

# 吉林省人民政府

---

吉市政函〔2016〕91号

## 吉林省人民政府 关于印发《吉林市棚户区改造项目住宅房屋 征收货币化补偿若干规定》的通知

各县（市）区人民政府，各开发区管委会，市政府各委办局、直属机构：

《吉林市棚户区改造项目住宅房屋征收货币化补偿若干规定》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

吉林省人民政府

2016年4月19日

---

# 吉林市棚户区改造项目住宅房屋征收 货币化补偿若干规定

**第一条** 为进一步做好棚户区改造工作，尽力改善棚户区居民的生活环境和居住条件，进一步拓宽棚户区改造项目多元化安置渠道，满足棚户区居民多样化安置需求，保障棚户区居民“早安置、早改善、早受益”，根据国家、省棚户区改造有关规定，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 市区（不含外县及乡镇和村庄规划区，下同）国有土地上棚户区改造项目住宅房屋征收货币化补偿工作适用本规定。

**第三条** 货币化补偿包括货币补偿、被征收人用货币补偿款按照征收补偿方案规定购置房屋以及作出征收决定的政府组织购置商品住房补偿等三种方式。

作出征收决定的政府应当根据征收项目情况，合理确定货币化补偿的具体方式，并在征收补偿方案中予以公布。

**第四条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

本市原则上不再审批新建回迁区项目，被征收人要求房屋产权调换的，由作出征收决定的政府组织购置商品住房补偿。

作出征收决定的政府组织购置商品住房补偿的，应当按照房屋产权调换有关规定执行；政府应当购置符合房屋产权调换户型

要求的普通商品住房补偿，原则上优先选择在被征收房屋同类地段购置，同类地段不具备购置条件的，应当选择在符合条件的就近地段购置；政府应当将购置商品住房的位置、户型、价格等信息在征收补偿方案中予以公布。

**第五条** 被征收人在签约期限内签订协议并按期搬迁，且选择货币补偿的，按照下列规定进行补偿：

（一）被征收房屋货币补偿款（不含超出基本使用功能外装饰装修及房屋附属物价值，下同）计算方式为：“被征收房屋房地产市场评估单价”乘以“被征收房屋建筑面积”。

（二）被征收房屋建筑面积低于 45 平方米的，按照 45 平方米面积计算货币补偿款。

（三）被征收房屋房地产市场评估单价低于政府保障价的，按照政府保障价计算货币补偿款。

（四）按照被征收房屋货币补偿款 20% 予以货币奖励。

（五）按照被征收房屋所有权证每户给予 8000 元搬迁奖励。

（六）按照被征收房屋建筑面积 17 元/平方米标准发放搬迁费。被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按照 60 平方米面积发放搬迁费。

（七）被征收房屋由两个以上单位或个人共有的，按照一套房屋进行补偿。

**第六条** 被征收人在签约期限内签订协议并按期搬迁，且选择用货币补偿款按照征收补偿方案规定购置房屋的，除按照本办

法第五条规定执行外，另按照被征收房屋货币补偿款 25%给予商品住房购房补贴。

房屋征收部门与被征收人签订货币补偿协议，并向被征收人支付货币补偿款及出具商品住房购房补贴凭证。补贴凭证应当注明补贴额度、使用期限和使用范围等，且不得套现和转让。未按规定使用的，补贴凭证废止，被征收人不再享受购房补贴。使用期限原则上不得超过 3 个月。

**第七条** 被征收人按照《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》及本规定取得的货币补偿（含货币补偿款及其他补偿款），免征个人所得税和土地增值税。

**第八条** 被征收房屋套内建筑面积在房屋权属证书、房屋登记簿或房屋权属登记机构存档的竣工测绘图中有记载的，以记载数据为准；未记载的，由房屋征收部门委托房地产测绘机构测绘确定。经被征收人同意，建筑总层数为一层的普通住宅房屋套内建筑面积可以按照被征收房屋建筑面积进行确定，建筑总层数为八层以下（含八层）的普通住宅房屋套内建筑面积可以按照被征收房屋建筑面积除以 1.1 进行确定。

**第九条** 市房屋征收经办机构负责本市商品住房服务平台的建立和管理工作。

建设单位自愿将在本市开发建设商品住房用于货币化补偿的，应当向市房屋征收经办机构提交下列资料：

（一）供房意向书及承诺书。

(二) 房源信息表, 载明商品住房的位置、户型及套数、装饰装修、销售价格、优惠条件等信息。

(三) 商品住房项目前期手续。

(四) 需要提交的其他资料。

市房屋征收经办中心对建设单位提交的资料进行审核, 符合条件的, 及时录入商品住房服务平台 ([www.jljs.gov.cn/jlpg](http://www.jljs.gov.cn/jlpg))。建设单位需要调整平台信息的, 应当提交书面申请, 符合条件的, 市房屋征收经办中心应当适时调整。

