

扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目

收益与融资平衡分析报告

扎兰屯市住房和城乡建设局

二〇一八年十一月



目 录

一、项目基本情况	1
二、项目现状及规划	3
三、项目实施安排	4
四、项目投资估算与资金筹措	4
五、项目区土地出让收入测算	5
六、支出及融资平衡情况	9
七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估.....	9
八、项目经济社会效益分析	14

一、项目基本情况

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大、全国“两会”精神为指导，深入贯彻落实市委八届五次全会暨全市经济工作会议、市九届人大二次会议精神，以改善人民群众住房条件为出发点，坚持棚户区改造与加快新型城镇化发展相结合、与完善城市功能和提高文明城竞争力相结合、与提升城市形象和改善民生相结合，坚持老城区改造与河西新区建设并举，统筹推进城市“双修”，打造宜居宜业宜游的文明城市，推动扎兰屯市经济社会高质量发展，实现绿色崛起、富民强市的奋斗目标。

本项目分为河东、河西两大区域，共计划改造 3 个地块，涉及市内 7 个办事处，实施改造 300 户。征收土地面积为 20 万平方米。

鉴于以上原因，根据《财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 号）、《内蒙古自治区财政厅 住房和城乡建设厅关于转发〈财政部 住房城乡建设部试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（内财预〔2018〕776 号）的要求，编制扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目收益与融资平衡分析报告。

表 1 项目区改造地块范围

序号	项目区范围	户数	占地面积 (公顷)
1	河东区秀水风景区以南、铁路以西、 鲜光村以北、大坝以东	300	20
2	河西新区大坝以西、森警大队以南、 省道 S302 以东、新桥西街以北		
3	北郊四组以南，铁路以东、近郊村以 北，天拜山以西。		
	合计	300	20

二、项目现状及规划

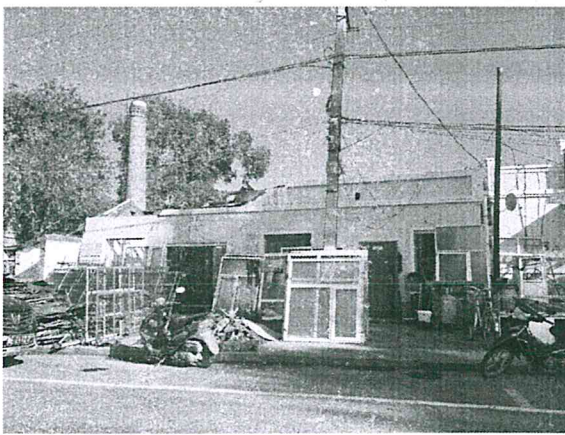
(一) 项目场址及现状

项目场地位于河东、河西两大区域，共计划改造 3 个地块，涉及市内 7 个办事处，实施改造 300 户，征收土地面积为 20 万平方米（合 300 亩）。

“出门路不平，雨天漏不停，门前污水流，随处私搭乱建”是该项目的真实写照，而遍地脏乱差和治安案件不断等现象，更使得棚户区的存在成为社会发展的重要不稳定因素。



因此，开展的棚户区改造是一项困难群体住房救助和改善人居环境工程，其根本目的是要彻底解决低收入家庭的居住条件和城镇化建设环境，是以人为本的科学发展观和构建和谐社会、不断推进城镇化建设的具体体现。另外，棚户区改造工程作为随着



我国经济社会的持续快速发展而全面推进的重大民生工程，是让城镇低收入群众享受国家经济社会发展成果的重要措施和迫切需求，也是我国

促进经济发展、扩大国内消费、推动社会进步的重要途径，因而加快推进城市棚户区具有重大的社会意义和经济意义，具有迫切的建设需求和切实的建设必要。

（二）项目未来规划情况

本项目后续将规划为商业居住区，确认商业用地面积规划：170 亩，住宅用地面积规划：80 亩，道路及绿地用地面积规划：50 亩。

三、项目实施安排

本项目共需征收土地 20 万平方米（合 300 亩）。

具体实施由扎兰屯市住房和城乡建设局负责土地征收、收购资金筹措与保障等工作。本项目实施期为 1 年，计划从 2019 年 4 月 1 日起实施，至 2019 年 12 月 31 日完成收购、拆迁工作，同时完成项目区基础设施开发工作；本次棚改政府专项债申请发放额度为 12000 万元，利息为 5%，发行期限为 10 年。

