

**洛阳市人民政府办公室
关于印发洛阳市城中村改造以购代建实施方案
（试行）的通知**

洛政办〔2025〕4号

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市城中村改造以购代建实施方案（试行）》已经市政府第41次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2025年3月5日

洛阳市城中村改造以购代建实施方案

（试行）

为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的重要精神，满足城中村改造安置对象多元化安置需求，切实用好购买存量住房用作安置住房的相关政策，结合我市房地产市场存量商品房情况和城中村改造项目实际，现制定以下具体实施方案。

一、安置对象

列入我市城市区（含洛阳市城乡一体化示范区，下同）城中村改造计划项目涉及的安置对象，包括拟征迁需安置对象，已签订《征收安置补偿协议》、未分房或未足额分房的安置对象。

二、安置方式和房源

在保持前期城中村改造新建安置房安置方式基础上，根据上级专项借款使用要求，创新以购代建安置方式。具体包括房票安置、自主购买和组织购买商品住房三种模式。以购代建安置在全市城市区范围内实施，购买房源为城市区范围内已开工未销售、且取得商品房预售许可证的住宅项目，或辖区内其他已取得不动产权证书、无产权纠纷的住房。各城市区可分别建立“房源库”，

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

房源信息在住房和城乡建设部门门户网站公示，入库房源实行动态管理，建立退出机制，及时更新。坚持“群众自愿、手续齐备、产权清晰、风险可控”，确保购买之后早分配、早安置。

三、房票安置模式

（一）房票使用规则。房票持有人为被征收房屋的所有权人；房票金额为安置对象房屋安置补偿权益进行货币量化后的总金额，包括安置补偿权益金额、政策性奖励等；使用期限自核发之日起计算，最长不超过6个月；以上信息由使用房票安置的城市区汇总后，上报市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）统一制作核发。选择房票安置的安置对象可在“房源库”自主挑选房屋，购房款不得低于房票金额的90%（购买多套房的可累计计算）。由房票持有人凭房票与开发企业签订《商品房买卖合同》。超过6个月未使用房票的，视为自行放弃，已核发的房票自动作废，由辖区政府按照原征收补偿安置方案妥善解决群众安置问题。房票仅限于购买住宅使用，不得以任何形式转让，包括但不限于买卖、继承、赠予、抵押、质押、非法套现等形式。

（二）房票结算流程。房地产开发企业持凭房票签订的《商品房买卖合同》，向各城市区城中村改造项目的实施主体（以下简称实施主体）申请资金划拨。实施主体分批拨付至房地产开发企业开设的资金监管账户（由开发企业、区实施主体和银行三方

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

共同监管，下同），资金支付节点及比例参照《洛阳市商品房预售资金监管办法》执行。

（三）其他事项。购房款超出房票票面金额的部分由房票持有人自行补足；未超出房票票面金额的部分，由辖区政府按照双方签订的征收补偿安置协议妥善解决。

四、自主购买模式

（一）自主购买。对选择自主购买的安置对象，由辖区政府组织核算安置对象房屋安置补偿权益进行货币量化后的总金额，并签订自主购买协议。签订协议之日起，安置对象要在6个月内自主购买，并与开发企业签订《商品房买卖合同》，仅限于购买住宅。6个月内未确定的，视为自行放弃，由辖区政府按照原征收补偿安置方案妥善解决群众安置问题。

（二）集中代付。各城市区政府自行组织实施主体统一汇总安置对象自主购房情况，报市住建局备案后，由区实施主体集中代付至房地产开发企业开设的资金监管账户，资金支付节点及比例参照《洛阳市商品房预售资金监管办法》执行。

（三）其他事项。安置对象自主购买的住房价值不得低于货币量化后总金额的90%，超出总金额的部分由安置对象自行补足；未超出总金额的部分，按照自主购买协议约定进行处理。

五、组织购买模式

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

（一）购买程序。购买工作由各城市区政府自行组织实施主体参与购买项目的成本审核、谈判等具体工作，选定购买项目、制定购买方案，并报市住建局审核备案后，由各城市区实施主体作为购买主体具体实施。购买房源确定后，由实施主体与房地产开发企业签订商品房买卖合同，洛阳开元城市投资发展有限公司（以下简称开元城投）作为资金通道支付购买款。完成购买后，由辖区政府负责组织安置对象与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》。

