

荥阳市人民政府文件

荥政文〔2021〕22号

荥阳市人民政府 关于进一步规范全市大棚户区改造和安置房 建设工作的意见

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府有关部门，各有关单位：

为进一步规范全市大棚户区改造和安置房建设，切实改善群众居住环境，维护群众切身权益，促进以人为核心的新型城镇化建设，按照《郑州市人民政府办公厅关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》（郑政办〔2020〕22号）、《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于进一步深化土地储备制度改革加强储备土地综合开发的意见》（郑办〔2020〕17号）精神，结合我市实际，现就进一步规范大棚户区改造和安置房

建设工作提出以下意见：

一、总体要求

全市大棚户区改造和安置房建设工作（含农村社区建设）坚持“政府主导、部门协同、民生为本、安置优先”的原则，按照“政府主导的储备土地综合开发（简称做地）”要求，科学规划，统筹推进。原则上先建后拆，实行多元化安置方式，由市级平台公司参与实施，乡镇、街道和有关职能部门各司其职、主动服务，形成工作合力，积极稳妥做好大棚户区改造和安置房建设相关工作。

二、具体工作

（一）组织领导。大棚户区改造和安置房建设工作由市安置房建设工作领导小组负责统筹协调，实行周例会制度，定期研判工作，协调解决问题。对于大棚户区改造和安置房建设中存在的突出问题及阶段性重点工作，可成立工作专班，专项协调推进。领导小组办公室设在市住建局，负责领导小组日常工作。

（二）改造模式。大棚户区改造按照“政府主导的储备土地综合开发（简称做地）”要求，合理划定区域和规模，确保区域资金平衡，做地主体由市级平台公司承担。安置房建设计划由乡镇、街道申报，并负责征迁、安置、选址、协助实施主体立项、规划设计等前期工作。

（三）选址用地。对不宜原地安置的，可实行异地选址安置。安置区选址要结合相关规划，并坚持相对集中、适度规模，集中建设、集中安置的原则，避免安置区过度分散造成基础设施

配建困难等问题。

大棚户区改造安置区用地可选择出让或划拨方式供应。具体供应办法按照（郑政办〔2020〕22号）文件要求实施。农村社区用地按照集体建设用地供应。

（四）安置方式。在群众自愿和有房可住的基础上，可实行货币化安置或货币化与实物安置相结合的方式安置。原则上除首套安置房之外的安置住房以货币化安置为主。

货币化安置可按乡镇原有安置政策进行货币直补。即按群众所需安置面积在原地建设安置房的建设综合成本价基础上，上浮不超过10%的比例进行货币补偿。也可以发放购房券，群众在荥阳市范围内指定的房地产开发项目以优惠价购买商品。发放购房券金额按所需安置面积以原地建设安置房的建设综合成本价基础上再上浮20%。

实物安置房除在安置区建设外，也可回购已回迁群众自住之外多余的安置房用于再安置，或购买（团购）商品房等多种方式筹集。

合理设置安置房建设和过渡费发放周期。原则上高层不超过36个月，多层和小高层不超过24个月，合理周期内的过渡费用计入安置成本，超出周期且无特殊原因的，应由相关责任单位承担。安置首套房回迁或实行货币化安置后停发过渡费。

（五）拆迁补偿。拆迁补偿政策要有连续性。各乡镇、街道不得随意突破和提高原有拆迁安置补偿标准，并切实加强对拆迁补偿成本的控制，锁定安置补偿基数，对计划启动改造

村庄涉及的附属物等进行固化，确保依法依规安置补偿。

国有土地上房屋的征收与补偿，按有关法律法规执行。对纳入征收范围的集体土地，按照集体土地征收的有关规定和程序依法征收。涉及农村村民住宅的，集体土地征收及地面附属物补偿按照郑州市规定执行；村民住房3层以下按有关标准补偿，3层以上给予拆工费（拆工费砖木结构控制在150元—260元以内，原则上实行阶梯价，严格控制加盖、改建、扩建等现象）。属违法建设的依法无偿拆除。

