

钦州市人民政府 办公室文件

钦政办〔2015〕66号

钦州市人民政府办公室 关于印发《钦州市中心城区棚户区 改造安置住房以购代建暂行办法》的通知

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直各委、办、局：

《钦州市中心城区棚户区改造安置住房以购代建暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



钦州市中心城区棚户区 改造安置住房以购代建暂行办法

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号)、《住房和城乡建设部、发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》(建保〔2009〕295号)、《广西壮族自治区人民政府办公厅印发关于加快推进城市和国有工矿棚户区改造工作的实施意见的通知》(桂政办发〔2010〕94号)精神,为全面贯彻落实国家和自治区推进棚户区改造工作的部署,扎实推进钦州市中心城区棚户区改造安置住房“以购代建”工作,结合实际,制定本办法。

一、指导思想

以科学发展观为指导,深入贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中全会精神,积极利用国家银行贷款资金,探索推进棚户区改造“以购代建”模式,加快我市棚户区改造步伐,满足居民多元化的安置要求。同时,将城市棚户区改造与推动征搬工作、项目建设工作、拉动房地产消费和改善民生相结合,提升城市综合

竞争力，促进房地产市场健康平稳发展，推动我市经济社会和谐发展。

二、工作目标

根据我市各类棚户区初步调查摸底情况，全市各类棚户区（2013—2017年）改造合计4.2万户。自治区下达我市2015年城市棚户区改造任务共20436（套）户，分解到中心城区的目标任务为搬迁安置7620户（其中：农民棚户区改造搬迁安置任务5620户，国有土地上棚户区改造搬迁安置任务2000户）。通过棚户区改造安置住房“以购代建”完成2015年目标任务。

三、适用范围

本办法适用于我市中心城区（含主城区及钦州港经济技术开发区、滨海新城）的棚户区改造项目。已获得国家开发银行实物配建的棚户区改造贷款项目，要及时调整为“以购代建”并优先予实施。

四、实施原则

（一）坚持公开、公平、公正原则。将安置方案、补偿标准、房源选定等在有关媒体向社会公开，接受社会监督。

（二）坚持政府引导、市场运作原则。通过政府采购的方式从房地产项目中选购房源、搭建房源交易平台。

（三）坚持建购结合，以购为主原则。除在本办法出台前已

经签订了宅基地安置协议外，在集体土地上农民回建安置项目中，原则上按“一户一宅”进行宅基地安置，宅基地的安置面积标准按《钦州市集体土地上房屋征收补偿及安置建设管理暂行办法》（钦政办〔2012〕217号）有关规定执行，符合分户条件的人员不再给予宅基地安置，只能选择“以购代建”的商品房安置。

列入城市棚户区改造的城市旧城区改造、危旧改造等项目的住房安置全部实行“以购代建”。

（四）坚持以人为本，惠民便民原则。尊重被安置人（户）选择，被安置人（户）可以在入选房源范围内，根据需求选择购买商品住房，也可以在入围楼盘以外，自主确定购买住房。

五、实施程序

（一）编制安置住房“以购代建”计划和报批。根据征收计划和拆迁安置情况，市征收办组织棚户区改造实施单位和钦南区、钦北区政府，钦州港经济技术开发区管委等相关部门研究，拟订年度棚户区改造安置住房的“以购代建”计划，并报市政府批准。

（二）组织签订征地、征收安置协议。钦南区、钦北区、钦州港经济技术开发区征拆工作部门组织棚户区改造安置人签订安置协议，实施征收、补偿。

（三）申报“以购代建”项目贷款。棚户区改造实施单位根

据市政府批准的“以购代建”计划，会同钦州滨海新城资产管理有限公司与国家开发银行广西区分行对接列入“以购代建”贷款项目相关事宜，并按有关要求完善项目有关材料上报国家开发银行广西区分行审批，列入“以购代建”贷款项目，加快信贷资金使用进度。

（四）组织选购商品住房。钦南区、钦北区、钦州港经济技术开发区征拆工作部门组织被安置人（户）在入围楼盘中选购商品住房或者由被安置人（户）自主确定到其他商品房楼盘选购商品住房，签订《商品房买卖合同》和支付首期购房款。

（五）结算商品住房购房相关款项。棚户区改造实施单位根据《商品房买卖合同》、安置协议等相关手续，向房地产开发企业结算购房款。

六、“以购代建”房源

（一）“以购代建”安置住房应具备以下条件：

1. 在市中心城区范围内，房地产开发企业已办理了商品房预售的普通商品住房。符合交付条件的现房，或者在建商品楼已封顶并且已确定了交房日期，交房期限自签订《房屋买卖合同》之日起不超过半年。

2. 棚户区改造实施单位回购的普通商品住房和已建成的拆迁安置存量房。

(二)被安置人(户)自选的其他商品房楼盘的商品住房应符合上述第(一)条第1点要求。

七、房源选定

(一)房源选定由市政府采购中心通过竞争性谈判方式实行采购,并由实施单位与房地产开发企业签订《棚户区改造安置住房集中采购协议》。成立价格谈判小组,成员应包括市住建委、财政局、审计局、监察局、征收办、征搬工作单位、棚户区改造实施单位等相关部门人员。

(二)采购应从房屋区位、房屋价格、房屋套型、面积、朝向、小区配套设施、交付期限、购房优惠条件等因素考虑。房屋区位应在不同区域、地段均衡分布。房屋采购价格上限不得高于同等地段当月在售商品住房的实际销售均价,以价格最低的房源作为首选房源。房地产开发企业提供的其他优惠条件,包括赠送装修、家电、物业管理费等也纳入评价因素。

