

新郑市人民政府文件

新政〔2017〕49号

新郑市人民政府 关于印发新郑市棚户区改造货币化安置 暂行办法的通知

各乡镇人民政府、各街道办事处，市政府有关部门、各有关单位：

现将《新郑市棚户区改造货币化安置暂行办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

2017年9月30日

新郑市棚户区改造货币化安置暂行办法

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，缩短安置周期，消化市场存量商品住房，满足棚户区改造居民多元化需求，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）文件精神，结合本市实际，制定本暂行办法。

第二条 新郑市城市规划区内实施货币化安置的棚户区（含城中村），且纳入年度棚户区改造计划的，适用本暂行办法。

第三条 市住房保障部门负责研究拟订棚户区改造货币化安置相关政策，对全市棚户区改造货币化安置工作进行指导和监督；市发改、财政、国土、规划、不动产管理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。

第二章 基本原则

第四条 各乡镇、街道、管委会积极推行政府购买棚户区

改造服务模式，大力推进棚户区改造货币化安置工作，不断提高棚户区改造货币化安置比例。推进棚户区改造货币化工作，遵循以下原则：

（一）政府主导。各乡镇、街道、管委会是推进棚户区改造工作的责任主体。市住房保障、发改、财政、国土、规划、不动产管理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。

（二）居民自愿。充分尊重棚户区居民的选择权，通过政策引导、宣传鼓励，积极引导棚户区居民选择货币化安置方式。

（三）分类施策。结合棚户区改造任务和普通商品住房库存情况，采取针对性措施，扩大货币化安置规模。

（四）控制实物补偿。国有土地上的棚户区改造房屋征收与补偿，要严格按照国有土地上房屋征收相关政策规定的程序组织实施；城市规划区内集体土地上的棚户区改造居民安置，结合普通商品住房库存情况，采取针对性措施，不建或少建安置房，尽可能采用货币化安置方式进行安置。

第三章 前期工作

第五条 明确责任主体。各乡镇、街道、管委会要切实履行棚户区改造货币化安置工作的主体责任，及时成立工作组，加大工作力度，做到统一改造规划、统一资金管理、统一补偿安置政

策。市政府要建立督导问责机制，强化对棚户区改造货币化安置工作的监督指导。

第六条 搞好宣传发动。通过媒体宣传、现场讲解、案例分析等多种形式，加大对棚户区改造货币化安置政策的宣传力度，使棚户区改造居民更多地了解相关政策，营造推进棚户区改造货币化安置工作的良好氛围，引导棚户区改造居民自愿选择货币化安置方式。

第七条 做好调查摸底。各乡镇、街道、管委会要对准备启动的棚户区改造项目，采取前期调查摸底、征求意见等方式，了解被征收改造居民的意愿，掌握选购回迁安置房屋的户型、面积、价位、地点以及套数等需求，逐个项目制定切实可行的征收补偿安置方案并进行充分论证。

第八条 科学合理补偿。国有土地上的棚户区改造居民货币化安置，在征收补偿方案规定的签约期限内签约并按时搬迁的，可以按照同区域（周边）新建普通商品住房均价，根据被征收房屋合法建筑面积支付被征收人货币补偿费，并按照被征收房屋价值的补偿费用，再给予10%的自主安置奖励费；城市规划区内集体土地上的棚户区改造居民货币化补偿标准，对应享受安置住房面积以内的房屋，按改建区域（周边）新建普通商品住房均价，给予货币补偿。

第九条 签订安置协议。各乡镇、街道、管委会根据被征收房屋居民意愿，签订安置补偿协议，并体现对货币化安置的鼓励和支持。

第四章 安置方式

第十条 棚户区改造货币化安置主要实行自主安置、集中安置、团购安置、委托代建等货币化安置方式，各乡镇、街道、管委会可根据本辖区实际情况，在充分尊重棚户区改造居民意愿的前提下，组织棚户区改造居民选择合理的货币化安置方式。

