

公主岭市人民政府关于印发 公主岭市人民政府购买存量商品房用于棚 户区改造货币化安置管理办法的通知

公政发〔2015〕24号

各乡镇人民政府、市政府各部门、各街道办事处：

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，政府组织购买存量商品房用于棚户区改造回迁安置住房是棚户区改造的重要方式，不但有利于加快棚户区改造进程，促进棚户区房屋征收进度，缩短回迁安置周期，满足棚户区居民多样化住房需求，加快棚户区居民“出棚进楼”，而且有利于节省政府过渡安置费用，化解矛盾纠纷，促进我市房地产市场稳定健康发展。

为全面完成我市各类棚户区改造目标任务，扎实推进我市房地产市场平稳健康发展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《住建部和国家开发银行关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）和《公主岭市人民政府关于印发公主岭市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（公政发〔2015〕23号）等相关规定，结合我市实际，制定本管理办

法。

一、基本原则

一是坚持政府主导，稳步推进的原则。通过政府主导、搭建服务平台，政府各部门统筹协调、稳步推进，实现供需平衡统一。

二是坚持自愿参与，自主选择的原则。实施购买存量商品房用于回迁安置房，要充分尊重棚户区居民意愿，让群众自主选择安置方式。房地产开发企业根据房源实际，自愿提供安置房源。

三是坚持公开透明，择优选房的原则。依据相关法律法规规定，实行阳光操作，坚持程序公开、价格公开、房源公开。

四是坚持因地制宜，分类实施的原则。根据房源数量和回迁安置需求情况，有针对性实施购买商品房用于回迁安置住房工作，采取不同区位、不同项目区别化操作，分类实施。

二、存量商品房选择

(一)拟购买存量商品房的条件。根据购买存量商品房源条件以及相关政策法规规定，对已办理商品房预售许可证、经验收合格或者项目已基本建成的商品房。房屋的户型基本为棚改政策规定的多层住宅 45-90 平方米，高层住宅 50-90 平方米。

(二) 存量商品房的选择及价格确定

1、 初审：有信誉、有实力能够交付使用商品房的房地产开发企业，向市棚户区改造领导小组办公室(以下简称市棚改办) 提交书面申请，由市棚改办对报送的存量商品房房源相关材料进行初步审查。

2、 评估：由市棚改办协调相关服务实施主体、房地产评估机构等部门，对审查合格的房地产开发企业进行商品房开发成本和市场价格测算、评估。原则上房屋购买价格上限按照项目开发成本(含土地费用)、税金和合理利润三项综合确定，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，即高于成本价、低于市场价。回迁安置超面积结算单价以评估后确认的市场单价为准。

3、采购(或招标)：相关服务实施主体委托招标代理机构，对经过初步审查合格的开发企业、评估公司公开招标，或对审核后造宜安置回迁户的商品房进行公开采购，并以评估公司评估的房屋价格作为安置房招标控制价

4、 公示：市棚改办对中标的房地产开发企业确定为存量商品房的供应单位。以中标价为购买安置房结算单价，对安置房结算单价、超面积结算单价进行公示。

三、 安置程序

(一)安置对象的确定。经省、市政府批准年度计划安排的棚户区改造居民为安置对象，辖区内采取就近安置原则。

(二)安置面积的确认。市房屋征收经办机构(以下简称市征收办)对拟改造的房屋，按照《公主岭市人民政府国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的相关规定。依房屋条件情况，确定可享受的安置房面积：对附属物按照征收有关规定进行评估，依据评估结果确定的标准，计算出补偿总额，再按安置房价格折算为安置面积或货币补偿；对住宅兼营业房屋的停产停业损失、搬迁费、奖励费等货币补偿项目，依据安置房价格折算为安置面积或货币补偿。

(三)安置房的选择。中标房地产开发企业向棚户区居民公示安置房源的位置、户型、面积、价格(回购价格、超面积市场控制价)等相关信息后，被安置人向市征收办申报所需安置房的户型和面积，由市征收办出具参与选择的证明手续。如房源充足，被安置人按照拆迁登记顺序自由选择安置房；如房源不足，被安置人经公开抽签选择安置房。

(四)安置协议的签订。市征收办与被安置居民，依据房屋征收政策签订安置协议，并出具房票，协议中列明房地产开发企业与被安置人结算差价款情况。市征收办不向被安置人支付其他费用。

(五)房款结算。被安置人依据与市征收办签订的安置协

议。凭市征收办出具的房票到房地产开发企业签订购房合同，办理入住手续并结算差价。被安置人实际入住房屋的面积超过政策规定的安置面积的差价款，执行评估、公示确定的该地块楼盘的市场销售价，由房地产开发企业向被安置人收取，并出具不动产销售发票和承担由此产生的相关税费。被安置人实际入住房屋的面积低于政策规定的安置面积的差价款，执行评估确定的安置房价格。由中标开应企业支付给被安置人

四、资金来源

依据国家和省棚户区改造政策规定，购买存量商品房可以打捆使用国家和省补助资金，符合规定的政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可以申请金融贷款、发行企业债券、中期票据等方式拓宽资金筹集渠道，减少商品房购买的资金压力。

五、费用分工

(一)市棚政办：作为各类棚户区改造主体，负责拟定棚户区改造实施方案，并报请省、市政府批准；审查开发企业上报存量房的相关材料，并协调融资平台公司向上争取资金购买存量商品房。

(二)市征收办：作为棚改征收的安置主体，负责确定被

征收人安置房的面积，签订安置协议，并出具房票；依据被征收人意愿选择评估公司，对棚改待征收房屋及附属物等实施评估；会同棚改办组织被安置人通过自由选择或公开抽签选择安置房屋。

(三)市发展和改革委员会：积极向国家和省争取市区(含范家屯和怀德两个试点镇)各类棚户区改造的投资计划。

(四)市财政局：监督指导行政主管部门依法开展购买社会服务工作、做好棚户区改造贷款资金的预算安排、资金管理；监督检查和绩效评价等工作；负责组织棚户区改造贷款资金承接主体、行政主管部门、贷款资金使用企业签订“三方协议”。

(五)市国土资源局：做好征收地块的土地管理工作和回迁安置居民房屋上的土地证照办理工作。棚改房屋征收后腾空的土地由政府统一收储，纳入政府土地收储中心。

(六)市公安局：依法维护改造过程中的治安秩序、保障人民群众生命财产安全，做好户籍管理工作。

(七)市住建局：做好房屋交易、产权登记办理等事宜，房屋交易、产权登记费用按国家规定收取。

(八)市规划局：对未来二年(不含2015年)市区谷类棚户区改造的地块、规模、条件、标准等进行总体布局，提前

制定市区各类棚户区改造详细规划。

(九) 相关服务实施主体：根据省、市政府批准的年度棚改计划，争取资金，保证回购存量房资金的正常使用；委托评估公司，确定存量商品房的安置房价格和超面积市场价格。

(十) 市监察局：负责对政府购买存量商品房安置棚户区居民工作情况进行监察。

(十一) 市区各街道办事处、范家屯镇、怀德镇：负责本辖区内棚户区改造的宣传动员、调查摸底、组织落实及维稳等工作。