四、项目投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目投资总额依据《扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目收益与融资平衡分析报告及实施方案委托函》中确认的 12000 万

元。

（二）债券利息

本项目资金中 12000 万元来源于政府发行债券筹集，发行期为 10 年，利率按 5% 计，每年还息到期还本，建设期利息为 6000 万元。

五、项目区土地出让收入测算

按照总体规划中确定的用途，确认的项目整理后可用于出让土地面积为 250 亩，其中商业用地可出让土地面积为 170 亩，住宅用地可出让土地面积为 80 亩，其余为不可供应土地（道路及绿地）50 亩。

◆居住用地土地出让收入测算

根据替代原理,将估价对象与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算估价对象价格的方法。

1、比较案例选择

通过调查了解近两年扎兰屯市土地市场交易状况,针对具体要评估对象的条件,从众多的市场交易案例中选择符合的案例进行比较。

实例 A: 呼伦贝尔市中式房地产开发有限责任公司

该地块位于扎兰屯市向阳街南、向阳九队。用途为其他普通商品住房用地，土地使用年期为住宅 70 年，商业 40 年，面积 5511.12 平方米，容积率 2.14，2017 年 6 月 9 日的挂牌最终成交总价 4931.6919 万元，合 1051 元/平方米，属于正常市场成交价格。

实例 B：扎兰屯市程悦房地产开发有限责任公司

该地块位于扎兰屯市铁路东侧、向阳街南侧。用途为其他普通商品住房用地，土地使用年期为住宅 70 年，商业 40 年，面积 11346.96 平方米，容积率 1.79，2017 年 6 月 9 日的挂牌最终成交总价 1314 万元，合 1158 元/平方米，属于正常市场成交价格。

实例 C：内蒙古四通房地产开发有限责任公司

该地块位于扎兰屯市振兴路东、清真北街南。用途为其他普通商品住房用地，土地使用年期为住宅 70 年，商业 40 年，面积 32062.41 平方米，容积率 1.53，2018 年 8 月 20 日的挂牌最终成交总价 3620 万元，合 1129 元/平方米，属于正常市场成交价格。

表 2 住宅用地比较案例表

比较因素 \ 比较案例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	河东、河西	扎兰屯市向阳街南、向阳九队	扎兰屯市铁路东侧、向阳街南侧	扎兰屯市振兴路东、清真北街南
交易日期	2018 年 8 月 26 日	2017 年 6 月 9 日	2017 年 6 月 9 日	2018 年 8 月 20 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地使用年限	70 年	70、40 年	70、40 年	70、40 年
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌

土地用途	住宅用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
价格类型	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
价格（元/平方米）	---	1051	1158	1129
市场比较法最终价格 (采用简单算术平均法)	1113 元/平方米（合 74.20 万元/亩）			

◆商业用地土地出让收入测算

根据替代原理,将估价对象与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算估价对象价格的方法。

1、比较案例选择

通过调查了解近两年扎兰屯市土地市场交易状况,针对具体要评估对象的条件,从众多的市场交易案例中选择符合的案例进行比较。

实例 A: 周宏越用地

该地块位于扎兰屯市铁东办事处。用途为其他商服用地,土地使用年期为商业 40 年,面积 1484.40 平方米,容积率 1.48, 2017 年 6 月 9 日的挂牌最终成交总价 210 万元,合 1415 元/平方米,属于正常市场成交价格。

实例 B: 周宏奎用地

该地块位于扎兰屯市铁东办事处。用途为其他商服用地,土地使用年期为商业 40 年,面积 1468.60 平方米,容积率 1.62, 2017

年 6 月 9 日的挂牌最终成交总价 212 万元，合 1444 元/平方米，属于正常市场成交价格。

实例 C：扎兰屯市首创房地产开发有限责任公司

该地块位于扎兰屯市雅鲁街北、大坝东侧。用途为其他商服用地，土地使用年期为商业 40 年，面积 2500.23 平方米，容积率 1.60，2016 年 9 月 21 日的挂牌最终成交总价 495 万元，合 1980 元/平方米，属于正常市场成交价格。

