



玉溪市住房和城乡建设局关于印发《玉溪市棚户区改造货币化安置管理办法（暂行）》的通知

玉市建通〔2016〕35号

各县（区）人民政府：

为进一步推进全市棚户区改造，规范棚改项目的货币化安置工作，结合我市实际，制定了《玉溪市棚户区改造货币化安置管理办法（暂行）》，现印发你们，请认真贯彻执行。

玉溪市住房和城乡建设局

2016年3月20日

（此件公开发布）

玉溪市棚户区改造货币化安置管理办法(暂行)



第一章 总 则

第一条 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基础配套设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）《云南省人民政府办公厅关于做好棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（云政办发〔2015〕91号）精神，进一步推进我市棚户区改造工作，规范货币化安置工作，结合实际，制订本办法。

第二条 本办法所称城镇棚户区（以下简称棚户区）包括城市棚户区、国有工矿棚户区、国有林业棚户区（危旧房）和国有垦区危房。城中村和城市危房改造纳入城市棚户区改造范围。

第三条 棚户区改造货币化安置要充分尊重棚户区改造居民的意愿，按照“政府引导、群众自愿、市场运作”的原则，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。

第四条 纳入我市棚户区改造规划和年度计划的棚户区改造项目的货币化安置，适用本办法。本办法所称货币化安置是指采取纯货币补偿、组织棚户区居民自主购买、政府或实施主体统一购买存量房源进行安置的方式。

政府组织棚户区改造居民自主购买安置房,是指在尊重棚户区改造居民自愿的前提下,政府组织有购房需求的棚户区改造居民,通过政府搭建的服务平台,自主购买存量商品房作为安置房,满足其个性化的住房需求。

政府购买存量商品房源作为安置房,是指政府通过集中采购方式,购买存量商品房用于安置棚户区改造居民。

货币补偿是指以货币形式一次性补偿棚户区改造居民。

第五条 棚户区改造安置房房源可以是户型合适的存量商品房,包括已经依法取得商品房预售许可证的期房和取得房屋所有权证的现房。在满足当地住房保障的前提下,可以将剩余保障性住房作为棚户区改造安置购买房源,购买保障性住房作为棚户区安置房源的,购买人不受保障性住房购买条件限制,实施主体应对保障性住房二次销售相关情况进行明确。

第六条 各县区人民政府是棚户区改造的责任主体,要明确棚户区改造货币化安置工作的实施主体和责任部门,制定棚户区改造货币化安置政策,协调组织推进等工作。

第七条 棚户区改造货币化安置工作应在充分尊重棚户区居民意愿的基础上,选择确定适合的安置方式。根据本地经济发展水平、房地产市场状况、棚户区改造规划以及棚改居民实际需求,合理调整保障性安居工程年度计划中棚户区改造新建和货币

化安置的比例（原则上货币化安置比例不低于 50%），要鼓励棚户区居民自愿选择货币化安置，加快推进棚户区改造工作进程。

第八条 各县（区）政府对棚户区改造居民给予的补偿内容包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

各县（区）政府可在此基础上,制定鼓励棚改居民用货币补偿资金购房的政策,给予一定比例的补助和奖励，具体标准由当地政府制定。

第九条 城中村改造项目补偿标准,可参照国有土地上棚户区改造的补偿标准执行,或由各县（区）政府结合当地实际制定。

第十条 棚户区改造货币化安置涉及的开发企业、购买安置房的棚户区改造居民及转让存量房源的企事业单位、社会团体,依照国家规定享受棚户区改造各项税费减免政策。

第二章 操作方式及流程

第十一条 棚户区改造实施货币化安置,要在各县（区）政

府批准的具体项目征收补偿方案中，对货币化安置方式、操作方法和具体措施等内容进行明确。

第十二条 棚户区改造居民属于低收入家庭且住宅总建筑面积低于地方标准的,选择货币补偿时应按地方标准予以补偿,补偿后仍符合城镇住房保障条件的,同等条件下优先予以保障。

第十三条 政府组织棚户区改造居民自主购买安置房流程:

