

南京市城乡建设委员会 南京市规划和自然资源局 文件 南京市住房保障和房产局

宁建规字〔2025〕2号

关于印发《南京市住宅房屋征收 房票安置办法（试行）》的通知

各有关单位：

为优化完善住宅房屋征收补偿安置方式，满足被征收人多元化安置需求，促进房地产市场平稳健康发展，市建委、规划资源局、房产局共同制定了《南京市住宅房屋征收房票安置办法（试行）》。现印发给你们，请遵照执行。

南京市城乡建设委员会

南京市规划和自然资源局

南京市住房保障和房产局

2025年4月22日

抄送：江北新区管委会、各区人民政府

南京市城乡建设委员会办公室

2025年4月22日印发

南京市住宅房屋征收房票安置办法（试行）

第一条 为优化完善住宅房屋征收补偿安置方式，满足被征收人多元化安置需求，缩短安置过渡周期，根据《中华人民共和国土地管理法》《江苏省土地管理条例》和《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》《关于做好房屋征收补偿中房票安置相关工作的指导意见》（苏建房管〔2023〕132号）等法律法规和文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区内国有土地上住宅房屋征收房票安置、征收集体土地涉及住宅房屋房票安置，适用本办法。

城市更新、城中村改造等涉及房票安置场景的，可以参照本办法的规定执行。

第三条 市城乡建设部门负责指导国有土地上住宅房屋征收房票安置工作。

市规划资源部门负责指导征收集体土地涉及住宅房屋房票安置工作。

市住房保障和房产部门负责“房帮宁-房票超市”系统的建设、管理和日常维护等工作。

江北新区管理机构、各区人民政府是房票安置的责任主体，负责组织实施本行政区内的房票安置工作。江北新区管理机构、各区人民政府确定的房票管理部门具体承担房票安置、使用、统计等日常管理工作。

第四条 房票是江北新区管理机构、各区人民政府出具给被征收人用于购置本市安置房、商品房、公寓、储藏室、车位、商办等的结算凭证。

国有土地上住宅房屋征收房票安置是比照货币安置的规定，将货币补偿款以房票形式支付给被征收人的一种货币补偿方式。

征收集体土地涉及住宅房屋房票安置是比照被征收人可申购安置房面积，提供的一种安置方式。被征收人应当符合集体土地征收安置房申购条件。对于选择房票安置的被征收人，应当与江北新区管理机构、区人民政府签订住宅房屋房票安置协议。

房票安置应当遵循自愿、公平、公开原则。通过“房帮宁-房票超市”系统，推进房票安置工作信息化，实施电子房票，有效满足被征收人多样化住房需求。

第五条 市住房保障和房产部门建立全市统一的“房帮宁-房票超市”系统，经各区房产部门审核后的安置房、商品房统一公示，并在“房帮宁-房票超市”系统中开展房源公示、兑换相关工作。未经公示的房源不参与房票安置。本办法适用的安置房是指全市范围内可用于安置的安置房；适用的商品房是指由房地产开发企业自愿报名参加参与房票安置的可售新建商品房，原则上是已领取《商品房现售备案证》的现房或已领取《商品房预售许可证》一年内可交付的期房。

被征收人通过征收集体土地涉及住宅房屋房票安置方式自愿购置的安置房是指全市范围内可用于安置的征收安置房，购置价格应当为市场交易价格，可由评估机构评估确定。

第六条 征收房屋为国有土地的，房票票面金额为征收补偿协议中的被征收住宅房屋货币补偿金额。室内装修及其附着物补偿、搬迁奖励费、搬迁补助费、临时安置补助费及其他补助费不计入房票票面金额。

征收集体土地涉及住宅房屋的，房票票面金额为被征收人房票安置面积与参照征收范围周边地块安置房市场交易价格评估单价的乘积。搬家费、过渡费、装修补偿费、搬迁奖励费等费用不计入房票票面金额。用于计算房票票面金额的被征收人房票安置面积，不得超过依法确定的可以申购征收安置房总面积。房票票面金额与征收补偿款差价部分纳入征收成本。