第十一条 自主安置是指棚户区改造居民可选择货币补偿安置方式，利用补偿款通过市场自主购买普通商品住房，满足个性化住房需求。

第十二条 集中安置是指各乡镇、街道、管委会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。各乡镇、街道、管委会依据征收补偿安置方案，确定购房规模、区位、户型、标准等，由政府依法依规组织采购，并与房源提供单位签订房源购买合同。

第十三条 团购安置是指由房屋管理部门通过搭建服务平台，协调引导信誉好、有意愿的房地产开发企业进入服务平台，在服务平台公布普通商品住房房源信息，采取折扣、让利等优惠措施，组织居民团购安置。

第十四条 委托代建是指由政府负责征迁，采用招标方式选择有实力的企业，按照政府采购意见、规划条件、户型标准要求建设商品房，最终以政府购买棚改服务模式回购代建房屋作为安

置房源。

第五章 房源筹集

第十五条 鼓励和支持符合条件的房地产开发企业到房屋管理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、竞争性谈判等方式，确定合适房源。作为房源的商品住房价格要低于该商品房开发项目市场销售价格。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。房地产开发企业不得提供虚假商品住房房源信息，一经发现，从服务平台除名并记入不良行为记录，情节严重的，依法承担法律责任。

第十六条 进行登记申请的商品住房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) 取得商品住房预售许可证（属于预售商品住房的，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。

第十七条 经政府主管部门认定，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，无违法违规等不良、失信记录和法律纠纷；

（四）应保证按合同约定如期交付房屋，如延期交付房屋，按照商品房买卖合同约定进行处罚，用于补偿购房户的损失。

第十八条 自主安置购买手续不全或有争议的房产，自行承担纠纷处理，且不享受相关优惠政策。

第六章 资金来源和优惠政策

第十九条 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）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）发改委专项建设基金；

（四）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；

（五）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；

(六) 保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资。

第二十条 对积极参与和推进棚户区改造货币化安置的政府和企业、居民，除享受国家已出台的支持政策外，还可享受以下优惠政策：

(一) 财政补贴支持。提高货币化安置项目在中央、省级补助资金分配时的权重，适当减少实物安置项目补助资金。

(二) 金融信贷支持。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加大信贷投放力度。同时要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。市保障部门在上报棚户区改造年度计划时，把货币化安置比例高的项目优先列入，争取国家政策性融资支持。

(三) 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住房的，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。

(四) 补偿奖励支持。为进一步便民惠民，减少房屋安置压力，对被征收居民利用货币化安置相关凭证购买商品房的，除正

常补偿外，还可在规定时间内享受市政府有关购房补贴优惠政策。

第七章 工作要求

第二十一条 各乡镇、街道、管委会要建立健全棚户区改造货币化安置推进机制，应接受纪检监察、审计部门、新闻媒体及群众的监督，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。加大对棚户区改造货币化安置工作考核和问责力度，对态度不积极、工作不主动、进度缓慢的单位和责任人给予问责，并依法追究相关责任人的责任。

各乡镇、街道、管委会负责各自棚户区改造项目有关资料收集和档案管理。

第二十二条 对采取货币化方式安置的棚户区改造项目，要进一步优化审批流程，压缩审批时限，优先办理各项手续。尤其是对采取货币化安置的棚户区改造居民，各乡镇、街道、管委会要统筹考虑其从搬迁到入住期间的过渡问题。相关部门在手续办理、证照审核等环节要主动服务、简化程序、方便群众。

第八章 附 则

第二十三条 本暂行办法未尽事宜，按照国家、省和市已出

台的棚户区改造有关政策执行。本暂行办法下发前已签订安置补偿协议且已实施的项目，按签订的原协议执行。

第二十四条 本暂行办法自发布之日起实行。

主办：市房管中心。

抄送：市委各部门，市人民武装部

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新郑市人民政府办公室

2017年9月30日印发
