

濮政办〔2016〕53号

濮阳市人民政府办公室
关于市城区棚户区改造安置补偿有关问题的
通 知

华龙区人民政府，开发区、工业园区、示范区管委会，市人民政府有关部门：

为了进一步规范我市棚户区改造安置补偿及运作程序，依据国家、省棚户区改造有关政策，按照濮政〔2013〕52号、濮政〔2016〕8号和濮政〔2016〕28号等文件相关规定，对我市城市规划区内棚户区改造安置补偿、房源筹措和运作程序有关问题通知如下：

一、安置补偿

（一）城中村改造安置补偿内容

1. 政策性保障安置；
2. 集体土地征收补偿；
3. 搬迁费、奖励费、过渡安置费（选择政府建设安置房安置的）等其他费用。

（二）城中村安置补偿标准

1. 选择货币化安置的按照被确定安置对象人均不大于50平方米住宅商品房价值予以政策性保障安置，补偿资金按照周边房地产市场住宅综合价格确定；周边房地产市场住宅综合价格的确定，参照国有土地征收评估机构选定办法，由被征收人选定评估机构进行评估确定。工业园区房地产市场住宅综合价格，可参照市房产管理中心提供的前三个月市城区房地产市场成交住宅商品房平均价格确定。

2. 选择政府平台建设安置房回迁安置的，被确定的安置对象按照人均不大于40平方米，予以政策性保障安置，以房屋安置券的方式支付，所选回迁安置房面积超出政策性保障安置部分，由安置对象按安置项目综合成本价购买，超出政策性保障安置部分不得大于20平方米；所选回迁安置房面积不足政策性保障安置部分，按安置项目综合成本价予以货币补偿。

3. 被征收土地上房屋合法部分及附属物参照《濮阳市人民政府关于调整国家建设征地上青苗和附着物补偿标准的通

知》（濮政文〔2014〕69号），由国土部门按照集体土地征收补偿的程序予以补偿，室内装饰装修按成本价评估补偿。违章建筑由各区组织认定，不予补偿。因历史原因形成的违章建筑，经各区组织认定后，在规定时限自行拆除的按照不高于成本评估价给予补贴。

4. 奖励标准

安置奖励：改造项目按照规定的时间节点完成拆迁的可按照被确定安置对象不大于10平方米/人予以奖励；

补偿奖励：按照规定的时间节点拆迁完毕的，可给予合法房屋补偿部分不超过30%的奖励。

具体奖励办法在征收补偿安置方案中予以明确。

5. 过渡安置

选择政府平台建设安置房回迁的给予过渡安置补贴，补贴标准不超过300元/人/月；选择货币化安置的，不再支付过渡安置费。

6. 村庄现状占地按照集体土地征收区片补偿标准予以补偿，补偿款应由村集体成立的股份制公司统一经营管理，村民按照集体资产股份制改造程序享有股权。

7. 改造后的村庄占地（含村头荒地、林地）新上项目税收所得用于弥补棚改资金缺口，另行制定具体实施办法。村庄现状占地以外的集体土地，可根据用地计划按集体土地征收补偿标准予以征收储备，也可统一流转给政府平台。

8. 在本村有宅基地和房屋，且以本房产为主要居住地的非安置对象，以户为单位予以保障性安置，具体安置标准由各区在安置补偿方案中予以明确。

（三）城中村改造安置对象确定原则

1. 户籍在本村，具有本村集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇资格的人员及其子女（含因服兵役、服刑和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

2. 新出生、新办理婚姻登记因客观原因未及时进行申报户籍登记的，按《中华人民共和国村民委员会组织法》和《中华人民共和国户口登记条例》的相关规定，由村委会核定。

安置对象具体认定办法由各区自行制定，并组织实施。存在其他情形需要被确定为安置对象的，根据实际情况在《征收补偿安置方案》中明确。

对在确认过程中弄虚作假、隐瞒事实，骗取安置房、安置资金的，由纪检、监察机构依法对相关责任人进行查处，构成犯罪的移交司法机关处理。

（四）国有土地棚户区改造货币化安置

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《濮阳市人民政府关于印发濮阳市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》濮政〔2012〕83号、《濮阳市人民政府关于印发濮阳市国有土地上房屋征收工作规程的通