（二）购买标准及价格。被购买项目按原审批设计方案明确的标准或不低于城中村项目新建安置房建造标准建设。购买价格按以下原则：一是不超过综合成本价和市场评估价；二是价低者优先并适当考虑交房时间、小区品质等因素，按议定程序公开竞价磋商；三是购买过程中发生的价格评估和建设管理等费用一并计入购买成本。

（三）资金监管及项目管理。购买资金的支付和使用在市住建局指导下开展，由开元城投和区实施主体支付至房地产开发企业开设的资金监管账户，资金支付节点及比例参照《洛阳市商品房预售资金监管办法》执行。被购买项目的工程质量、进度、工程款支付和结算，由各城市区政府实施监管，直至项目竣工交付并配合办结相关手续（包括竣工备案手续和不动产权证书办理）。

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

（四）组织选房。各城市区政府要坚持选房面积与应安置面积相接近的原则，在尊重安置对象意愿的基础上，编制房屋分配方案。对超出面积部分，安置对象按照购买价补足差价款；对分配不足部分，由辖区政府按照双方签订的征收补偿安置协议妥善解决。

（五）其他事项。整体购买的车位、储藏间等配套资产由辖区政府组织制定处置方案，并及时公示，接受群众监督。

六、优惠政策

（一）契税优惠政策。安置对象选择以购代建方式安置的，按照《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省契税适用税率等事项的决定》中“因土地、房屋被县级以上政府征收、征用后重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿且成交价格不超过货币补偿部分免征契税，对超出部分征收契税”的规定，享受税收减免。

（二）教育保障政策。选择以购代建方式选购商品住房的，可凭《商品房买卖合同》在新购房屋所在学区办理子女入学手续；在新购房屋交付前，安置对象子女保留原被征收拆迁住宅片区所在学区的入学资格。

（三）税费减免政策。对组织购买模式下的楼盘，符合棚户区改造相关税费优惠政策，按政策规定执行。

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

（四）金融支持政策。选择以购代建方式安置，并签订《商品房买卖合同》的，可申请商业银行贷款；符合公积金提取、贷款条件的，可申请公积金支持。

七、保障措施

（一）强化组织领导。以购代建工作由市住建局牵头统筹协调，各城市区政府作为以购代建工作责任主体，负责政策宣传、群众动员工作，精准确定安置对象、安置模式，并签订征收安置补偿协议，有序组织选房、分房，做好群众思想工作和信访稳定工作。

（二）完善工作机制。市住建局要定期加强会商，及时协调解决工作推进中遇到的矛盾和问题，确保以购代建工作高效有序开展。各城市区政府、市住建局、市自然资源和规划局等相关单位，要加强以购代建涉及住宅信息的沟通与共享，及时通过房产交易、不动产登记系统锁定对应的房屋，避免一房多卖。同时，要加强与新闻媒体联动，不断提高安置对象、房地产企业和金融机构对以购代建方式安置的认知度与参与度，确保把这项惠民生、促发展的好事办好、实事办实。

（三）加强监督管理。由市住建局牵头，各城市区人民政府和相关职能部门要重点针对群众关心的安置方式选择、项目确定、房源准入、房源价格、资金核算等环节，加大监督管理力度，

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

做好入库价格与合同价格的对比，对恶意哄抬房价，捏造、散布房源紧张或者市场需求激增信息等行为的企业或个人，按照相关规定移交有关部门依法予以查处，同时终止其参与以购代建的资格，构成犯罪的，移交司法机关处理。

（四）规范行为秩序。参与以购代建工作的房地产开发企业应诚实守信、合法经营，严格按照约定的优惠幅度与购房人签订协议。对于弄虚作假、提供不实信息的，由住房和城乡建设主管部门记入企业信用信息系统，并依法终止其参与资格，造成损失的应依法承担赔偿责任。各相关单位要严格执行政策标准，对通过各种方式套取以购代建专项借款资金，或者擅自突破政策标准，造成重大影响和损失的，以及拒不执行相关规定的，依法追究相关单位和人员责任。各城市区政府对安置对象严格审定，避免突破标准、骗取资格、套取资金等现象发生。

八、其他

（一）本实施方案自公布之日起施行，有效期两年。

（二）市住建局和各城市区人民政府可根据本实施方案自行制定实施细则，并组织实施。