

# 鹤壁市人民政府办公室文件

鹤政办〔2016〕22号

---

## 鹤壁市人民政府办公室 关于印发鹤壁市棚户区改造货币化安置 实施办法的通知

各县区人民政府，市人民政府各部门：

《鹤壁市棚户区改造货币化安置实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2016年5月13日

# 鹤壁市棚户区改造货币化安置实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为积极推行棚户区改造货币化安置工作，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）、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）精神，结合鹤壁实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内进行的棚户区改造、城中村改造及其他拆迁改造（以下统称棚户区改造），适用本办法。

**第三条** 棚户区改造遵循政府主导、群众自愿、让利于民的原则，在尊重群众自主选择补偿方式的前提下，积极推行货币化安置。

**第四条** 各县区是推动棚户区改造货币化安置的责任主体，要科学谋划，统筹安排，积极做好前期论证、调查摸底、房源组织、协议签订等基础性工作。

各县区棚户区改造货币化安置比例不得低于各自辖区年度改造计划总量的50%。鼓励房地产企业积极参加政府安置用商品住房采购招标，以优惠价格或团购方式承接棚户区改造货币化安置家庭的购房需求。

## 第二章 货币化安置方式

**第五条** 本办法所称棚户区改造货币化安置,包括以下三种方式:

(一)自主安置。鼓励和支持棚户区改造居民选择货币补偿安置方式,利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置。

(二)平台安置。县区政府指定部门搭建公共服务平台,引导房地产企业将普通商品住房房源加入平台,同时向棚户区改造居民发放平台“购房券”,采取折扣、让利等优惠措施,鼓励其在平台购买商品住房实现安置。

(三)集中安置。县区政府指定部门通过招标方式购买存量商品住房作为集中安置房,棚户区改造居民可选择集中安置房实现安置。

**第六条** 国有土地上棚户区改造必须严格执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》,严格遵守征收补偿程序。对被征收房屋价值的补偿,应按照市场评估价,补偿标准不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

**第七条** 采取平台安置和集中安置方式的,县区政府指定部门应充分了解被征收人的意愿,摸清被征收人基本需求,统筹考虑房源的位置、户型、面积、价格、配套、入住时间等条件,尽量满足被征收人的个性化需求。

**第八条** 平台安置和集中安置的房源应为已经取得商品房

预售许可证且未在银行抵押、无产权限制、无经济纠纷的商品住房。

**第九条** 货币化安置各个环节要依法依规，公开透明运行，保证政策公开、程序公开、结果公开。

### 第三章 货币化安置操作方式及流程

**第十条** 自主安置按照以下程序进行：

（一）确定被征收房屋的价值。由县区政府指定部门组织棚户区改造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）县区政府指定部门制定房屋征收补偿方案并公示。

（三）县区政府指定部门与被征收人签订房屋征收补偿协议。

（四）被征收人持征收房屋补偿协议到县区政府指定部门领取补偿款，利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置。

**第十一条** 平台安置由县区政府指定部门按照以下程序进行：

（一）搭建面向棚户区改造居民的公共服务平台，加强平台日常运行维护与管理。

（二）向棚户区改造居民宣传补偿安置政策，征集房源需求信息，并将信息录入平台。

（三）通过平台统一征集商品住房房源，邀请房地产企业到平台登记房源。

（四）对房地产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。房源确定后将相关信息在平台公布，供棚户区改造居民选购。房源价格应当低于同地段同时期房地产市场销售价格。

（五）棚户区改造居民按照补偿协议明确的补偿额度，到县区政府指定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”也可直接兑换成现金，兑换方法由县区政府指定部门确定后，在补偿协议中予以明确。“购房券”额度低于商品住房价格的，不足部分由棚户区改造居民自行补足；“购房券”额度高于商品住房价格的，由所在县区政府指定部门据实结算。

（六）棚户区改造居民与房地产企业签订房屋买卖合同，“购房券”由房地产企业收回，作为与县区政府指定部门统一结算的依据。棚户区改造居民应在领取“购房券”之日起6个月内完成选购；超过6个月期限的，“购房券”自动失效，由所在县区政府指定部门按补偿协议的货币补偿方式结算。

**第十二条** 集中安置由县区政府指定部门按照以下程序进行：

（一）向本级政府提出购买存量商品住房申请，经本级政府批准后实施。

（二）报同级政府采购监管部门备案后开展采购活动。

（三）按照政府采购程序确定承接主体后，及时签订购买合同，并明确双方的权利、义务和购买服务的时间、范围、内容、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。

(四)与棚户区改造居民签订棚户区改造安置协议，完成安置。

## 第四章 货币化安置资金来源和优惠政策

**第十三条** 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、县区财政预算内安排的配套资金；

(三)国家开发银行、农业发展银行等商业银行的棚户区改造贷款；

(四)其它资金。

**第十四条** 各县区要认真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所需资金逐年列入同级财政预算。

**第十五条** 棚户区改造实行货币化安置涉及的各县区、房地产企业、棚户区改造居民，除依照国家规定享受有关税费减免政策外，还可享受以下优惠政策：

(一)财政信贷支持。货币化安置项目可优先纳入年度保障房建设计划和项目台账，享受保障性安居工程政策优惠，优先享受棚户区改造政策性贷款支持。我市争取的中央、省级补助资金在分配时要向货币化安置项目倾斜。

(二) 公积金政策支持。棚户区改造居民属于住房公积金缴存职工,同时符合住房公积金关于棚户区改造安置住房提取和贷款有关规定条件的,住房公积金管理机构应允许其先提取住房公积金用于支付购房款,再根据需要申请住房公积金贷款。提取本人住房公积金账户中存储余额不足的,可以提取配偶、父母、子女住房公积金账户中的存储余额。住房公积金管理机构要优先办理贷款手续,及时发放住房公积金贷款。

(三) 税费优惠支持。棚户区改造居民因个人房屋被政府征收,利用补偿款购买普通商品住房的,对不超过补偿款的部分免征契税。对棚户区改造居民利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置的,免征印花税,其个人取得的补偿款部分按有关规定免征个人所得税。开发企业将普通商品住房出售给实行货币化补偿的棚户区改造居民,或对棚户区改造居民按棚户区改造团购优惠价格销售商品房的,按售出住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

## 第五章 附 则

**第十六条** 各县区可结合各自实际,探索其他货币化安置方式,并制定相应的实施细则。

**第十七条** 本办法自印发之日起施行。本办法下发前已签订安置补偿协议且已实施的项目,可按原协议执行;已签订安置补偿协议但未实施的项目,原则上按本办法执行。

---

主办：市房管中心

督办：市政府办公室七科

---

抄送：市委各部门，鹤壁军分区，省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

鹤壁市人民政府办公室

2016年5月13日印发

---