表 3 商业用地比较案例表

比较因素 \ 比较案例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	河东、河西	扎兰屯市铁东办事处	扎兰屯市铁东办事处	扎兰屯市雅鲁街北、大坝东侧
交易日期	2018 年 8 月 26 日	2017 年 6 月 9 日	2017 年 6 月 9 日	2016 年 9 月 21 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地使用年限	40 年	40 年	40 年	40 年
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
土地用途	商业用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
价格类型	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
价格（元/平方米）	---	1415	1444	1980
市场比较法最终价格 (采用简单算术平均法)	1613 元/平方米 (合 107.53 万元/亩)			

由于该项目区土地整理后才可出让，根据项目实施安排，预计 2019 年土地进行出让，根据现行土地出让市场价格预测到 2019 年土地出让价格较现在土地出让价格约有 5% 的增长，故：

预计该项目土地出让收入=(商业用地单价×商业用地面积+

$$\begin{aligned} & \text{住宅用地单价} \times \text{住宅用地面积} \times (1+5\%) \\ & = (107.53 \times 170 + 74.20 \times 80) \times (1+5\%) \\ & = 25426.91 \end{aligned}$$

该项目预计可实现出让收入 25426.91 万元。

六、支出及融资平衡情况

本项目投资总额为 21000 万元（其中 12000 万元发行专项债券，自筹资本金 3000 万元），债券利息为 6000 万元。

本项目区域内整理后可出让土地面积为 250 亩，其中商业用地可出让土地面积为 170 亩，住宅用地可出让土地面积为 80 亩，其余为不可供应土地。本项目预计可实现出让收入为 25426.91 万元。

本次融资债券本利和为 18000 万元，土地出让收益为 25426.91 万元，融资债券本利和的覆盖倍数为 1.41，表明本项目的预期收益与融资成本总体平衡并有盈余，项目预期收益能够覆盖融资总成本，融资偿还能力有保障。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

1、项目风险因素识别

投资项目的风险，是指由于一些不确定性因素的存在，导致项目实施后偏离预期结果而造成损失的可能性，项目风险贯穿于项目建设和运行的全过程。本项目的风险因素主要有：

(1) 征地拆迁风险。主要指由于拆迁补偿方案不能满足被征地拆迁群众生存及发展需要，致使征地拆迁工作不能顺利推进，影响项目土地开发，进而影响项目收益。

(2) 土地出让价格风险。主要指因经济不景气带来土地市场需求下降，或土地出让收费水平不能达到预期目标，进而影响项目收益。土地出让收入的变化直接导致项目收益的变化，也会直接影响偿债能力的强弱。扎兰屯市 2017 年河西新区土地出让价格在 40-60 万元/亩，2018 年土地出让价格增长至 60-80 万元/亩（住宅用地）。可以看出，本项目预期收益能够覆盖融资总成本，融资偿还能力有保障。

(3) 资金风险。主要指资金来源中断或供应不足及资金管理风险，导致融资成本提高，影响项目收益及融资平衡。

(4) 协作风险。主要指棚改项目主体、政府、投资人、发行债券机构之间由于合同边界、权利与义务范围、不可抗力事件发生影响项目合同实施而产生的协作风险。

2、风险评估

(1) 征地拆迁风险

风险等级：一般风险

本项目征迁范围为扎兰屯市河东、河西两大区域，共计划改造 3 个地块，涉及市内 7 办事处，合 300 亩)。从拆迁规模来说，拆迁规模较大，从拆迁区域看，棚户区居民居住生活条件较差，

居民改善居住意愿比较强烈。但与此对应的是棚户区居民收入较低，更加关注拆迁安置补偿及安置标准问题。如拆迁安置补偿标准太高，在土地征收范围有限的情况下，将使融资成本提高，项目收益降低。如拆迁安置工作进展不顺，将影响土地征收工作，土地出让费用降低，项目收益降低。综合所述，项目征地拆迁分险概率为中等，风险影响项目收益为中等影响，风险等级为一般风险。

