

洛阳市人民政府文件

洛政〔2015〕67号

洛阳市人民政府 关于印发《洛阳市棚户区改造货币化安置 实施办法》的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市棚户区改造货币化安置实施办法》已经市政府第38次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

洛阳市人民政府

2015年11月29日

洛阳市棚户区改造货币化安置实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善棚户区改造房屋征收补偿安置政策，加快推进我市棚户区改造和货币化安置工作，根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《国土资源部 住房城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号）、《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）和国务院关于进一步加快推进棚户区改造工作电视电话会议精神要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内各县（市、区）（含管委会，下同）及产业聚集区范围内进行棚户区改造并采取货币化安置方式的适用本办法。各县（市、区）和相关部门要结合各自实际，制定实施细则及配套政策。

第三条 本办法所指棚户区改造，是指由政府主导实施的、已经列入国家和省棚改计划的城市棚户区改造项目。主要包括城市棚户区、国有工矿棚户区、城中村、产业聚集区及城市危房改造。

第四条 棚户区改造货币化安置遵循自愿原则，在尊重群众自主选择补偿方式的前提下，推进棚户区改造货币化安置。

第五条 市棚户区改造工作领导小组办公室（以下简称市棚改办）负责全市棚户区改造货币化安置的协调、指导和监督工作。

各县（市、区）棚改部门（旧城城中村改造部门，下同）负责组织实施本辖区棚户区改造货币化安置工作。

市发展改革、财政、国土、规划、住房城乡建设、人防、税务等相关部门在各自职责范围内做好棚户区改造货币化安置工作。

第二章 货币化安置形式及标准

第六条 本办法所称棚户区改造货币化安置，分为政府组织棚户区居民自主购买安置房、政府购买存量商品房房源作为安置房和货币补偿三种形式。

政府组织棚户区居民自主购买安置房，是指在尊重棚户区居民意愿的前提下，政府组织有购房需求的棚户区居民，通过政府搭建的公共服务平台自主购买存量商品住房作为安置住房，满足其个性化的住房需求。

政府购买存量商品房房源作为安置房，是指政府在同棚户区居民签订征收补偿协议的基础上，采取购买存量商品住房的方式筹集安置房。

货币补偿是指以货币形式一次性补偿给棚户区居民。

第七条 棚户区改造项目国有土地上货币化安置补偿标准，按照洛阳市人民政府《关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》（洛政〔2011〕49号）执行。对选择货币补偿的，可在原补偿标准基础上，再给予一定比例的购房补贴，具体比例由各县（市、区）确定，最高不超过房屋评估价值的10%。补贴资金由项目实施主体承担，纳入项目成本预算。具体补偿方案须报市棚改办审核批准。

第八条 棚户区居民符合城镇住房保障条件的，如选择货币补偿，且住房总建筑面积不足45平方米的，按45平方米补偿；补偿后仍没有能力购买商品房的，优先予以住房保障。

第九条 纳入棚户区改造范围的城中村，被征收的住宅房屋进行货币化安置的，依照城中村改造有关政策执行。

根据各改造村庄的地理位置、土地价值，结合相邻区域商品房的销售价格，综合考虑确定各改造村庄房屋货币补偿的价格。既不能因为价格高加大改造成本，也不能因为价格低导致群众不接受，使房屋的货币补偿处于合理范围。同时，对选择货币补偿方式的村民，由各县（市、区）统计上报市棚改办备案。

第三章 货币化安置操作方式及流程

第十条 各城市区政府组织棚户区居民自主购买安置房的，

采用发放“购房券”的方式进行，由区级房屋征收部门发放标有一定货币额度的票据，可以用于在政府搭建的公共服务平台购买商品住房，也可以直接兑换现金，兑换方法由区房屋征收部门确定后，在征收补偿安置协议中予以明确。

第十一条 政府组织棚户区居民自主购买安置房的流程：

（一）市棚改办负责搭建面向棚户区居民的公共服务平台，加强服务平台日常运行维护与监管，对提供虚假商品房房源信息的房地产开发企业从服务平台除名并曝光，列入全市不诚信目录。

（二）各城市区棚改部门负责组织棚改项目实施单位向棚户区居民宣传补偿安置政策，征集房源需求信息，并将信息整理核实后报市棚改办。

（三）市棚改办通过服务平台统一对外公布征集商品房作为安置房房源需求公告，邀请房地产开发企业到服务平台登记房源。

（四）各城市区棚改部门负责对房地产开发企业提供的房源信息进行核实，通过公开招标、公开竞价、竞争性谈判、政策性优惠等措施确定合适房源。房源确定后，区级棚改部门将相关信息报市棚改办，由市棚改办统一在服务平台公布，供棚户区居民选购。房源价格应当低于同地段同时期房地产市场销售价格。

