

济源市人民政府办公室文件

济政办〔2016〕27号

济源市人民政府办公室 关于印发济源市棚户区改造货币化安置 实施方案的通知

各产业集聚（开发）区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，
市人民政府各部门：

《济源市棚户区改造货币化安置实施方案》已经市政府同意，
现印发给你们，请认真遵照执行。

2016年5月5日

济源市棚户区改造货币化安置实施方案

为贯彻落实《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)、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》(豫政〔2014〕17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)有关文件精神,加快我市棚户区改造,积极推进棚户区改造货币化安置,结合我市实际,制订本实施方案。

一、总体要求

通过推行货币化安置,满足城镇居民多元化安置需求,缩短安置周期,提高安置效率;优化居住环境,提升城市品位;减少过渡安置费用,降低改造成本,缓解资金压力;消化存量商品房,稳定商品住房交易量,促进房地产市场健康平稳运行;加快城镇改造步伐,推动棚户区改造工作。

二、适用范围

本方案所指棚户区改造项目是指包括城中村、城市危房、国有工矿棚户区在内的各类棚户区改造,并列入我市棚户区改造建设计划范围内的项目。

三、基本原则

政府主导原则。棚户区货币化安置工作由市政府统一协调,

城市棚户区（包括城中村、城市危房改造）货币化安置工作由项目属地政府负责组织实施；国有工矿棚户区改造货币化安置工作由所属企业负责组织实施。项目属地政府是推进货币化安置工作的主体，各项目实施单位要科学谋划，统筹安排，积极做好前期论证、调查摸底、房源筹集、协议签订等基础性工作，确保货币化安置有序推进。同时可采取政府主导与市场化运作相结合的方法，充分调动民间资本及社会力量广泛参与。

居民自愿原则。充分尊重棚户区居民的意愿，通过政策优惠、税费减免等有效措施，引导城镇居民自愿选择货币化安置方式。

多策并举原则。通过政府搭桥或集中购买的方式筹集安置房源，尽量减少新建、消化库存。

分类运作原则。城市危房、国有工矿棚户区改造由项目实施单位负责编制货币化安置补偿方案及资金测算报告，报市政府批准实施；城中村改造货币化安置按《济源市人民政府关于进一步规范城中村改造的意见》（济政〔2012〕91号）文件执行，适当控制实物安置数量，原则上户均实物补偿一套，剩余补偿部分采取货币化方式安置。

四、主要方式

（一）货币补偿。对已有住房、且本人自愿选择货币补偿的居民，直接发放货币补偿款，用于自愿购买济源市区现房，购买现房款原则上不少于补偿款的60%。

（二）集中安置。鼓励项目属地政府（项目实施单位）通过

招标方式（政府采购程序规定）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。

（三）团购安置。市住房和城乡建设局要积极搭建服务平台，加强协调引导，鼓励信誉好、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，方便居民团购；要及时发布棚户区改造居民购房需求信息，积极组织愿意参加团购的棚户区改造居民与房地产企业进行对接，通过团购普通商品房实现安置。

五、基本要求

（一）城中村改造补偿安置必须严格执行《济源市人民政府关于进一步规范城中村改造的意见》（济政〔2012〕91号）文件和济源市城中村改造领导小组《关于调整完善城中村改造有关政策通知》（济城政〔2016〕1号）文件的规定。

（二）国有土地上棚改项目被征收房屋的评估价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按被征收房屋毗邻或相近区域内，已建成的同类性质楼盘销售的平均价格计算，并经项目实施单位予以确认。被征收房屋的室内装修及土地收储等补偿方法由项目实施单位在货币化安置补偿方案中予以明确。

（三）政府集中购买和搭桥团购商品房安置，项目属地政府应采取前期调查摸底、征求意见等方式，充分了解棚户区改造居民的意愿，摸清棚户区改造居民基本需求，统筹考虑房源的区位、房型、面积、价格、装修、配套、入住时间等条件，满足棚户区

改造居民多方面的需求。

（四）政府集中购买和搭桥团购商品房安置房源，应当符合以下条件：

1. 项目取得商品房预售许可证；
2. 报建手续齐全，工程质量合格，满足基本使用需求，基础设施完备，周边配套齐全；
3. 已经竣工的房屋应通过竣工验收，并取得竣工验收备案证；
4. 无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况；
5. 房地产开发企业资质证书在有效期内，且近3年开发经营活动中无重大违法记录，无重大法律纠纷，企业资信等级为A级以上。

（五）安置房的统购价格和团购价格低于所在区域同品质在售普通商品房销售均价。

（六）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。

六、运作程序

（一）棚户区改造居民自主安置的货币化补偿严格执行《济源市人民政府关于进一步规范城中村改造的意见》（济政〔2012〕91号）和济源市城中村改造领导小组《关于调整完善城中村改造有关政策通知》（济城政〔2016〕1号）文件规定。

（二）政府集中采购普通商品房安置棚户区改造居民的，应按照《政府采购法》有关规定，执行以下采购程序。

1. 拟定方案。项目属地政府明确的安置房统购要根据棚户区改造项目安置的具体情况，依法依规拟定安置房采购方案，并按项目管理权限报市政府审核。

2. 开展采购。安置房采购方案审核同意后，财政部门和项目属地政府按政府采购程序开展采购工作，明确安置房源区位、房屋套数、户型面积、采购价格等，并按照程序报市政府确定。

