

# 西平县人民政府办公室文件

西政办〔2019〕19号

---

## 西平县人民政府办公室 关于印发西平县购买存量商品住房作为棚户区 改造安置房管理暂行办法和西平县购买 存量商品房作为棚户区改造安置房 暂行实施细则的通知

各乡镇人民政府，街道办事处，产业集聚区管委会，县政府有关部门：

《西平县购买存量商品住房作为棚户区改造安置房管理暂行办法》和《西平县购买存量商品房作为棚户区改造安置房暂行实施细则》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认

真贯彻落实。



2019年3月30日

# 西平县购买存量商品住房作为棚户区

## 改造安置房管理暂行办法

### 第一章 总则

**第一条** 为更好地推进我县棚户区改造，切实用好棚户区改造专项贷款资金，多渠道做好安置工作，加快改善群众住房条件，提升城市品位，根据《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》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 棚户区改造是指国有土地上简易结构房屋较多、建筑密度较大、基础设施简陋、房屋建成年限较长、使用功能不全、安全隐患突出的居住区域。

**第三条** 本办法适用于西平县城镇规划区范围内的城市棚户区改造（不包括综合整治）、国有工矿棚户区改造。

### 第二章 房源

**第四条** 应根据棚户区改造专项规划、年度改造计划，结合当地存量商品住房房源情况，将户型合适的存量商品住房纳入安置房房源。

**第五条** 人民政府主导，通过购买存量商品住房落实棚户区改造居民房源。



### 第三章 购买方式

**第六条** 按照“政府让利、企业微利、百姓得利”的原则，坚持“政府引导、市场运作，企业自愿、以人为本”的方针，由属地政府购买存量商品住房用于棚户区改造居民安置房的，利用现房加快实现棚户区改造居民住房安置。

**第七条** 政府购买存量商品住房进行安置的，严格按照有关法律法规依法采购，合理控制棚户区改造成本，按照就近安置的原则，购买交通便利、设施配套、功能完善的存量商品住房。房屋购买价格上限按照项目开发成本（含土地费用）、税金和利润合理确定，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。政府购买存量商品住房进行安置的，按照等价安置原则落实安置房。实际安置房面积大于政策规定安置房面积的，超面积部分的购房款由改造居民按购买价格自行承担；实际安置房面积小于政策规定安置房面积的，不足面积部分由政府返还剩余补偿款。

### 第四章 保障措施

**第八条** 应积极争取中央、省、市资金支持和金融机构信贷资金支持。充分利用好棚户区改造政策，鼓励和吸引社会资本参与。各级政府严格按照规定渠道，从公共预算、城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、公积金增值净收益以及土地出让收益中安排专项资金支持棚户区改造。

**第九条** 各级政府采取多种方式推进棚户区改造工作，及时

将中央、省、市的棚户区改造政策性支持资金足额拨付到位。

**第十条** 各级政府应根据棚户区改造居民意愿，对符合条件的棚户区改造居民个人给予公积金贷款支持。

**第十一条** 政府购买存量商品住房作为棚户区改造安置房的，可按国家和省、市的有关规定享受有关优惠政策。

**第十二条** 政府购买存量商品住房作为棚户区改造安置房的，开发企业所提供的存量商品住房应当符合《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第88号）的有关要求。

**第十三条** 政府购买存量商品住房作为棚户区改造居民安置房的，产权管理部门应加快安置住房的产权办理。

## 第五章 附则

**第十四条** 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。

# 西平县购买存量商品房作为棚户区 改造安置房暂行实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为加快全县棚户区改造步伐，多渠道做好安置工作，尽快改善群众住房条件，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《住房和城乡建设部、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》，结合全县实际，制定本实施细则。

**第二条** 城市棚户区（危旧房）改造，是指城镇规划区范围内，简易结构房屋较多、建筑密度较大，房屋使用年限较长，使用功能不完善，配套基础设施不健全的区域。

**第三条** 本办法适用于西平县城镇规划区范围内的城市棚户区改造（不包括综合整治）项目。

**第四条** 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，而且有利于节省地方政府过渡安置费用，化解矛盾纠纷，有利于促进全县房地产市场稳定健康发展。

**第五条** 购买存量商品住房作为棚户区改造安置房须坚持



以下原则：

一是坚持政府主导，稳步推进。通过政府主导、搭建服务平台，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。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自身实际，自愿提供安置房源。

