

濮政〔2016〕8号

濮阳市人民政府  
关于印发濮阳市棚户区改造货币化安置实施意见的通□□知

各县（区）人民政府、开发区、工业园区、示范区管委会，  
市人民政府有关部门：

《濮阳市棚户区改造货币化安置实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

2016年2月29日

# 濮阳市棚户区改造货币化安置实施意见

## 第一章 总 则

### 第一条

为加快推进我市棚户区改造货币化安置工作，有效缩短安置周期，加快安置进度，满足棚户区居民多元化需求，消化存量住房，促进房地产市场健康发展，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）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）精神，结合我市实际，提出以下意见。

### 第二条

市城市规划区内实施货币化安置的棚户区（含城中村）（以下简称棚户区），且纳入年度棚户区改造计划的，适用本意见。

### 第三条

市住房和城乡建设局（市城市更新办公室）是棚户区改造货币化安置工作的行政主管部门，负责棚户区改造货币化安置政策制定、计划编制、组织协调、督导考核等工作；市发改、财政、国土、规划、城管、金融办等相关部门在职责范围内依法做好棚户区改造货币化安置工作。区政府（管委会）

负责组织实施辖区内棚户区改造货币化安置工作。

#### **第四条**

棚户区改造货币化安置工作遵循政府主导、居民自愿、分类施策的原则，在尊重群众自主选择补偿方式的前提下，积极推进棚户区改造货币化安置，提高货币化安置比例。

### **第二章 征收补偿**

#### **第五条**

国有土地上的棚户区改造货币化安置征收补偿，严格按照《国有土地房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《濮阳市国有土地房屋征收与补偿暂行办法》（濮政〔2012〕83号）等规定的程序组织实施。

#### **第六条**

集体土地上的城中村改造货币化安置征收补偿，按照《河南省人民政府办公厅关于进一步规范房屋征收与拆迁行为的通知》（豫政办〔2016〕5号）要求，可参照《国有土地房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号），结合《濮阳市人民政府关于加快城中村和建成区片区改造的实施意见》（濮政〔2013〕52号）文件规定的补偿标准实施补偿，具体标准由区政府（管委会）结合实际，编制安置补偿方案。控制实物安置量，原则上户均实物补偿一套，剩余补偿部分采取货币化安置。

### **第七条 补偿内容:**

- (一) 被征收房屋价值的补偿;
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿;
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿;
- (四) 市(区)政府(管委会)货币化安置奖励费或补助费。

区政府(管委会)可在此基础上,再给予一定比例的货币化安置补助和奖励,具体标准由区政府(管委会)制定。

### **第八条**

货币补偿价格,要按市场评估价补偿,补偿标准不低于在同类地段(周边)购买同面积普通商品住房平均市场价格。

### **第九条 实施程序:**

(一) 区政府(管委会)组织编制安置补偿方案,报市城市更新办公室备案;

(二) 发改、财政、国土、规划、城管等部门依据区政府(管委会)安置补偿方案,按照职责下达投资计划、列入财政预算、申请专项资金补助、编制土地出让和基础设施建设计划等相关工作;

(三) 区政府(管委会)征收资金到位后,依法组织实施征收补偿。

## **第三章 安置方式**

**第十条** 棚户区改造货币化安置，采取下列方式：

（一）自主安置。根据征收安置补偿协议，将补偿资金以货币形式一次性补偿给棚户区居民，由棚户区居民自行通过房地产市场购买或租赁住房；

（二）集中安置。政府部门通过招标方式集中购买普通商品住房作为安置房源，实现对棚户区改造居民的安置。

区政府（管委会）主管部门依据征收补偿方案，确定购房规模、区位、户型、标准等，依法依规组织政府采购，并与房源提供单位签订房源购买合同。财政部门依据购房合同拨付资金。

（三）团购安置。政府部门搭建服务平台，协调引导信誉好、有意愿的房地产企业进入服务平台，在服务平台公布普通商品房房源信息，采取折扣、让利等优惠措施，组织居民团购安置。

## **第四章 平台建设与房源筹集**

### **第十一条**

市（区）政府（管委会）住建部门搭建面向棚户区改造居民的服务平台，加强服务平台运行管理维护。建立棚户区改造项目商品住房房源库，广泛收集充足的社会存量商品房供销信息，为安置户自主选择购买房屋提供充足的房源和信息服务。

## 第十二条

鼓励和支持符合条件的房地产开发企业到住建部门提出房源登记申请，受理后，在综合考量房地产开发企业资格、房屋质量和设施配套等因素基础上提出审核意见。通过公开招标、公开竞价、竞争性谈判和政策性优惠等措施，确定合适房源。作为房源的商品房价格要低于该项目房地产市场销售价格。鼓励符合条件的房地产开发企业参与投标，扩大棚户区改造居民的选择范围。在房源采购过程中，不得设定歧视性条款限制符合条件的房地产开发企业参与竞争。对提供虚假商品房房源信息的房地产开发企业（单位、个人）从服务平台除名并曝光。