（五）棚户区居民按照补偿协议明确的补偿额度，从区级棚改部门领取同等价值的“购房券”，用于在公共服务平台购买商品

住房。“购房券”额度低于商品住房价格的，不足部分由棚户区居民自行补足；“购房券”额度高于商品住房价格的，超出部分，棚户区居民可兑换现金。

（六）棚户区居民应在领取“购房券”之日起6个月内选购房屋；超过6个月期限的，“购房券”自动失效，由所在区棚改部门按补偿方案的货币补偿方式结算。

棚户区居民与开发建设单位签订房屋买卖合同房，“购房券”由开发建设单位收回，作为与改造项目投资单位统一结算的依据。

各县（市）政府组织棚户区居民自主购买安置房的，可参照执行。

第十二条 在公共服务平台登记的房地产开发企业应具备以下条件：

（一）在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格；

（二）具有房地产开发企业资质；

（三）有良好的市场信誉和诚实守信的商业道德，无不良市场交易行为记录，近5年无违法拆迁记录，无因拆迁引发信访案件的不良记录；

（四）对预售商品房建立了预售资金监管账户。

第十三条 政府采购商品房作为安置房的，根据棚户区改造居民实际需求进行采购，原则上以中小套型住房为主。

政府采购的安置房源应为已经取得商品房预售许可证且未

在银行抵押、无经济纠纷的商品房。

第十四条 政府采购安置房按以下程序执行：

（一）县（市、区）住房城乡建设部门向本级人民政府提出实施单个项目的棚户区购买服务申请，经本级人民政府批准后实施；

（二）县（市、区）住房城乡建设部门应在报同级政府采购监管部门备案后，开展政府购买棚户区改造服务的采购活动；

（三）县（市、区）住房城乡建设部门按照政府采购程序确定承接主体后，应及时与承接主体签订政府购买棚户区改造服务合同，明确双方的权利、义务和购买服务的时间、范围、内容、服务要求、资金支付和违约责任等事项。承接主体方要严格按照合同规定提供服务，保证服务的数量和质量，严禁转包。

第十五条 棚户区居民选择货币补偿的，应当在征收补偿协议中明确自行解决居住问题。

第十六条 货币补偿流程：

（一）被征收房屋的价值，由县（市、区）房屋征收部门组织棚户区居民代表选择具有相应资质的房地产价格评估机构，按有关房屋征收评估办法评估确定并公示；

（二）县（市、区）房屋征收部门制定房屋征收补偿方案并公示；

（三）县（市、区）房屋征收部门与被征收人签订征收补偿协议；

（四）被征收人持征收补偿协议到县（市、区）房屋征收部门领取补偿款或“购房券”。

第四章 货币化安置资金来源和优惠政策

第十七条 棚户区改造货币化安置资金来源主要包括：

（一）中央和省安排的城镇保障性安居工程专项补助资金、奖励资金；

（二）市、县（市、区）政府预算安排的配套资金；

（三）国开行、农业发展银行等其他商业银行的棚户区改造贷款；

（四）其它资金。

第十八条 棚户区改造贷款可以用于棚户区改造项目的前期征收、过渡费、购买存量房源、基础设施配套建设等与项目相关的开支。

第十九条 各级政府要组织财政、住房城乡建设及棚改、住房等相关部门，研究政府购买服务方式，推进棚户区改造货币化安置工作，并将购买棚户区改造服务资金逐年列入同级财政预算。

第二十条 棚户区改造实行货币化安置涉及的各级政府、开发企业、购买安置住房的棚户区居民以及转让存量房源的企事业单位、社会团体，可依照国家规定享受相关税费减免政策。

(一) 减半征收城市基础设施配套费(含水、汽、暖), 即统一按 60 元/平方米缴纳;

(二) 减半征收人防工程易地建设费;

(三) 免缴文物钻探费、考古发掘费除人工费用外部分;

(四) 免缴房屋的初次交易费、房屋土地权初次登记费等安置房办理房产证的各项费用;

(五) 免缴新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金;

(六) 免缴教育设施配套建设资金;

(七) 免缴城市公用事业附加费;

(八) 市、县(市、区)政府有关部门管辖单位收取的其它经营服务性费用, 按规定低限减半收取;

(九) 免征建设用地城镇土地使用税;

(十) 免征涉及的印花税、土地增值税;

(十一) 免征或减半征收契税、个人所得税。

第五章 附 则

第二十一条 本办法未尽事宜, 按照国家、省、市的现行政策规定执行。

第二十二条 本办法自印发之日起施行。

主办：市住房城乡建设委

督办：市政府办公室二科

洛阳市人民政府办公室

2015年12月1日印发

