

新乡市人民政府文件

新政文〔2016〕63号

新乡市人民政府

关于推进棚户区改造货币化安置的实施意见

为认真贯彻落实《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）和《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）文件精神，完善棚户区改造安置政策，打通保障房和商品房通道，促进棚改安置方式由实物安置向货币化安置的转变，加快推进全市棚户区改造工作，现结合我市实际，提出如下意见：

一、总体要求

在棚户区改造中全面推行货币化安置，是转变我市住房保障建设方式，加快棚户区改造的有效途径；是疏解中心城区人口、优化居住环境、满足群众多样化居住需求的重要举措。各县（市）、区人民政府和平原示范区、高新区、经开

区管委会及市直有关部门,要把货币化安置作为消化库存、推进城市土地节约集约利用、提升城市功能、促进城市经济和房地产市场健康持续发展的重要抓手,齐抓共管,多策并举,切实推进棚改安置方式的转变。

二、基本原则

——政府主导原则。各县(市)、区人民政府、管委会作为实施主体,要做好前期论证、房源筹集及组织实施工作,确保有序进行。

——群众自愿原则。坚持实物安置与货币化安置相结合,充分尊重群众意愿,切实保障群众合法权益。

——政策支持原则。坚持算大帐、算长远帐,通过实施奖励、补贴、补助、税费优惠、信贷支持等政策措施,让被征收人得实惠,引导被征收人选择货币化安置。

——市场化运作原则。推进棚改居民住房找市场,通过搭建公共服务平台、推行购房券等形式,实现被征收人面向市场择优购房实现自我安置。

三、补偿安置方式

棚户区改造货币化安置方式主要采取直接货币补偿、政府以购代建、组织被征收人自主购房等三种方式。

(一)直接货币补偿。按照已签订的补偿标准给予被征收人货币补偿,并积极帮助其利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置。

(二)以购代建。各县(市)、区人民政府、管委会可通过公开招标、竞争性谈判等有效方式集中购买区位合适、户型合理、功能齐全、配套完善、质量优良、价格优惠的商品房作为安置房房源,供居民自由选择,实现对棚户区改造居民的安置。

(三)组织自主购房。组织被征收人在公共服务平台选购或团购商品住房,争取开发商采取折扣、让利等优惠措施,降低购房成本。

四、补偿内容及标准

被征收房屋的货币化补偿包括被征收房屋价值补偿、被征收人搬迁费、临时安置费等款项。

(一)被征收房屋价值补偿。其价值由具有资质的房地产估价机构评估确定。房地产估价机构在进行评估时,应当参考与被征收房屋相同区位、地段的在售新建普通商品住房(不含精装房)交易案例,不得低于在相同区位、地段在售新建普通商品住房(不含精装房)的楼盘均价。

(二)搬迁费。按被征收房屋建筑面积每 m^2 不低于13元的标准,一次性发放给被征收人,不足1000元的,按1000元发放。

(三)临时安置费。按被征收房屋建筑面积每 m^2 每月不低于13元的标准发放给被征收人临时安置费,不足800元的,按照800元发放。一次性发放3个月。

五、支持政策

(一)房屋价值上浮奖励。选择货币补偿的,按被征收房屋价值上浮 10%给予货币补偿奖励。

(二)购新房奖励。选择货币补偿购买新建商品住房的,在房屋价值上浮 10%奖励的基础上,再按货币补偿款中用于购房款的 10%的比例给予奖励。实际购房资金高于货币化安置补偿资金,被征收人补交与货币化安置补偿资金的差额;实际购房资金低于货币化安置补偿资金,剩余的货币化安置补偿资金交付给被征收人。

(三)签约搬迁奖励。对被征收人在规定的搬迁奖励期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的,按被征收房屋建筑面积给予每 m^2 不低于 150 元的奖励(最低不少于 10000 元)。可根据签约搬迁期限给予不同档次的奖励。

(四)购房补贴补助。对选择货币化安置的,各区人民政府、管委会可根据财力状况另给予货币补偿款中用于购房金额的不低于 3%的购房补助。对选择货币化安置并在 90 天之内利用补偿款在市区购买新建普通商品住房的,除按照政策免征的契税外,超出补偿款部分市财政给予实缴契税 50%的补贴;如具备同时享受同期其他契税补贴政策的,只能选择其一。

(五)个贷支持。被征收人在货币化安置协议中,允许载明其配偶及父母、子女姓名。已载入货币化安置协议的被征

收人配偶及父母、子女,持货币化安置协议可以到房屋征收部门申请《货币化安置证明》,除购买别墅外,被征收人及其配偶、父母、子女持《货币化安置证明》购买新建商品住房,一律按首套房认定,享受首套房贷款优惠政策。

(六)公积金支持。棚改居民属于住房公积金缴存职工并符合公积金提取和贷款条件的,市住房公积金管理中心应允许其先提取住房公积金用于支付、预付购房款,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、子女的住房公积金账户中的存储余额。市住房公积金管理中心要优先办理贷款手续,及时发放住房公积金贷款。

(七)税费优惠。棚改居民因个人房屋被政府征收,利用补偿款购买普通商品房的,对不超过补偿款的部分免征契税。对棚改居民利用补偿款自主购买普通商品房实现安置的,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房出售给实行货币化补偿的棚改居民,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。

(八)保障子女教育。自货币化安置协议签订之日起2年内,被征收人子女仍可在原被征收房屋划片区内公办义务教育阶段学校入学,教育部门应视同片内生源办理。被征收人以货币化安置补偿款购买商品房后,可凭《购房合同》和