## 第十三条

在服务平台进行登记的商品房源应符合以下条件：

- （一）符合项目征收补偿需求，户型以中小户型为主，原则上面积不超过144平方米；
- （二）房屋工程质量符合国家有关标准；
- （三）取得商品房销售许可（属于预售商品房的，交付入住时间不超过12个月）；
- （四）小区基础设施完备，周边配套设施齐全；
- （五）无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况。

**第十四条** 提供房源的房地产开发企业应符合以下条件：

- （一）依法取得法人营业执照；

(二) 依法取得房地产开发企业资质证书;

(三) 具备良好的商业信誉和健全的财务会计制度, 依法纳税, 无违法记录和法律纠纷。

## 第五章 资金来源和优惠政策

**第十五条** 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资金、奖励资金;

(二) 市、(区)政府(管委会)从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中安排的资金;

(三) 国家开发银行、农业发展银行、商业银行等其他金融机构的棚户区改造贷款资金;

(四) 通过PPP模式对棚户区及配套城市基础设施进行融资的资金。

## 第十六条

推进棚户区改造货币化安置的, 应用足用活国家、省棚户区改造政策, 积极争取政策支持。

(一) 上级奖补资金支持。纳入年度棚户区改造计划的棚户区改造项目, 凡采取货币化安置方式的, 中央、省级资金补助(含配套基础设施建设中央预算内资金)打捆下达由市里分配到项目的, 视情况予以倾斜。

（二）政策性银行贷款支持。纳入省、市棚户区改造规划和年度计划的货币化安置项目，可按相关规定申请国家政策性银行贷款。政策性银行对商品住宅库存量大、消化周期长的县（区），将从严控制对新建棚改安置住房项目的贷款支持；对实行货币化安置的棚改项目，政策性银行将加大贷款支持力度。

（三）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并符合公积金提取和贷款条件，住房公积金管理机构要允许其先提取住房公积金用于支付、预付购房，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。

（四）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。



（五）补偿奖励支持。对选择货币化安置的居民，采取货币化安置奖励、提前搬迁奖励等方式予以鼓励。

对城中村村民选择货币化安置的，除享受以上优惠政策外，还可以享受市政府《关于支持农民进城购房促进住房消费的通知》（濮政〔2015〕88号）规定的优惠政策。

## 第六章 工作要求

### 第十七条

强化组织领导。市政府统筹安排棚户区改造货币化资金。市住房和城乡建设局（市城市更新办公室）要建立健全棚户区改造货币化安置推进机制，及时研究解决货币化安置推进过程的问题。区政府（管委会）要切实履行棚户区改造工作的主体责任。

### 第十八条

完善安置政策。区政府（管委会）应结合实际，制定完善可行的棚户区改造安置政策，特别是对集体土地上的房屋征收，要本着“让利于民”的原则，科学论证，合理确定补偿标准，引导居民自愿选择货币化安置。

### 第十九条

加快手续办理。建立货币化安置项目“绿色通道”，进一步优化审批流程，压缩审批时限，优先办理各项手续。对采取货币化安置的棚户区改造居民，要统筹考虑其从搬迁到入住

期间的过渡问题。各有关部门在手续办理、证照审核等环节要主动服务、简化程序、方便群众。

### **第二十条**

加大宣传力度。通过媒体宣传、现场讲解、案例分析等多种形式加大货币化安置的宣传力度，使棚户区居民切实了解选择货币化安置的好处和实惠，引导更多的居民自愿选择货币化安置，营造良好的货币化安置舆论氛围。

### **第二十一条**

强化监督管理。棚户区改造房屋征收要广泛征求各方面意见，严格执行征收补偿程序。要健全征收房屋补偿市场评估机制，细化评估流程，货币化补偿标准要充分体现市场价格，确保被征收人的利益。要完善制度、规范行为、严格监督，确保货币化安置工作做到公开、公正、公平。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。对货币化安置工作中违法违规行为要依法严肃查处，并追究相关责任人的责任。

## **第七章 附 则**

### **第二十二条**

本意见未尽事宜，按照国家、省和市已出台的棚户区改造有关政策执行。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。

### **第二十三条**

各县（区）政府（管委会）、驻濮企业要根据本意见,结合实际抓紧制定推进棚户区改造货币化安置工作的实施方案，并于2016年3月底前报送市住房和城乡建设局。

**第二十四条** 本意见自发布之日起施行。

---

濮阳市人民政府办公室

2016年2月29日 印发

---

