

漯河市人民政府文件

漯政〔2016〕28号

漯河市人民政府 关于印发漯河市棚户区改造货币化 安置办法的通知

各县区人民政府，市城乡一体化示范区、经济技术开发区、西城区管委会，市人民政府各部门，直属及驻漯各单位：

《漯河市棚户区改造货币化安置办法》已经市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2016年6月22日

漯河市棚户区改造货币化安置办法

第一章 总则

第一条 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，积极推进我市棚户区改造货币化安置工作，结合实际，制定本办法。

第二条 棚户区改造范围包括城中村改造、旧城区改造、城市棚户区改造和工矿棚户区改造。

第三条 棚户区改造货币化安置是为让群众尽快住上新房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造搬迁居民进行安置，加快安置进度，缩短安置周期，即时入住新建住房，满足棚户区居民多元化、多样化需求，享有更好的居住环境和物业服务。

第四条 棚户区改造货币化安置要充分尊重棚户区居民的意愿，鼓励引导棚户区居民选择货币化安置方式，要坚持以人为本，政府主导。要依法履行公开、公示程序，确保棚户区改造货币化安置工作透明公正。

第五条 县级以上人民政府是推进棚户区改造货币化安置工

作的责任主体。城建、住房保障和房屋管理、发展改革、规划、环保、财政、国土等部门和相关金融机构要切实履行职责，形成合力，共同推进棚户区改造货币化安置工作。

第二章 房屋征收与补偿

第六条 货币化安置标准与《漯河市旧城和城中村改造工作领导小组关于印发漯河市旧城和城中村改造房屋征收补偿指导意见的通知》（漯两改〔2013〕2号）中的补偿安置标准一致。

应给予房屋安置补偿部分，按照房管部门出具的房屋征收项目所在区域届时新建商品房均价作为货币化安置单价；应给予货币补偿部分按照市场评估价予以货币补偿。

对应给予房屋安置补偿部分，搬迁居民选择货币补偿的，按照被征收房屋届时市场评估价作为补偿单价，一次性给予货币补偿。

第七条 棚户区改造项目要在市级房屋征收部门批准的具体项目征收补偿安置方案中，对货币化安置方式、操作方法和具体措施等内容进行明确。

第八条 通过货币化安置的，可采取发放购房券的方式进行。由市级房屋征收部门统一印制票据，房屋征收项目实施单位标明一定货币额度，用于通过货币化安置房屋交易平台购买商品房。购房券的价值要在补偿协议中予以明确。购房券的印制、发放和领取应严格规范登记备案制度，强化档案管理工作。棚户区搬迁居民取得的购房券，只能用于本人购房，所购房屋价值原则

上不得低于购房券面额的 85%，且不得出让、倒卖购房券。

购房券的印制和管理办法由市房屋征收管理部门另行制定。

第三章 房屋安置

第九条 棚户区改造货币化安置可采取下列三种方式：

(一) 自主安置。指按照市场评估价以货币形式一次性进行补偿，棚户区居民利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置。

(二) 集中安置。指县区人民政府本着群众自愿、就近方便、相对集中、属地管理的原则负责进行集中安置。安置房源可采用单一来源采购、竞争性谈判、邀请招标等多种招标方式进行。集中安置原则上在本行政区域内进行房源采购。

(三) 团购安置。指政府搭建平台，居民参与购买。市房管部门搭建货币化安置房屋交易平台，加强协调引导，鼓励信誉好、有意愿的房地产企业进入货币化安置房屋交易平台，在货币化安置房屋交易平台公布普通商品房房源信息，方便棚户区搬迁居民选购。

第十条 货币化安置房源应符合下列条件：

(一) 房源提供企业是依法取得房地产开发资质的企业法人；

(二) 房源提供企业近 3 年经营活动中无严重违法记录，无重大法律纠纷；

(三) 依法取得土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；

(四) 符合棚户区改造项目征收补偿需求；

(五) 房屋工程质量达到合格及以上等级；

(六) 基础设施完备，周边配套齐全；

(七) 无抵押、冻结、查封和权属纠纷等情况。

第十一条 货币化安置房屋，要严格履行房屋质量监督制度和竣工验收制度，严禁未经验收合格的房屋交付使用。

第四章 操作方式及流程

第十二条 集中安置流程：

(一) 县区人民政府依据项目实施情况和用房需求，确定集中安置房源；

(二) 县区人民政府依据房屋征收项目补偿协议，进行安置房屋分配和资金结算。

第十三条 货币化安置房屋交易平台选购流程：

(一) 房源登记。房地产开发企业可以向货币化安置房屋交易平台提出商品房房源信息登记申请。经审核合格后，予以登记。

(二) 房源选取。搬迁居民凭补偿安置协议、购房券和身份证等相关手续到货币化安置房屋交易平台选购房屋。

(三) 房屋交易。搬迁居民选购房源确定后，房地产开发企业与搬迁居民签订房屋买卖合同，并协助办理房屋确权手续。合同签订后，搬迁居民持县级以上人民政府房屋征收部门开具的购房券进行交易结算。购房券额度超出所选取房屋价值的部分，由开发企业先予兑付货币；购房券额度低于选取的房屋价值的部分

房款，由搬迁居民自行补足。

(四) 资金结算。提供房源的开发企业凭房屋买卖合同及购房券到政府指定的有关单位进行资金结算。

第十四条 选择货币化安置的棚户区居民购买新建商品住房实现安置的，免征印花税。被征收棚户区居民购买住房实现安置的，依法享受房屋征收补偿安置相关税收优惠政策。

开发企业将普通商品住房出售给实行货币化安置的棚户区居民，或者按团购优惠价格销售商品住房给被征收居民的，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 资金结算

第十五条 资金结算方式：

(一) 现房安置：房屋在签订合同后支付至总房款的 80%，剩余房款待房屋交付且完善相关手续并扣除 5% 质量保修金后，一次性付清。

(二) 期房安置：房屋在签订合同后支付总房款的 20%，主体封顶支付至 60%，竣工后支付至总房款的 80%，剩余房款待房屋交付且完善相关手续并扣除 5% 质量保修金后，一次性付清。

第六章 监督检查

第十六条 县级以上人民政府及房屋征收、货币化安置管理部门要主动接受纪检、监察、审计部门和新闻媒体的监督，确保

货币化安置工作公开、公平、公正。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。对棚户区改造货币化安置工作中的违法违规行为，县级以上人民政府和纪检监察部门要严肃查处，依法追究相关责任人的责任。

第十七条 伪造、变造购房券的，依法追究刑事责任。

房地产开发企业和被征收居民串通，以虚假商品房买卖合同骗取货币化安置资金的，依法追究其责任。

第七章 附 则

第十八条 本办法下发前已签订补偿安置协议且已开工建设安置房的项目，按原签订的协议执行；已签订补偿安置协议但未开工建设安置房的项目，原则上按本办法执行。

第十九条 因重大城市基础设施建设需征收国有土地上房屋的，可参照本办法有关货币化安置的房源采购、居民安置、资金结算等流程实行货币化安置。

第二十条 本办法自 2016 年 7 月 1 日起施行。

抄送： 市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，军分区司令部，市法院，市检察院。

漯河市人民政府办公室

2016年6月22日印发

