

盐城市区棚户区（危旧房、城中村）改造 货币化安置实施办法（暂行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加快市区棚户区（危旧房、城中村）改造进程（以下简称棚改），缩短征收安置期限，推进供给侧结构性改革，消化社会存量住房，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旧房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《省政府办公厅关于加快推进棚户区（危旧房）改造货币化安置的意见》（苏政办发〔2015〕119号）、《盐城市人民政府关于加快全市棚户区（危旧房、城中村）改造工作的意见》（盐政发〔2016〕15号），结合市区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于盐城市区高速围合圈范围内及环保科技城、盐城高新技术产业开发区内棚改征收（搬迁）补偿货币化安置工作。

第三条 多措并举推进棚改货币化安置：

（一）直接进行货币补偿。征收（搬迁）实施主体直接将征收（搬迁）补偿资金支付给被征收（搬迁）人。

（二）集中购买普通商品房或对外销售保障房用于安置。

征收（搬迁）实施主体通过政府采购模式集中购买普通商品房或保障房现房房源提供给被征收人选择安置。

（三）搭建平台帮助被征收（搬迁）人自主购买普通商品房或对外销售保障房安置。征收（搬迁）实施主体搭建被征收（搬迁）人同开发企业间的交易平台，建立团购安置房房源库，为被征收（搬迁）人通过市场选购住房提供帮助，由被征收（搬迁）人直接购买团购房源。

第二章 基本要求

第四条 作出房屋征收决定的棚改项目，其补偿安置必须严格执行国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和省、市已出台相关政策文件，严格遵守征收补偿程序。

第五条 棚改货币化安置遵循政府引导、群众自愿、让利于民和公开、公平、公正的原则。征收（搬迁）实施主体在尊重群众自主选择补偿方式的前提下，充分鼓励被征收（搬迁）人选择货币化安置。原则上，自2016年起市区棚改货币化安置比例不低于70%。

第六条 选择集中购买或搭建平台方式安置被征收（搬迁）人的，征收（搬迁）实施主体应会同相关街道、社区采取前期调查摸底、征求意见等方式，充分了解被征收人的意愿，摸清被征收（搬迁）人基本需求，统筹考虑房源的区位、房型、面积、价格、配套、入住时间等条件，满足被征收（搬

迁) 人多方面的需求。

第七条 集中购买和搭建平台方式购买安置房现房房源，应当符合以下条件：

(一) 项目取得商品房预售许可证或销售备案证明；

(二) 报建手续齐全，工程质量合格并取得竣工验收备案证，基础设施完备，周边配套基本齐全；

(三) 无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况；

(四) 房地产开发企业资质证书在有效期内，且信誉良好。

第八条 集中采购或搭建平台方式购买安置房的价格不得高于所在区域同时段同品质在售普通商品房销售价格。

第九条 征收（搬迁）实施主体应优先集中购买或通过搭建平台方式购买市区现有富余保障房房源安置被征收（搬迁）人，待上述房源消化后再启动普通商品房的集中购买和搭建平台方式购买工作。

第三章 集中购买和搭建平台方式安置运作程序

第十条 集中购买普通商品房或对外销售保障房安置棚改被征收（搬迁）人的，应按照《政府采购法》有关规定，执行以下采购程序。

(一) 采购申请。征收（搬迁）实施主体会同棚改项目所在地街道、社区，根据项目的具体情况，统计棚户区居民的用房需求，依法依规拟定安置房采购申请，明确申购规模、户型、

标准、采购时间等内容，并按项目管理权限提请市（区）人民政府（管委会）批准；

（二）组织采购。采购申请批准后，房屋征收（搬迁）实施主体会同政府采购部门按政府采购程序组织开展公开采购工作，明确拟采购安置房源区位、房屋套数、户型面积、采购价格等，并向社会公布。

（三）签订协议。根据政府采购招投标结果，征收（搬迁）实施主体与中标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、建设标准、质量要求、采购价格、房款支付时间、房源交付使用时间等。合同签订后，征收（搬迁）实施主体和开发企业持预订合同到市不动产登记部门办理安置房备案手续，锁定房源。

（四）选房购房。被征收（搬迁）人按照征收补偿方案确定的方法从锁定的房源选房，并与开发企业签订商品房买卖合同，征收（搬迁）实施主体应及时提请不动产登记部门解除对房源的锁定。

