法追究相应法律责任。

征收部门及相关单位，要严格执行征收安置相关政策，对弄虚作假，或者擅自突破政策标准、拒不执行相关规定的，依法追究相关单位和人员责任。

第九条 其他事项

（一）本区国有土地和集体土地上居住房屋协议置换项目可以参照本办法执行。

（二）本办法由区房管局负责解释，与上级发布的有关规定不相符合的，按上级规定执行。其他未尽事宜，另行规定。

（三）本办法自 2025 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日止。

附件：1、嘉定区房票安置实施要则

2、嘉定区房票安置购房流程

3、嘉定区房票资金监管要则

4、嘉定区“房源超市”管理细则

5、嘉定区房票凭证

嘉定区房票安置实施要则

一、政策设计与操作规则

1. **房票使用范围与有效期。**明确房票适用的商品房类型为存量商品房等；区域限制为本区范围，不支持跨区使用；有效期规定 12 个月内，具体一基地一方案中明确，逾期未使用的房票收回。若放弃房票安置应扣除房票奖励费用。

2. **房票金额使用与结算。**明确房票可拆分使用，非持有人不得使用（即不得转让、赠与、抵押、质押、套现）；超出房票面值的部分需自筹资金，购买最后一套房屋总价值中房票面值占比不低于 50%。

3. **奖励与优惠政策。**对购买房源超市房源给予奖励，具体奖励份额按开发商进房源超市协议执行；制定一基地一方案时，对选择房票安置的给予适当奖励，激励被征收人优先选择房票安置。

二、保障被征收人权益与选择自由

1. **被征收人自愿选择安置方式。**安置方案需提供货币补偿、安置房安置+房票安置等多元选择。

2. **房源超市的充实与多样性。**各项目存量需整体纳入房源超市，确保房源量足质好。动员所有已售项目商品房纳入房源超市，满足被征收人差异化需求。

3. 产权与交易限制的明确。明确公示，使用房票购房后的产权登记要求及交易限制情况，并在签订协议前充分告知被征收人，避免后续纠纷。

三、优化购房流程与风险管控

1. 简化购房流程与材料准备。统一房票购房所需的材料清单，减少重复审核环节，做好合同备案与资金划拨流程的衔接。

2. 防范合同与资金风险。开发商不得拒绝房票支付，并使用标准购房合同，不得私加限制条款。房票资金划拨全流程监管中避免开发商挪用资金或拖延交房，要与商品房预售资金监管无缝衔接，闭环管控。