《货币化安置证明》在商品住房所在片区,办理户口迁入和子女入学等手续。

(九)奖补贷资金支持。对分配给我市的中央、省级补助资金,市财政部门要优先向货币化安置项目倾斜,逐步降低实物安置项目补助资金;争取国开行、农发行等政策性银行和专项债券资金优先支持货币化安置项目;市财政每年安排货币化安置专项奖励资金,对货币化安置工作突出、货币化安置率高的区、县(市)政府(管委会)进行奖励或补助。市金融办要积极协调金融机构对实行货币化安置的棚改项目增加贷款规模。各县(市)、区人民政府(管委会)要做好棚改货币化安置项目融资的基础工作,积极与金融机构做好项目对接。

对选择产权调换的,可按两种方式进行安置:一是以套内面积产权调换,按照被征收房屋套内面积与安置房套内面积进行1:1置换;二是以建筑面积产权调换,按被征收房屋建筑面积上浮10%进行安置,上浮部分不计价。搬迁费、临时安置费、签约搬迁奖励等标准仍可按照各区原有政策执行,不得突破货币化安置政策。

征收领取本地社会最低生活保障金的被征收人的房屋,且被征收人在他处确无住房;被征收房屋的价值不足以让被征收人购买建筑面积50平方米的普通商品住房,经住房保障机构认定后,符合住房保障条件且自愿选择保障性住房的被

征收人,由负责征收的县(市)、区人民政府、管委会优先给予住房保障。

城市规划区内集体土地上的棚户区改造(城中村改造)居民安置,原则上户均实物补偿一套,剩余补偿部分采取货币化安置。

六、运作方式

辖区政府、管委会组织被征收人自主购买新建商品住房作为安置房的,按照下列方式运作:

(一)搭建公共服务平台。房管部门要按照市场信誉好、综合实力强、性价比高的原则,筛选建立棚改货币化安置住房目录库,建立健全项目准入、退出机制,对入库楼盘进行重点宣传推介。在房地产交易中心开辟货币化安置购房服务平台,财政、房管、地税、金融等部门联合办公,为棚户区改造居民交易手续办理提供便捷服务;为辖区政府、管委会提供政策咨询和房源信息,满足棚改居民个性化购房需求。

(二)推行购房券模式。各辖区政府、管委会组织被征收人团购商品房或以购代建方式安置的,采用发放“购房券”的方式,即:按照补偿协议明确的补偿额度,给予同等价值的“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,不足部分由被征收人自行补足;“购房券”额度高于商品住房价格的,超出部分,被征收人可兑换现金。

被征收人应在领取“购房券”之日起三个月内选购房屋,超过三个月期限的,“购房券”自动失效,由所在辖区政府(管委会)按补偿方案的货币补偿方式结算。

被征收人与开发建设单位签订房屋买卖合同,“购房券”由开发建设单位收回,作为辖区政府(管委会)与征收单位统一结算的依据。

七、保障措施

棚改货币化安置政策性强、涉及面广,关系群众切身利益,事关棚户区改造进程和房地产市场平稳健康发展,必须齐抓共管形成合力。

(一)强化组织领导。各县(市)、区人民政府、管委会是推进棚户区改造货币化安置工作的责任主体,主要领导要亲自抓,主管领导具体抓,加快进度,先易后难,重点突破,强力推进。结合本辖区棚改任务、目标要求和商品房库存情况,合理确定房屋征迁规模和时序,制定切实可行的措施和工作方案,加快办理各项要件和工作对接,力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

(二)强化宣传引导。各级政府要充分利用电视、报纸、互联网、手机微信等媒介做好货币化安置政策的宣传工作,使其家喻户晓,特别要深入细致上门入户“一对一”宣传,通过算账对比、环境对比、安置满意度对比,引导更多的被征收人自愿选择货币化安置,为棚户区改造征收补偿安置营造

良好氛围。

(三)强化政策落实。市发改、财政、房管、住房公积金、住建、规划、国土、教育、金融、税务等部门和相关金融机构,要认真履职尽责,确保涉及的货币化安置支持政策落实到位;对采取货币化方式安置的棚改项目开辟绿色通道,加快各项手续办理。市棚户区(城中村)改造办公室要加强对全市棚改工作的督导协调,建立健全问责机制,确保货币化安置工作有序开展。

(四)强化监督管理。纪检监察和审计部门要强化监督,确保货币化安置工作做到公开、公平、公正,阳光操作。严禁在征收补偿、房源购置、资金使用等过程中暗箱操作、以权谋私。对于棚改货币化安置工作中的违法违规行为,各地要严肃查处,依法追究相关责任人的责任。

本意见的货币化安置支持政策适用于红旗区、卫滨区、牧野区、凤泉区、高新技术开发区。各县(市)、平原示范区、经济技术开发区可参照本意见执行或结合实际另行制定实施细则。

本意见下发前已签订安置补偿协议且已实施的项目,可按原签订的协议执行;已签订安置补偿协议但未实施的项目,可根据规划实施、征拆进度及群众意愿等情况自行确定安置方式;新的棚改项目要严格按照该意见政策执行;其他征收拆迁项目可参照执行。

以上意见,望遵照执行。

新乡市人民政府

2016年4月5日

主办：市住房和城乡建设委员会 督办：市政府办五科

主送：各县（市）、区人民政府，市人民政府各部门

抄送：市委各部门，新乡军分区

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新乡市人民政府办公室 2016年4月5日印发