

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2016〕40号

郑州市人民政府办公厅 关于加快推进棚户区改造货币化安置的 实施意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为认真贯彻落实《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）、《住房城乡建设部 国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》（建保〔2015〕125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）文件精神，完善、优化棚户区改造安置政策，打通保障房和商品房通道，缩短安置周期，促进棚户区改

造安置方式由实物安置为主向货币化安置为主转变，加快全市棚户区改造进程，现结合我市实际，提出如下实施意见。

一、重要意义

在棚户区改造中大力推行货币化安置，是新形势下加快推进棚户区改造工作的有效途径。推行货币化安置，有利于满足棚户区群众多元化需求；有利于疏解中心城区功能、降低人口密度，减轻城市承载压力，优化居住环境，提升城市品位；有利于减少过渡安置时间，有效缩短安置周期，加快安置进度；有利于消化市场存量和潜在存量的安置房、商品房，促进房地产市场健康持续发展。各县（市、区）人民政府、开发区管委会和各有关单位要充分认识棚户区改造货币化安置的重要意义，因地制宜，多策并举，切实推进棚改安置方式的转变。

二、基本原则

（一）政府主导

各县（市、区）人民政府、开发区管委会是推进棚户区改造货币化安置的实施主体，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，确保棚户区改造货币化安置有序推进。

（二）居民自愿

充分尊重棚户区居民的选择权，坚持货币化安置与实物安置相结合，通过政策引导、宣传鼓励，使棚户区居民自愿、尽量选择货币化安置方式。

（三）多策并举

货币化安置要结合实际，因地制宜，综合推进。可通过政府搭桥或以购代建的方式筹集安置房源，尽量减少新建，消化库存和潜在存量；对中心城区“三环”以内不宜原地安置的，要通过货币直补或异地安置方式引导居民外迁，减轻“三环”以内中心城区承载压力。

三、目标任务

本意见下发前已签订拆迁安置补偿协议、安置区控规尚未批复的棚户区改造项目以及已签订拆迁安置补偿协议、控规已批复、安置房尚未开工的项目，要通过各种激励、优惠措施引导群众选择货币化安置，力争货币化安置率达到50%；尚未签订拆迁安置补偿协议的棚户区改造项目，原则上户均实物补偿一套，剩余补偿部分采取货币化安置方式。

四、具体措施

市、区两级住房保障部门要搭建服务平台，统筹商品房房源信息，方便货币化安置的群众选择购买。

对商品房库存量较大的县（市、区），市住房保障部门要加强协调引导，鼓励信誉好、有意愿的房地产企业进入服务平台，采取折扣、让利等优惠措施，方便货币化安置群众通过团购商品房实现安置，缩短安置周期。

五、政策扶持

（一）财政补贴支持

市财政在分配相关补贴资金时，对上年度货币化安置率较高

的县（市、区）、开发区倾斜奖励，提高货币化安置项目在市级补助资金分配时的权重。

（二）金融信贷支持

对纳入省棚户区改造规划、实行货币化安置的棚户区改造项目，市住房保障局、财政局、金融办等部门要积极与相关金融机构对接协调，加大信贷投放力度。要按照《省财政厅、省住建厅和国开行河南省分行关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10号）文件要求，加快项目筛选准备和手续办理工作，拓宽资金筹集渠道，确保货币化安置资金需求。市级土地储备机构要通过加强区域性土地一级开发项目的投资，强化对棚户区改造工作的支持。市、区投融资公司要充分发挥国有企业在棚户区改造工作中的主力军作用，全力支持棚户区改造工作。

（三）公积金政策支持

货币化安置群众属于住房公积金缴存职工且符合提取和贷款条件的，住房公积金管理机构应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、子女的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

棚户区改造货币化安置群众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

棚户区改造群众选择货币化安置的，各县（市、区）、开发区可给予一次性奖励。

六、工作要求

（一）严格补偿标准，把控增量落到实处

群众选择货币化安置减少的安置建筑面积，不得转为开发使用，以降低容积率，提升城市品味。对群众选择货币化安置、安置区规划尚未批准的项目，规划方案要及时予以调整；对安置区规划已批准、尚未取得土地使用证、尚未开工的地块，可及时调整控规，降低项目容积率，提升城市品味。棚户区改造每个项目的安置开发混合用地原则上不得超过一宗。货币化安置节余土地由市级土地储备机构纳入政府储备，由市政府调整土地用途。

（二）加大宣传力度，营造良好氛围

各县（市、区）、开发区要通过媒体宣传、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的宣传力度，使棚户区改造群众切实了解选择货币化安置的好处和实惠，营造良好的货币化安置舆论氛围，引导棚户区改造群众更多地选择货币

化安置。

（三）加强组织领导，加大协调服务力度

各县（市、区）人民政府、开发区管委会要切实加强货币化安置的组织领导，结合各地实际，尽快研究相关政策，出台具体的实施细则，依法依规，加快推进。市有关部门要主动服务，对采取货币化安置的棚户区改造项目，优化审批流程，压缩审批时间，优先办理各项手续。

（四）建立推进机制，强化监督管理

建立督导推进机制，加强对棚户区改造货币化安置工作的检查指导。市住房保障部门负责业务指导、跟踪协调、考核管理等工作。各县（市、区）、开发区、市有关单位要建立健全监督管理机制，主动接受纪检监察和新闻媒体的监督，确保货币化安置工作公开、公平、公正，阳光操作，严禁在征收补偿、房屋购置、资金使用等过程中暗箱操作、以权谋私。对于工作中的违法违规行爲，将严肃查处，依法追究相关责任人责任。

2016年7月18日

主办：市城镇办

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2016年7月18日印发