3. 加强房屋质量与价格监管。对纳入房源超市的商品房进行质量审查，防止开发商以次充好。同时监控房价波动，积极做好应对。

四、强化政策宣传与配套支持

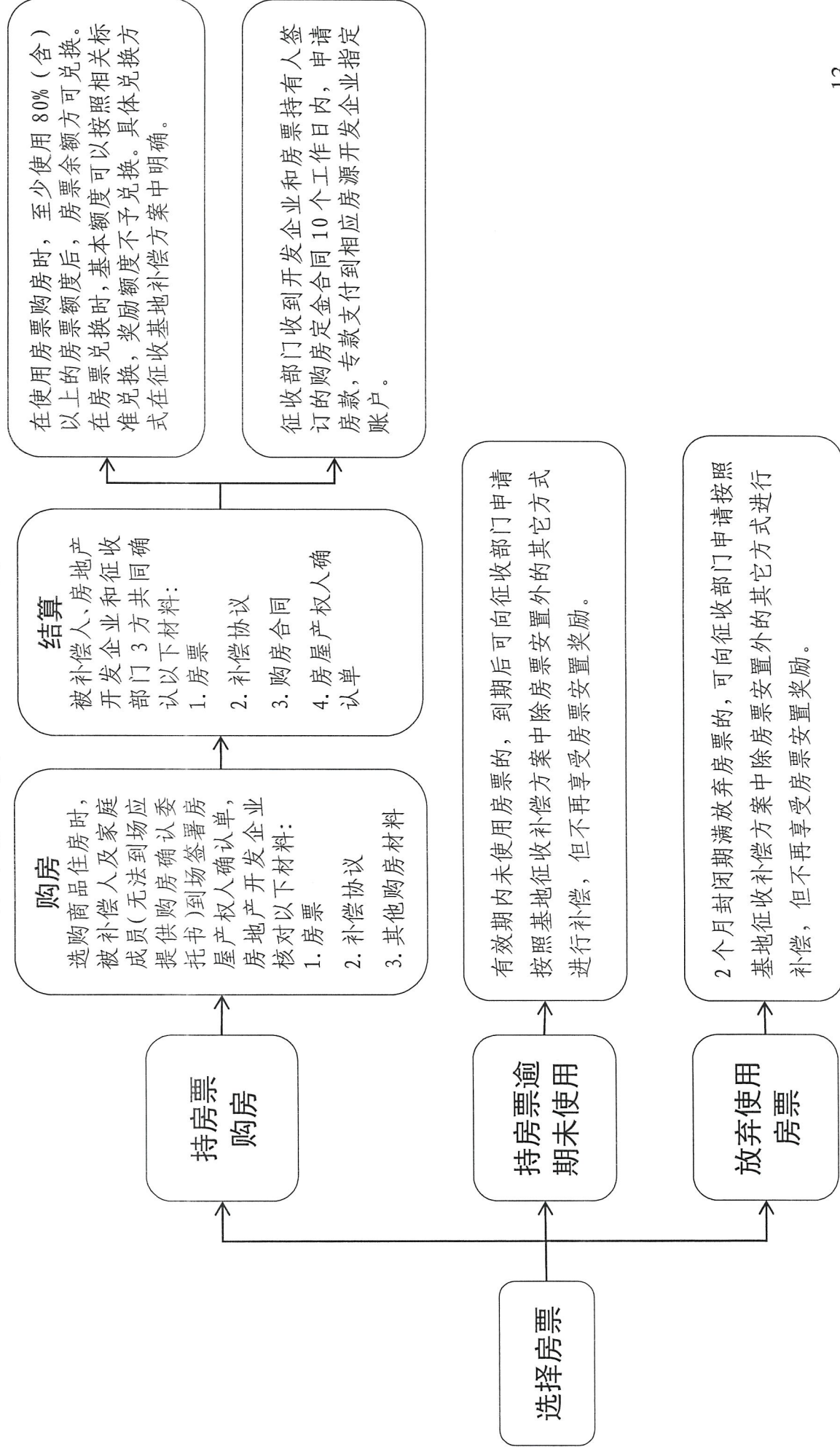
1. 开展多维度政策宣传。通过社区宣讲、举例说理、现场解答等方式提高被征收人对房票政策的认知，明确权责利弊和操作要求，减少信息不对称对房票推进的影响。

2. 金融与法律服务支持。可联合银行视情提供房票购房专项贷款，降低购房门槛。同时，为被征收人提供法律咨询，协助处理合同纠纷。

3. 动态评估与调整机制。定期评估房票政策效果，结合去库存进度和被征收人接受度，调整房源库和奖励标准去平衡政

府去库存目标与被征收人居住权益，通过精细化设计、透明化操作和动态管理，实现多方共赢。

嘉定区房票安置购房流程



嘉定区房票资金监管要则

在房票安置过程中，资金监管是确保补偿资金安全、透明使用的关键环节。对房票安置资金应成立专用账户、专款专用、闭环管理、确保安全。

一、账户设立与管理

房票安置资金需存入指定的银行专用账户，确保专款专用，不得挪作他用。由征收实施主体、指定银行和房屋征收部门签订资金监管协议，明确资金用途、释放条件和各方责任，在房票使用、兑换、结算环节中，严格审核、据实支付。