三是坚持公开透明，择优选房。通过市场化阳光运作，实行程序公开、房源公开、价格公开；综合考虑区位交通、配套设施、房屋功能、安置成本等，择优选择房源。

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

## 第二章 安置房选择

**第六条** 全县县域范围内已办理商品房预售许可证、经竣工验收合格或者项目已基本建成，房屋面积满足棚改政策规定的基本户型（多层住宅 60—160 平方米，高层住宅 50—160 平方米），同时符合《商品房销售管理办法》（建设部令 88 号）的存量商品房均可以作为安置住房房源。

**第七条** 安置住房的选择及价格确定按照以下程序实施：

（一）初审。拥有满足本方案第六条之要求商品房的房地产开发企业，可向县住建局提交书面申请，由县住建局对报送的相关材料进行初步审查，符合条件的，可以作为安置住房房源。

(二) 评估。由柏城街道办事处委托咨询机构对初审合格的商品房进行开发成本和市场价格测算。房屋购买价格上限按照项目开发成本(含土地费用、税金等)和合理利润之和确定,且不低于所在区域内周边同类普通商品住房的平均价格。

(三) 采购。由柏城街道办事处委托招标代理机构,以评估公司测算的市场价作为安置房招标控制价,对经过初步审查合格的房地产开发企业进行公开招标、邀请招标或竞争性谈判,确定安置房供应企业,并与其签订相应的采购合同。

(四) 公示。由柏城街道办事处对中标的存量商品房的位置、面积、户型、供应单位、中标价及测算的市场价等相关信息进行公示,以中标价为购买安置房结算单价,测算的市场价为超面积(被安置人实际入住的房屋面积超出政策规定的安置面积的部分)结算单价。

### 第三章 安置程序

**第八条** 安置对象的确定。经省、市政府批准的年度改造计划安排的棚户区改造居民,自愿选择以存量商品房作为安置住房的,均可以作为安置对象。

**第九条** 安置面积的确认。柏城街道办事处对拟改造的房屋,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测算,计算出补偿总额;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的按照有关规定给予补偿。



**第十条** 安置房的分配。由柏城街道办事处向棚户区居民公示安置房源的中标人、位置、户型、面积、价格(中标价、市场价)等相关信息后,被安置人在公示规定的时间内向柏城街道办事处申报所需安置房的户型和面积,由柏城街道办事处共同出具参与选择的证明手续(房票)。

**第十一条** 安置协议的签订。柏城街道办事处与被安置居民,依据实际房屋分配情况签订配房安置协议,协议中同时列明房地产开发企业与被安置人结算差价款情况。

**第十二条** 房款结算。被安置人依据签订的配房安置协议,凭房票到房地产开发企业办理入住手续并结算差价。被安置人实际入住房屋的面积高于政策规定的安置面积的差价款,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,被安置人承担由此产生的契税和交易费。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,执行安置住房的中标价格,由柏城街道办事处支付给被安置人。

**第十三条** 房屋交接。中标的存量商品房供应单位,应具备在签订采购合同后立即给付安置房的能力,被安置人在办理入住手续后应能在5个工作日内取得房屋钥匙,入室装修或入住。

**第十四条** 未安置房屋的处置。采购人与房地产开发公司签订的采购合同约定期满后,采购人有权将未安置的房屋返还给房地产开发公司,并可按照采购合同约定给予房地产开发公司适当补偿。

**第十五条** 房屋质量。房地产开发公司提供的房屋所属楼盘内，应无已入住的业主针对重大质量问题提出的投诉、上访及诉讼等。如被安置人在办理了房屋交接手续后，经有资质机构鉴定确有存在重大质量、安全问题的，房地产开发公司须为被安置人退换房屋并赔偿相应损失，同时向采购人做出相应赔偿。房地产开发企业在房屋质量方面存在违法违规行为的，将严格追究其法律责任。

**第十六条** 产权登记。房地产开发公司需在该房屋交房后 10 个月内，办理完毕房屋的产权登记工作。

#### **第四章 责任分工**

**第十七条** 县财政局负责将棚户区改造安置房回购资金纳入年度财政预算。柏城街道办事处棚户区改造服务中心作为实施主体，按照政府采购法律法规依法采购，并负责组织对棚改待征收房屋及附属物等进行征收，依据被征收人意愿选择安置方式，签订安置协议，同时做好棚户区改造的宣传动员、调查摸底、组织落实及维稳等工作。县住建局负责拟定棚户区改造实施方案，做好房屋交易、产权登记办理等事宜。县发改局负责积极向国家和省争取各类棚户区改造的投资计划。县自然资源局负责做好征收地块的土地管理工作，棚改房屋征收后的土地由政府统一收储，纳入政府土地收储库。

#### **第五章 附则**

**第十八条** 本细则由县住建局负责解释。

第十九条 本细则自发布之日起施行。