房票结算金额为房票票面金额与购房奖励之和。

第七条 房票应当注明征收项目名称、补偿安置协议编号、被征收人姓名、身份证号码、实际使用人、金额、开具日期以及房票使用规则等内容，统一样式。征收集体土地涉及住宅房屋房票安置的，还应注明房票安置协议编号。

第八条 选择房票安置的被征收人，在签订国有土地上住宅房屋征收补偿安置协议或征收集体土地涉及住宅房屋房票安置协议后，由区房票管理部门通过“房帮宁-房票超市”生成电子房票。如需生成纸质房票的，由江北新区管理机构、区人民政府加盖公章或房票专用章。

房票实行实名制，核发对象为被征收人。房票不得买卖、抵（质）押。被征收人及其近亲属可以作为房票的使用人。近亲属

指配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。

被征收人使用征收集体土地涉及住宅房屋房票的安置信息应当纳入住房保障系统。

第九条 房票有效期为 12 个月，自开具之日起算。被征收人在有效期内主动放弃或期限届满未实际使用房票的，按照原补偿安置协议执行。

第十条 江北新区管理机构、各区人民政府或其确定的房票管理部门应及时为房屋开发建设单位结清房票对应款项。

持票人应当通过“房帮宁-房票超市”系统使用房票购房。

持票人购买现房的，房地产开发企业在交付房源并开具正式发票后，向核发房票的区申请房票结算，核发房票的区应在收到结算申请一年内兑付房票使用面值 100%的款项。

持票人购买期房的，房地产开发企业在买卖合同签订后，向核发房票的区申请结算房票使用面值 50%的款项，核发房票的区应在收到结算申请半年内兑付。交付房源并开具正式发票后，房地产开发企业申请结算房票使用面值的剩余款项，核发房票的区应在半年内兑付，核发房票的区与房地产开发企业就房票结算另有约定的，按约定执行。房票使用后有余额的，持票人与核发房票的区按规定结算。

第十一条 被征收人购房成交价格未超出房票票面金额的部分免征契税；购房成交价格超出房票票面金额的，超出部分按规定征收契税。

第十二条 国有土地上住宅房屋征收使用房票，购房后的房票余额，可以向房票管理部门申请兑付现金。

征收集体土地涉及住宅房屋被征收人使用房票票面金额超过 90% 的，购房后的房票余额，可以向房票管理部门申请兑付现金。

第十三条 国有土地上住宅房屋被征收人持房票申购安置房和购买商品房的，可给予购房奖励。其中，申购安置房的，在安置房申购优惠幅度的基础上，对购买本市栖霞区孟北、栖霞区百水、雨花台区绿洲片区市级安置房和其他安置房的，可分别制定购房奖励标准。

奖励标准和具体实施由江北新区管理机构、各区人民政府、市本级安置房所属单位结合实际另行制定。

第十四条 征收集体土地涉及住宅房屋被征收人选择房票安置的，江北新区管理机构、各区人民政府可以结合本区实际，按照不低于 10% 的比例给予奖励，奖励标准和具体实施由江北新区管理机构、各区人民政府另行制定。

第十五条 本区购房的，房票安置奖励政策所需资金纳入征收项目成本；跨区购房的，房票安置奖励按照“谁受益，谁奖励”的原则，由房源所属区兑付房票购房奖励。

第十六条 跨区购房的，核发房票的区按照房源所属区房票细则，向持票人先行垫付房票购房奖励，两区按季度结算购房奖励。

购买栖霞区孟北、栖霞区百水、雨花台区绿洲片区市本级安置房的，核发房票的区向持票人先行垫付房票购房奖励，安置房所属单位按季度与房票核发的区结算购房奖励。

第十七条 江北新区管理机构、各区人民政府可以依据本办法制定完善实施细则，积极探索房票应用场景，拓展房源类型。

第十八条 本办法自发布之日起施行，有效期至 2027 年 4 月 21 日，《南京市国有土地上住宅房屋征收房票安置暂行办法》（宁建征字〔2023〕58 号）和《南京市征收集体土地涉及住宅房屋房票安置暂行办法》（宁规划资源发〔2023〕118 号）同时废止。