二、资金使用与拨付流程

征收补偿款资金持有单位进行房票资金的支付。被补偿人、房地产开发企业和房屋征收部门三方共同确认房票使用后应使用货币补偿款的金额，房地产开发企业凭确认的货币补偿款使用金额向房屋征收部门申请资金拨付。房屋征收部门接到申请，经核对无误后流转至资金持有单位要求拨付，资金拨付到位后通知被补偿人，通知其前往房地产开发企业办理相关手续。

三、资金风险防范与监督机制

房票发行资金应足额到账、据实兑付，兑付使用房票管理五联单，并按相关流程审批。房票专户资金除兑换房票外，不得移作他用、抽调借用。遇有异常情况，及时协商解决，确保

资金安全。

四、其他注意事项

兑付使用房票时，要核对账户信息，确保信息一致、使用合规。监管账户的开户信息（如账号、证件号）需与系统录入一致。具体监管中，要闭环运行。使用电子房票时，同步制作纸质档案，并妥善保存相关文件资料。

嘉定区“房源超市”管理细则

第一章 总则

第一条 为落实嘉定区征收“房票”安置政策，拓宽被补偿人自主选房渠道，加快新建商品住房去库存，促进房地产市场平稳健康发展，按照本市先行楼市政策，结合《嘉定区房票安置实施办法（试行）》，经研究，特建立楼盘信息库（即“房源超市”）平台，通过提供本区在售新建商品住房房源信息，实现供需精准对接，优化资源配置，缩短安置周期，保障被补偿人合法权益。

第二条 本区集中式新建商品住房项目，取得预售许可证的在售房源，可纳入“房源超市”。本区被补偿人选择房票安置方式的，可从“房源超市”中自主选择房源，利用房票金额购买新建商品住房。

第二章 业务流程

第三条 区房管局同房地产开发企业通过平等协商，签订协议后，将项目在售房源纳入“房源超市”，并对房源楼盘位置、销售价格、房源户型、交房日期、联系方式等基本信息进行公示。

第四条 被补偿人可通过“房源超市”系统在线浏览房源信息，联系开发企业实地查看，选定心仪房源后，同开发企业签订购房合同，开发企业将购房信息报房屋征收部门备案。

第五条 开发企业凭预（销）售合同及房票申请资金结算，相关要求和流程以《嘉定区房票安置实施办法（试行）》为准，房票金额不足部分由被补偿人自筹或申请贷款。

第三章 工作要求

第六条 区房管局将对开发企业申报的房源基本信息、销售价格进行审核。房票购房价格不得高于同项目对外销售最低价，并且自准入起一年内原则上不得变更销售价格方案，确需调整的，需报区房管局备案审核。

第七条 区房管局将根据《嘉定区房票安置实施办法（试行）》，结合项目实际，开发建设“房源超市”线上平台，详细展示房源基本情况。开发企业要安排专人，实时更新房源状态，如已售、价格调整等，确保信息真实有效。

第八条 区房管局将定期对房源公示信息、开发企业销售行为、房票结算兑付流程进行核查，防范违规交易或资金挪用，发现问题，及时约谈开发企业，督促即知即改。拒不整改或产生恶劣影响的，取消其房源资格并列入信用黑名单。

第九条 开发企业要将纳入“房源超市”的房源明码标价，设定销售价格方案，包括优惠方式等，同时出售给普通市民和被补偿人，但不得因房票购房设置差异性条款。同时，配合政府相关部门，及时处理被补偿人关于房票购房的矛盾纠纷。

第四章 附则

第十条 本细则由区房管局负责解释，自 2025 年 7 月 1 日起施行，有效期 2 年。执行中如遇政策调整，以最新规定为准。

附件：嘉定区“房源超市”管理协议

嘉定区“房源超市”管理协议

甲方：嘉定区住房保障和房屋管理局

法定代表人：

联系人：

通讯地址：

联系电话：

乙方：（开发企业）

法定代表人：

联系人：

通讯地址：

联系电话：

根据《嘉定区房票安置实施办法（试行）》、《嘉定区“房源超市”管理细则》等相关规定，经甲乙双方充分协商、就乙方开发建设的新建商品住房项目在售房源纳入本区“房源超市”事宜取得一致意见，特订立本管理协议。