（五）付款结算。征收（搬迁）实施主体根据征收补偿协议、安置房预订合同以及被征收（搬迁）人与开发企业签订的商品房买卖合同，与被征收（搬迁）人结算安置补偿差价；房地产开发企业按照购房合同与被征收（搬迁）人结算购房款。征收（搬迁）实施主体按照安置房预订合同支付购房款，并合理控制支付进度，确保被征收（搬迁）人得到及时、妥善

安置。

第十一条 搭建平台方式帮助被征收（搬迁）人购买对外销售保障房或普通商品房安置，原则上按照以下程序办理。

（一）各区确定的棚改征收（搬迁）实施主体会同棚改项目所在地街道、社区进行调查摸底，充分摸清被征收（搬迁）人基本需求，包括安置房源的区位、房型、面积、价格、配套、入住时间等条件，会同房屋征收（搬迁）管理部门拟定购买方案，报同级政府（管委会）批准后执行。

（二）征收（搬迁）实施主体根据购买方案，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审查。

（三）确定房源和相应的开发企业后，征收（搬迁）实施主体与开发企业在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、竞争性谈判、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，并在征收（搬迁）方案中向被征收（搬迁）人公布。

（四）征收（搬迁）实施主体通过开发企业现场巡展、举办专题房交会等方式搭建平台，组织被征收（搬迁）人与具备合适房源的开发企业进行对接，提供合适房源供被征收（搬迁）人选择，签订购房合同。

（五）征收（搬迁）实施主体根据征收（搬迁）安置补偿协议及时向被征收（搬迁）人支付安置补偿费用，被征收（搬

迁) 人自行向开发企业支付购房款。

第四章 政策支持

第十二条 根据《盐城市人民政府关于市区国有土地上企业房屋征收补偿和其他有关问题处理的意见》(盐政发〔2015〕40号)第六条,对国有土地上住宅房屋被征收人选择货币补偿方式的一次性补助标准,由按被征收房屋合法面积每平方米200元调整为每平方米600元。

第十三条 按照《盐城市人民政府关于供给侧结构性改革去库存的实施意见》(盐政发〔2016〕37号)中重点举措第二条第二款,市区新实施的棚改项目被征收(搬迁)个人购买市区新建普通商品房安置的,凭不动产权属证书(房屋产权证)和房屋征收(搬迁)货币补偿协议,由出资人给予被征收(搬迁)房屋应安置面积每平方米200元的奖励。

第十四条 棚改被征收人因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋居住,购房成交价格不超过货币补偿的,对新购房屋免征契税;购房成交价格超过货币补偿的,对差价部分按规定征收契税。

第十五条 棚改征收(搬迁)实施主体集中购买普通商品住房出售给被征收(搬迁)人安置的,所购房源视同限价商品房(棚改安置房),按照所购商品房建筑面积占总建筑面积的比例减半征收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政

府性基金；对经营管理单位回购已分配的安置住房继续作为棚改安置房源的，免征契税。

第十六条 实施货币化安置的棚改项目，计入年度住房保障目标任务，同等享受各级资金补助和国家开发银行优惠贷款政策支持。

第十七条 对实行货币化安置的棚户区（危旧房）改造项目，加大贷款支持力度。

第十八条 整体购买在建房地产项目用于棚改安置房，允许开发企业申请适当调整规划建设条件，优化户型结构。对购买在建、已建成商品住房用于棚改安置房的，要签订土地出让补充合同，明确土地分摊、地价款核算等事项。

第十九条 简化项目审批手续。对涉及存量普通商品住房转为安置住房的项目，需要办理相关审批手续变更的，在确保审批手续合法合规的基础上，简化审批流程，缩短审批时限。

第五章 工作责任

第二十条 各区人民政府（管委会）负责本区域内棚改货币化安置工作，征收（搬迁）实施主体负责具体棚改项目货币化安置相关工作。各区依据本办法规定，结合棚户区改造项目具体情况，自行组织实施。

第二十一条 市发改、城建、房产、规划、国土、财政、审计、税务、监察等部门和相关投融资平台依据各自工作职责

范围配合做好棚改货币化安置工作。

第六章 附 则

第二十二条 本办法由市城建局会同市房产局负责解释。

第二十三条 本办法自 2016 年 10 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，市法院，
市检察院，盐城军分区。

盐城市人民政府办公室

2016年9月8日印发
