

长春市人民政府文件

长府发〔2015〕19号

长春市人民政府关于棚户区改造项目 征收货币化安置工作的实施意见

各区人民政府，开发区管委会，市政府各委办局、各直属机构：

为贯彻落实《国土资源部 住房城乡建设部关于优化 2015 年住房及用地供应结构，促进房地产市场平稳健康发展的通知》和《住房城乡建设部 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》精神，推进棚户区改造进程，多渠道、多元化做好货币化安置工作，改善群众住房条件，提升城市整体形象，制定如下实施意见：

一、为加快实现棚户区居民的房屋安置工作，新一轮棚户区改造项目居民回迁安置模式由新建安置房向货币化安置方式转

变，通过将全市库存商品房作为货币化安置房源，打通商品房和棚户区改造安置房通道，消化库存，激活存量，促进增量，保持房地产市场平稳健康发展。

二、全市范围内已列入省、市改造计划的棚户区项目征收货币化安置工作，适用本意见。

三、货币化安置包括直接货币补偿、政府购买商品房等形式。政府购买商品房包括政府直接购买、搭建平台组织被征收人自行选购等形式。

政府直接购买商品房是通过政府采购形式筹集房源，由各城区政府、开发区管委会根据征收前摸底调查情况组织购买和分配，对未被征收人选购的商品房，可由市政府回购转作公共租赁住房；搭建平台组织被征收人自行选购商品房是将房屋所有权人自愿提供位置适合、户型合理、价格优惠的房源录入商品房选购项目库，组织被征收人自行选购。

房屋所有权人是指自愿提供商品房，供政府和被征收人选购的房屋所有权人。

四、政府购买商品房进行安置的房源包括一手房（含现房、期房）和二手房，以及土地收储部门和开发企业建设的回迁房屋。现房要具备初始登记条件，期房要取得《商品房预售许可证》并确保当年入住，二手房要已取得《房屋所有权证》，回迁房屋要具备商品房销售条件。货币购买的商品房原则上以中小户型为主，且房屋购买价格应高于成本价格但低于所在区域内周边同类普通

商品房的平均价格。

政府直接购买期房用作回迁安置住房。所购期房不需要取得《商品房预售许可证》。

政府直接购买的商品房由项目所在区征收部门与房屋所有权人签订购买协议，即可计入当年改造任务。

五、根据棚户区改造规划计划，由开发企业、中介机构按自主自愿原则提供房源，由房地产主管部门负责建立商品房选购项目库，并对外公示，供被征收人自愿选择。

六、鼓励被征收人积极选择货币化购买商品房安置方式。原则上被征收人选择超过其标准安置户型购买的，超出面积小于 20 平方米的（含 20 平方米），按优惠价格结算；超过面积大于 20 平方米的，按市场销售价格结算。

七、对被征收人重新承受普通住房的，依法免征契税；重新承受非普通住房的，对不超过原征收面积的或超过原征收面积且不需要缴纳产权调换差价款或扩大面积款的，依法免征契税。按照补偿标准取得的征收补偿款，依法免征个人所得税和土地增值税。

八、货币购买商品房的资金可通过集中使用国家和省补助资金，申请金融贷款、发行企业债券、公私合作（PPP）等方式筹集。特别是要充分用好国开行棚户区改造专项贷款资金，提高资金使用效率。

九、对选择货币化安置方式的被征收人，由征收主体给予格

式的《货币化安置证明》。在与被征收人签订商品房买卖合同后，房屋所有权人即可凭《货币化安置证明》向征收主体申请结算资金。征收主体使用自有资金或融资资金予以支付。选购的商品房为现房或二手房的，由征收主体一次性结算；选购的商品房为期房的，由征收主体按照合同签订和交房时间分期结算。结算的购房款超出货币补偿部分由被征收人自行结算。

十、棚户区改造货币化安置工作由市政府主导，各城区政府、开发区管委会负责组织实施，市房地、发改、财政、国土、规划、建委等相关部门要各司其职，积极配合，共同推进。

十一、本意见实施细则由市房地局另行制定。

十二、国家、省另有规定从其规定。



抄送：市委各部门，市纪委办公厅，各人民团体、民主党派，长春日报社。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

长春市人民政府办公厅

2015年9月29日印发