一、乙方开发建设的新建商品房项目位于_____，项目名称为_____，预售许可证号为_____（已核发），其中可售建设面积_____平方米，共_____套，备案均价_____元/平方米，已售_____套，可售_____套（截止时间： 年 月 日）。

二、甲方将建立“房源超市”信息平台，并将本项目房源基本信息、销售价格、开发建设情况、交付日期等进行公示。同时，定期核查开发企业销售行为，确保“房源超市”运行平稳、合规。

三、乙方结合项目实际，为被补偿人提供如下优惠方案：

四、乙方承诺房票购房价格不高于同项目对外销售最低价，并且自准入起一年内不变更销售价格方案。

五、被补偿人使用房票和乙方签订网签合同后，原则上不得撤销，如有特殊情况，需报区房管局审核通过后方可撤销。

六、乙方承诺严格执行《嘉定区房票安置实施办法(试行)》、《嘉定区“房源超市”管理办法》等相关规定，为房票购房的动迁安置家庭，提供优质的购房服务，不设置任何差异化条款。

七、本协议在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。

八、本协议经双方签章之日起生效。

九、本协议一式三份，双方当事人各执一份，一份报区房票安置领导小组备案。

附件：房源清单

甲方：

法定代表人

或授权代理人（签章）

年 月 日

乙方：

法定代表人

或授权代理人（签章）

年 月 日

嘉定区房票凭证

编号：

项目情况	名称：						
	实施主体：		委托实施单位：				
被补偿人（户） 基本情况	姓名	出生年月	身份证号码	与户主关系			
被补偿房屋 基本情况	原住房地址	区 街道（镇）					
	原住房面积	_____平方米					
房票基本情况	征收补偿协议 编号						
	用于购房的房 票金额（元）	基本额度 （元）		人民币 （大写）			
		奖励额度 （元）		人民币 （大写）			
被补偿人（签章）		征收实施主体（盖章）		委托实施单位（盖章）			
		负责人：_____		负责人：_____			
		日期：____年____月____日		日期：____年____月____日			
日期：____年____月____日		区房屋征收部门（盖章）		区房地征收中心（盖章）			
		负责人：_____		负责人：_____			
		日期：____年____月____日		日期：____年____月____日			

（此样式仅供参考，具体以实际核发为准）

第一次 购房信息	小区名称		开发单位	
	购房时间		所购房屋地址	
	购房合同价（元）		人民币（大写）	
使用基本额度（元）		大写		
使用奖励额度（元）		大写		
剩余基本额度（元）		大写		
剩余奖励额度（元）		大写		
被补偿人（签章）		开发单位（盖章）		房票管理单位（盖章）
第二次 购房信息	小区名称		开发单位	
	购房时间		所购房屋地址	
	购房合同价（元）		人民币（大写）	
使用基本额度（元）		大写		
使用奖励额度（元）		大写		
剩余基本额度（元）		大写		
剩余奖励额度（元）		大写		
被补偿人（签章）		开发单位（盖章）		房票管理单位（盖章）
第三次 购房信息	小区名称		开发单位	
	购房时间		所购房屋地址	
	购房合同价（元）		人民币（大写）	
使用基本额度（元）		大写		
使用奖励额度（元）		大写		
剩余基本额度（元）		大写		
剩余奖励额度（元）		大写		
被补偿人（签章）		开发单位（盖章）		房票管理单位（盖章）
房票结算	合计结算金额（元）		人民币（大写）	
	被补偿人（签章）		房票管理单位（盖章）	
备注				

（本凭证共五联，第一联由被补偿人持有，第二、三、四、五联交各盖章部门存档备查）

上海市嘉定区住房保障和房屋管理局办公室 2025 年 6 月 16 日印发