知》濮政〔2012〕84号等国家、省、市文件规定的补偿办法及补偿程序组织实施，具体补偿安置方案按照区政府（管委会）批复的《房屋征收与补偿方案》执行。

二、房源筹措

（一）市房地产管理中心要建立棚户区改造安置房源信息平台，指派专人进行管理维护，为货币化安置对象提供及时准确的房源信息服务，并做好协调指导工作。

（二）各区要根据各自棚户区改造计划，对辖区内的安置房源调查摸底，并登记造册，与开发企业洽谈，引导开发企业合理降价，采取采购、团购、预订等形式储备安置房源，提供安置房源的开发企业应给予不低于成交价10%的优惠。

（三）国土部门要增加商住用地供应，支持开发企业根据市棚户区改造计划，加大棚户区改造安置房源开发建设力度，有针对性选择区域，开发建设以小户型为主的商品房，满足货币化安置对象购房需求。

（四）充分利用社会资金，支持央企、大型国企采取PPP模式参与安置房源开发建设。

（五）市投资集团、市房地产开发经营公司等国有平台，要根据需要代建回迁安置房，以购房券安置，商业及配套房屋依据方案按照项目成本价安置。

三、运作程序

（一）区政府（管委会）编制棚户区改造年度计划，报市城市更新指挥部审定。

（二）市城市更新指挥部办公室根据棚户区年度计划，通知市城乡规划局出具改造项目现状图、建议征收范围红线图及控制性详细规划。

（三）乡（镇、办）组织编制改造实施方案，区国土部门编制土地征收补偿安置方案，区房屋征收部门编制房屋征收补偿安置方案。

（四）建立评估公司库，评估公司库由市财政局以招标的方式建立，市财政局要加强对评估公司库的日常管理。由区国土部门向市财政局提出评估申请，市财政局按程序从评估公司库中随机选定，市城市更新指挥部办公室、市国土局、区政府（管委会）和征收对象代表，对选定程序和结果予以现场监督和认定。

（五）区政府（管委会）组织对改造实施方案和房屋征收补偿方案审核后，以正式文件批复。

（六）区棚户区改造组织管理机构办公室报市城市更新指挥部办公室备案，市城市更新指挥部办公室出具备案证明。

（七）区政府（管委会）编制可研、环评报告，报发改、环保部门批复，市发改委下达投资计划，市投资集团根据下达的投资计划筹集资金，市政府采取政府购买服务方式支

持市投资集团按相关规定融资。

（八）要按程序和规定使用项目资金，原则上在区政府的主导下，由区级平台公司具体实施。棚户区改造资金使用流程如下：

1. 根据市政府棚户区改造实施方案和房屋征收补偿方案，市住建局与投资集团公司签订政府购买协议。

2. 各区政府（管委会）指定平台作为项目公司负责具体实施棚户区改造，投资集团与项目公司签订委托代建协议。

3. 城市发展基金（合伙企业）将资金拨付给投资集团公司，区政府（管委会）以正式文件向市政府申请拨付征收补偿安置资金，经市政府市长专题会议审定后，投资集团公司按程序将征收补偿安置资金拨付至区棚户区改造账户（设在区级平台公司），由区平台根据批准的实施方案与安置对象签订补偿协议，具体资金支付办法由各区制定。

4. 资金偿还程序。市财政局设立资金偿还归集专户，具体使用由市财政安排。

5. 归集资金来源主要有：土地招拍挂收入、安置房税收地方留存部分、由集团公司等平台开发建设形成利润的70%、发行地方政府专项债券，不足部分由市财政预算安排。

6. 根据政府采购协议，由投资集团公司申请，市财政及时将偿还本息拨付投资集团公司，投资集团公司向各金融机构偿还贷款本息。

（九）区政府（管委会）组织实施集体土地征收；区房屋征收部门组织实施国有土地上的房屋征收；区政府（管委会）负责组织实施拆迁。征收的土地由区政府（管委会）统一管护，统一供应，土地出让收入交入市级国库，土地出让收益归市财政。

（十）市城市更新指挥部办公室根据各区意见编制代建安置房方案，提交市政府市长专题会议审核后，投资企业组织安置房建设。

本《通知》自下发之日起执行，各县（区）可根据各自实际制定具体办法，确定安置补偿标准。

2016年6月27日

濮阳市人民政府办公室

2016年6月28日 印发