**第十条** 各区政府应当在市区商品住房服务平台内组织购置商品住房房源。具备公开招投标条件的, 应当履行政府采购程序, 各区政府可以组织商品住房供房单位资格招投标, 也可以组织商品住房供房项目招投标; 对达到货币化补偿商品住房供房规定条件, 来源渠道单一、代建回购等不具备公开招投标条件的, 应当履行区级政府会议程序审议确定。

各区政府应当组织委托具有相应资质的房地产价格评估机构, 确定拟购置商品住房项目的开发成本和市场价格。

**第十一条** 区级政府组织购置商品住房, 按照下列规定办理:

(一) 区房屋征收部门负责根据征收项目实际情况, 拟定商品住房购置条件及购置方式。

(二) 区级政府组织审议确定商品住房购置条件及购置方式。

（三）采用公开招投标方式的，由区房屋征收部门或区政府确定的部门（单位）委托政府采购代理机构组织采购，中标单位为商品住房供房单位；采用区政府会议审议确定方式的，审议确定的单位为商品住房供房单位。商品住房购置价格上限不得高于商品住房服务平台公布价格和估价机构评估确定的市场价格。

（四）区政府应当将供房信息列入征收补偿方案。未经区政府同意，供房单位不得调整房源。

（五）被征收人按照征收补偿方案选择商品住房。区房屋征收部门与被征收人、供房单位三方签订房屋产权调换协议书。

（六）被征收人以房屋产权调换方式承受住房的，不超过被征收房屋建筑面积的（在被征收房屋建筑面积内不受分户的限制），免征契税；超过被征收房屋建筑面积但低于普通住房标准的，可免征一处房屋的契税。

（七）不动产登记部门依据房屋产权调换协议书办理不动产登记。

（八）供房单位与区房屋征收部门按照房屋产权调换协议书及确定的商品住房购置价格结算商品住房购置款。

**第十二条** 被征收人选择用货币补偿款按照征收补偿方案规定购置房屋的，按照下列规定办理：

（一）区政府应当在征收补偿方案中公布购置时限、结算方式等事项。

(二) 被征收人与区房屋征收部门签订协议后，在商品住房服务平台公布房源中自行选择购买房屋，并与供房单位签订商品房买卖合同，结算购房款。

(三) 供房单位向被征收人供房价格不得高于商品住房服务平台公布价格，并应当落实商品住房服务平台公布优惠条件。

(四) 被征收人自行购置住房符合普通住房标准的，免征契税。

(五) 供房单位与区房屋征收部门按照商品住房购房补贴凭证结算。

**第十三条** 区级政府应当在确定商品住房供房单位之日起 2 个工作日内将商品住房房源信息书面通报市不动产登记部门和商品房预（销）售行政管理部门。

市不动产登记部门和商品房预（销）售行政管理部门应当暂停办理通报房源的预（销）售、抵押等相关手续。

**第十四条** 供房单位应当按照与商品房购房户同等标准，安排被征收人进户，并结算进户费用。供房单位负责为被征收人统一办理房证。因被征收人原因未能统一办理的，供房单位应当提供相关必要材料，由被征收人自行办理。

**第十五条** 货币补偿、购房补贴及政府购房资金从征收项目征收补偿费用中支出。

被征收人用货币补偿款按照征收补偿方案规定购置房屋以及作出征收决定的政府组织购置房屋补偿，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政府及政府部门或企业可以采取申请金融贷款、发行债券、政府与社会资本合作、中期票据、债贷组合等方式拓宽资金筹集渠道，减少商品房购买的资金压力。特别是充分用好国家开发银行棚户区改造专项贷款资金，提高贷款资金使用效率。

**第十六条** 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权、周边环境等影响被征收房屋价值的因素，应当包括能够满足基本使用功能的装饰装修。

超出基本使用功能外的装饰装修，应当另行评估。

**第十七条** 房地产价格评估机构、房地产估价师应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，并对出具的评估意见负责。对不能依法诚信执业以及无正当理由拒绝受理房屋征收评估业务的房地产价格评估机构、房地产估价师，由有权处置部门依法予以处理，并实行市场禁入。

**第十八条** 本规定中购置房屋是指购置在售商品住房或符合条件的在建商品住房，不包含“二手房”。

本规定中政府保障价由市住房保障和房地产行政管理部门会同市城乡建设行政管理部门、市国土资源行政管理部门按照行政区划及土地类别制定及公布，并适时调整。

本规定中具有相应资质的房地产价格评估机构是指在本省域内从业，具有三级或三级以上资质，两年内无不良信用记录的

房地产价格评估机构。

**第十九条** 本规定未规定事宜按照《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》执行。

**第二十条** 本规定由吉林市城乡建设委员会负责解释。

**第二十一条** 本规定自 2016 年 5 月 1 日起施行，《吉林市人民政府关于吉林市棚户区改造购置商品房用于房屋产权调换的实施意见》（吉市政函〔2015〕94 号）同时废止。本规定施行前已依法取得房屋拆迁许可证或市、区人民政府已依法作出征收决定的项目，继续沿用原有规定办理。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪检委办公厅，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，江城日报社。