安置房人均面积控制在40~70平方米。配套给村民的商业经营用房建筑面积人均不超过10平方米，实行集体管理经营，所得收益计入村集体收入。商业经营用房除在安置区建设之外，还可结合城市规划由市级统筹集中建设，或通过参股经营等其他权益方式实现，并结合实际，合理配建停车位。

（六）权证办理。各乡镇、街道做为征迁安置的责任主体，要加快推进群众安置房不动产证的办理工作。在办理不动产证时，涉及的行政事业性收费依法进行减免，享受优惠政策。涉及的个人契税、维修资金等，原则上由安置群众自行缴纳，因安置房建设模式、历史遗留问题等特殊原因需另行研究的，经市政府同意后可计入征迁安置成本。

（七）房源管理。各乡镇、街道负责安置房的统一管理和房源分配，要细化管理标准规范执行，并统筹过渡房源，减少村（居）民过渡期。安置房交付入住后，实行专业化物业管理，提升居住质量，物业服务费应由业主（村民）承担。

安置房实行统筹集中分配，多余房源要相对集中在整幢、整栋、整单元。对于已分配满足群众自住需求以外多余的安置房，由政府进行回购用于征迁群众再安置，回购价格参照该项目安置房建设综合成本价上浮不超过20%。

三、职责分工

市住建局：牵头负责全市大棚户区改造和安置房建设工作，负责做好大棚户区改造和安置房建设项目的指导、谋划、审批和组织协调工作。围绕城市建设做好大棚户区改造项目谋划，并针对全市谋划的大棚户区改造和安置房建设项目进行研判，分轻重缓急，制订安置房年度建设计划。拟定处置多余和回购的安置房方案，负责调配异地安置房源，用于急需回迁项目的征迁群众安置。对安置房建设的施工许可、质监、安监、消防、竣工备案等手续办理开辟绿色通道。

市农委：负责城市规划区以外新型农村社区建设以及安置房建设的协调工作，负责城市规划区以外新型农村社区建设以及安置房建设项目的指导、谋划、审批和组织协调工作。围绕项目建设做好项目谋划，并针对谋划的项目进行研判，分轻重缓急，制订安置房建设计划。

市平台公司：作为大棚户区改造和安置房建设项目实施主体，参与大棚户区改造工作，严格按照做地要求和程序实施、推进。承担安置房规划建设过程的各项工作，负责安置房、基础设施和公共服务设施等项目建设和有关资金的筹措及工程建设、产权等手续办理等工作。可针对具体项目，成立项目公司。负

责高品质规划、高质量建设安置房并确保按时间节点竣工，经验收合格后移交至乡镇、街道。可通过招投标等方式优先引进国有大型建设企业参与安置房的建设。

市财政局：负责大棚户区改造和安置房建设项目的投资评审，以及项目有关资金筹措和拨付等工作。

市自然资源和规划局：负责对安置房建设项目涉及的规划和用地指标、报批、供应优先保障，提前介入，综合指导。

市征收中心：负责在充分调研，多方面征求意见的基础上，不断完善征收方案，规范征收工作。对各乡镇、街道征收补偿标准进行审核并参与征收补偿工作。

各乡镇、街道：负责安置房项目计划申报、选址、户型设计工作；协助做好财政投资评审、规划设计等前期工作；负责组织群众征迁、安置房建设过程中的协调和竣工交付之后的回迁安置分配等工作；负责协调解决有关遗留问题；对在建项目问题进行梳理，提出解决意见，报市安置房建设工作领导小组研究。

市发展改革委、审计局、城管局、人防办、消防大队、文物中心、攻坚办、控尘办，郑州市生态环境局荥阳分局等有关单位要根据工作职责，提前介入，主动服务指导，进一步优化审批流程，全力推进安置房建设工作。

四、其他事项

（一）安置房建设项目列入环境污染防治“一类民生工程”。各相关单位要统筹推进，切实加快项目建设进度，确保群众尽

快回迁。

（二）本意见下发前，已开工在建且正在实施以及已经签订改造协议的大棚户区改造和安置房建设项目，按照尊重历史的原则，可仍按照原改造方案或协议执行。项目推进滞后的，要认真进行分析、组织核算，根据本意见作出相应调整。

（三）本意见自下发之日起执行。