八、安置住房购房补偿标准

(一)集体土地征收

农民安置人(户)“以购代建”购房补偿标准由市征收办制定后报市政府审定。购房款补偿标准为普通商品住房采购价格扣除安置人(户)360元/平方米(毛坯房)的房屋建设成本价。

集体土地上被征收房屋补偿标准和安置面积,按以下规定执

行：

1. 按“一户一宅，一宅不超过100平方米”的相关规定，家庭人口3人以上的，可以分户后进行安置。分户须满足条件：（1）未满18周岁的不能分户；（2）属夫妻关系的不能分户；（3）死亡但未注销的应剔除；（4）单人成户的原则上只能选择公寓式安置。3人以上的家庭不符合分户的，只能选择不超过90平方米的宅基地，剩余人员选择公寓式安置。已选择宅基地安置的安置户不再享受商品住房安置指标。

2. 农民安置人（户）按建筑面积每人60平方米的购房面积指标购买普通商品住房，按360元/平方米价款（毛坯房）支付首期购房款、签订《商品房买卖合同》。所选购的商品住房超出购房面积指标以外部分，由农民按照采购价格自行承担。因户型面积原因，购房面积小于应得安置面积指标的，由实施单位按采购价格以货币补偿给农民。购房面积不应小于应得安置指标。

3. 对农民安置商铺10平方米/人不实施“以购代建”，统一以货币方式补偿。农民安置商铺10平方米按10000元/平方米标准进行补偿。

（二）国有土地征收

国有土地上被征收房屋的补偿按同等地段新建普通商品住房市场评估价进行补偿（不计成新度，装修费用另行评估补偿）。

被征收房屋建筑面积60平方米以下的,且征收补偿款未能达到在同等地段购买一套60平方米的普通商品住房的,则按照同等地段60平方米普通商品住房款补偿。

九、结算和备案有关规定

(一)棚户区改造项目实施单位与被安置人(户)签订安置协议,并出具《商品住房安置购房证明》,注明购房补偿资金金额。

1. 集体土地上农民安置人(户)购房补偿资金金额=[(市政府审定的补偿标准-360元/平方米)×应得安置面积(60平方米/人)]

2. 国有土地上被安置人(户)购房补偿资金金额=[同等地段新建普通商品住房市场评估价×被征收房屋建筑面积(按国有土地上被征收房屋的补偿面积有关规定计)]

(二)被安置人(户)凭《商品住房安置购房证明》、《商品房买卖合同》、房产部门出具的商品房买卖合同备案手续,交由棚户区改造项目实施单位向房地产开发企业结算购房补偿款。

(三)“以购代建”商品房买卖合同备案为不可撤销备案合同。如因不可抗力、变更房源等原因需要撤销(变更)备案的,必须由实施单位出具同意证明手续,房产部门方可办理撤销(变更)。

十、“以购代建”资金支付流程

(一)棚户区改造住房安置“以购代建”方式资金来源为国

家开发银行专项贷款资金和上级政策性补助资金。钦州滨海新城资产管理有限公司作为我市棚户区改造贷款主体单位。

(二) 钦州滨海新城资产管理有限公司根据市政府审批“以购代建”计划手续和实施单位与房地产开发企业签订的《棚户区改造安置住房集中采购协议》，向国家开发银行广西分行申请使用专项贷款用于支付购房补助款。贷款资金经审批后由钦州滨海新城资产管理有限公司支付至实施单位。上级政策性补助资金由市财政支付至实施单位。

(三) 钦州滨海新城资产管理有限公司根据实施单位与房地产开发企业签订的《棚户区改造安置住房集中采购协议》、安置人(户)与房地产开发企业签订的《商品房买卖合同》向国家开发银行广西区分行申请使用专项贷款支付购房补偿款。贷款资金经审批后，由钦州滨海新城资产管理有限公司支付给实施单位，再由实施单位支付至房地产开发企业。

十一、优惠政策

(一) 对符合签订宅基地安置协议的农民，放弃宅基地安置而选择“以购代建”安置方式的，除享受同等“以购代建”政策扶持外，每人增加补偿5万元。

(二) 被安置人(户)所得安置指标面积的契税、住宅维修基金、燃气费、办房产证件等费用由实施单位承担支付，对超出

安置指标以外商品住房面积的费用由被安置人自行承担。

(三)其他信贷支持、户籍管理、社会保障等优惠政策按我市征地搬迁规定执行。

十二、监督管理

根据项目前期工作的进展情况，市政府明确“以购代建”项目清单。各有关部门应各司其职、各负其责，积极协作配合，形成合力，有效推动“以购代建”工作开展。

建立健全棚户区改造“以购代建”资金使用监管检查机制，确保专款专用，严禁截留、滞留、挤占、挪用资金。建立完善的监督管理机制，避免在房源购置、资金使用等过程中出现违规行为，确保全过程公开、公平、公正和透明。

相关单位工作人员在工作过程中不履行本办法规定职责，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，对有关负责人依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十三、灵山县、浦北县棚户区改造“以购代建”政策可参照本办法执行，也可根据本地实际制订实施办法。

十四、本办法由市住建委、征收办共同负责解释。

十五、本办法自颁布之日起实施。

抄送：市委各部门，钦州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

中直、区直驻钦各有关单位。

各民主党派钦州市委员会，市工商联。

钦州市人民政府办公室

2015年6月29日印发