3. 锁定房源。安置房源采购工作结束后，根据财政部门出具的采购确认文件，项目属地政府与开发企业签订安置房预订合同，对以下事项作出约定：所购安置房的基本情况、套数与面积、拟购价格、安置房建设标准、房款支付时间、安置房质量要求、交付使用时间、小区配套标准、物业管理收费等。合同签订后，项目属地政府和开发企业持预订合同到房管部门办理安置房备案手续，锁定房源。锁定房源的控管期限一般与项目签约期限一致。

4. 选房安置。棚户区改造居民按照补偿方案规定的方法从锁定的房源选房，并与项目属地政府、开发企业签订三方安置协议。

5. 付款结算。项目属地政府根据拆迁补偿方案、补偿协议和三方安置协议，与棚户区改造居民结算征收补偿差价；房地产开发企业按照棚户区改造居民实际选购情况及三方安置协议，结算购房款。项目属地政府按照安置房预订合同支付购房款，并合理控制支付进度，确保居民得到及时、妥善安置。

（三）政府搭桥团购商品房安置，原则上按照以下程序办理。

1. 项目属地政府确定的实施主体调查摸底，充分摸清棚户区

改造居民基本需求，包括安置房源的区位、房型、面积、价格、配套、入住时间等条件，拟定团购方案，报市政府批准后执行。

2. 项目属地政府根据团购方案，发布团购安置房公告，接受开发企业申请，并对开发企业和安置房源进行资格审查。

3. 按照上述条件确定房源和相应的开发企业后，实施主体与开发企业在当地房管部门公布的当期在售同地段同类型普通商品房销售均价的基础上，采取公开竞价、议价等方式，以折扣优惠比例、最高限价、单一价格、一房一价等多种形式确定购买价格。

4. 项目属地政府通过开发企业现场巡展、举办专题房交会等方式搭建平台，组织棚户区改造居民与具备合适房源的开发企业进行对接，提供合适房源供棚户区改造居民选择，签订购房合同。

5. 棚户区改造居民与开发企业签订购房合同后，项目属地政府直接向开发企业支付购房款，以抵扣棚户区改造居民安置补偿费用。

七、政策扶持

（一）政府财政保障。积极争取国家和省级各类棚户区改造专项资金。

（二）金融信贷支持。各相关部门要积极与相关金融机构对接，对实行货币化安置的棚户区改造项目进行信贷支持。项目属地政府做好棚户区改造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，完善各类手续，满足金融机构融资放贷

条件。

（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的，住房公积金管理部门要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。凡棚户区改造居民选择货币化安置并在规定期限实施搬迁的，市政府可按户给予奖励。

（六）“绿色通道”支持。建立货币化安置项目“绿色通道”，尽量简化审批流程，加快以购代建方式筹集安置房源相关审批手续办理，明确税费减免程序，缩短审批时限。

八、工作要求

（一）加强组织领导。货币化安置工作由市政府统一协调，

政府主导的项目由项目属地政府组织实施，市发改、财政、住建、国土、规划、审计、政投、税收及公积金管理中心等部门依照相关规定和职责分工，相互配合，确保征收货币化安置工作顺利进行。

（二）明确部门职责。

市财政部门应当加强对城市棚户区改造安置房采购方式、采购程序和资金使用的监督管理。

市国土、住建、规划部门根据市场情况，研究制定未开发房地产用地的用途转换方案，通过调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型利用。

市政府投资办根据实际情况对我市城市棚户区改造货币化安置房源价格及资金进行测算。

市审计部门应依法对城市棚户区改造货币化安置房源价格及资金进行审计监督。

市住建部门应畅通棚户区改造安置房源信息渠道，加强房源信息发布监管，为棚户区改造居民提供真实准确的房源信息。鼓励和引导房地产开发企业、中介机构，为棚户区改造居民选购安置房提供便利。

（三）制订工作计划。棚户区改造实施部门应围绕市政府制定的城市棚户区、城市基础设施建设和其它城中村改造计划，做好前期工作，制订货币化安置、商品房回购和资金筹措计划，推进和落实货币化安置工作。

（四）做好宣传引导。各相关部门应采取多种形式加大货币化安置工作的宣传力度，准确解读政策措施，引导群众合理预期，取得广大居民的理解和支持，为工作顺利开展营造良好的舆论氛围。

（五）主动接受监督。实施货币化安置工作的部门，应主动接受纪检、监察、新闻媒体和社会的监督，建立社会稳定风险评估机制，确保棚户区改造居民的权益，对损害棚户区改造居民合法权益、弄虚作假、高估冒算等行为，将依法依规追究当事人责任。

九、其它

本方案自下发之日起实施，方案有效期至 2020 年 12 月 31 日。

主办：市城中村改造工作领导小组办公室 督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人武部，驻济有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，中级法院，检察院分院，市法院，市检察院。

济源市人民政府办公室

2016年5月6日印发