(一)各县(区)政府搭建主要面向棚户区改造居民的服务平台,组织相关部门提供交易手续集中办理、住房信贷等服务。

(二)鼓励和支持符合条件的房地产开发企业到服务平台管理部门提出房源登记申请,服务平台管理部门受理后,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。服务平台管理部门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登记。

(三)房地产开发企业通过审核后进入服务平台登记房源信息,包括但不限于区位、户型、价格、土地权益状况等。进入服务平台的房地产企业要给予适当让利优惠,作为房源的商品房价格要低于该项目房地产市场销售价格。

(四)棚户区改造居民在服务平台自主选择房源,在征收补偿协议生效之日起一定期限内购买房屋并完成交易过户手续的,凭相关证明文件到项目实施主体领取购房补助或奖励。

第十四条 在服务平台进行登记的房源要符合以下条件：

- (1) 符合居民安置意愿；
- (2) 满足我市现行征收拆迁补偿政策要求，原则上以中小户型为主；
- (3) 取得商品房销售许可的在建房源或竣工验收合格备案的现房；
- (4) 小区基础设施完备，周边配套设施齐全；
- (5) 房源无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况。

第十五条 采用政府购买存量商品房源方式进行安置的，补偿协议生效后，房源提供单位按约定将竣工验收合格的房屋交付项目实施主体。项目实施主体严禁接收未经验收合格的房屋用于棚户区改造居民的安置。

第十六条 政府购买存量商品房源流程：

(一) 项目实施主体依据行政区域内棚户区改造项目实施情况和用房需求，向本级政府提出采购申请，明确申请购房规模、区位、户型、标准、采购时间等。

(二) 经各县（区）政府对项目实施主体的申请审核批准后，项目实施主体履行政府采购程序，确定房源和价格。采购中要控制购买价格上限，按照项目开发成本（含土地费用）、税金（应享受国家税收优惠政策）和合理利润（原则上不应超过开发成本

的10%)三项加总审慎确定,且不得高于所在区域内周边同类普通商品住房的平均价格。

(三)项目实施主体与房源提供单位签订房源购买意向协议。

(四)棚户区改造项目补偿协议生效后,项目实施主体与房源提供单位签订正式购房合同,按照协议拨付购房款,严格控制拨付进度,确保居民及时妥善安置。所选购商品房价格大于拆迁补偿金额的,不足部分由棚户区改造居民自行补足;小于拆迁补偿金额的,多余部分由项目实施主体给予返还。

第十七条 提供房源的房地产开发企业要符合以下条件:

(1)具有独立承担民事责任的能力;

(2)具有有效的房地产开发资质;

(3)具备良好的商业信誉和健全的财务会计制度,有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录,在经营活动中无重大违法记录,无重大法律纠纷。

第十八条 货币补偿流程:

按征收补偿方案确定的补偿额度与奖励额度,与棚户区改造居民签订补偿协议,项目实施主体支付补偿款。

第三章 资金来源



第十九条 棚户区改造货币化安置资金来源主要包括：

（一）上级补助资金：中央和省级安排的可用于货币化安置的专项补助资金；

（二）地方配套资金：市、县（区）政府安排的可用于货币化安置的专项资金；

（三）通过其他途径、方式筹集的资金：包括国家开发银行、中国农业发展银行或其他商业银行棚户区改造贷款中按规定可用于货币化安置的资金；通过特许经营等政府与社会资本合作模式为棚户区及相关城市基础设施进行的融资资金中按规定可用于货币化安置的资金；公积金贷款以及发行企业债券、中期票据、私募债、存量土地变现等方式自筹资金，专项用于棚户区改造货币化安置的资金。

第二十条 各县（区）政府要组织住房城乡建设（房管）、财政等相关部门，研究政府购买服务方式推进棚户区改造货币化安置工作的具体措施。

第二十一条 各县（区）政府要将购买棚户区改造服务资金逐年列入财政预算。

第三章 监督检查



第二十二条 各县（区）政府及房屋征收、货币化安置实施部门的工作人员在房屋征收与货币化安置工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级政府或者本级政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠货币化安置资金的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第二十四条 各县（区）政府要根据本办法，结合当地实际制定具体管理办法，并报上级政府棚户区改造货币化安置管理部门备案。

第二十五条 本办法自印发之日起施行。