(2) 土地出让价格风险

风险程度：一般风险

当前我国经济下行压力较大，国家出台了一系列房地产调控政策，围绕“房住不炒”定位，在租赁市场、土地供应、金融管控等多个领域，房地场市场的供给侧结构性改革不断推进。上述政策对本项目土地出让势必造成影响，但综合扎兰屯市城镇发展现状，城市整体城镇化水平较低，土地开发利用还将呈现增长趋势，土地出让价格将呈现稳中有升的局面，土地出让价格下行风险较低，风险发生后影响项目收益为较大影响，风险等级为一般风险。

(3) 资金风险

风险程度：较小风险。

资金风险主要分为投资者数量不足，购买债券引发的棚改资金不足或债券利率较大引发的融资成本提升及资金管理风险。本

项目将通过专业的债券发行机构进行融资，设置合理的债券利息，资金风险发生的概率较低，影响较小，风险等级为较小风险。

(4) 协作风险

风险程度：微小风险。

项目将通过专业的债券发行机构进行融资，成立 SPV,棚改项目主体、政府、投资人、发行债券机构之间的合同边界、权利与义务范围等明确约定，协作风险发生的概率很低，影响较小，风险等级可忽略。

3、风险防范对策

根据上述风险评估，应在建设和运营过程中采取以下对策，降低项目风险，风险防范对策宜根据运营实际情况及时作相应调整：

(1) 本项目与棚户区居民均签订了拆迁补偿协议，按照当地市场平均价格给予补偿。房屋征拆过程中，加强与被拆迁户的协调沟通，落实好拆迁补偿工作，并制订突发事件应急预案。

(2) 合理设置债券偿付周期，使债券偿付周期与项目现金流相匹配。科学估算棚改项目未来现金回流的基础上，设计债券偿付周期，确保棚改项目收入覆盖债券本息。

(3) 实行严格的资金账户封闭管理。一方面设立“募集资金专户”，确保债券资金专项用于棚改项目；另一方面设立“项目收款专户”，专门全额接受棚改项目未来产生的现金收入，并

对项目资金流进行实时监控；同时，还要设立“偿债资金专户”，使其与“项目收款专户”对接，保证棚改项目收入优先用于债券本息偿付。

4、专项债券投资者保护措施

(1) 地方各级财政部门应当会同本级国土资源部门建立和完善相关制度，加强对本地区土地储备专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。市财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级国土资源部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本地区土地储备资金需求，做好土地储备专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益和融资平衡。

(2) 地方各级政府不得以土地储备名义为非土地储备机构举借政府债务，不得通过地方政府债券以外的任何方式举借土地储备债务，不得以储备土地为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

(3) 根据《2018 年内蒙古自治区政府债券招标发行兑付办法》，本次发行债券属于是以扎兰屯市人民政府作为债务人承担按期支付利息和归还本金责任，由内蒙古自治区财政厅具体办理债券发行、支付利息和偿还本金等事项的可流通记账式固定利率付息债券。债券发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通。内蒙古自治区财政厅通过债券信用评级机构

开展 2019 年内蒙古自治区政府债券信用评级，并在债券存续期内每年开展跟踪评级。通过中国债券信息网和内蒙古自治区财政厅门户网站（以下简称指定网站）披露债券发行前信息，按时对土地储备专项债券信息进行披露，以确保投资者收益。

综上所述，采取上述措施后，本项目风险等级将降为微小风险，风险对潜在影响项目收益和融资平衡结果影响很小。

八、项目经济社会效益分析

1、改善和保障扎兰屯市棚户区居民民生水平，完善城市形象

此次实施的棚户区改造范围内住房多为平房，存在密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差等问题，不仅居民住房条件差，也影响扎兰屯市城市建设。通过实施棚户区改造，采取货币安置和实物安置两种方式，棚户区居民将有效改善住房条件，解决居民行路难、排水难、如厕难、就学难等一系列问题，使棚户区居民在共建共享发展中有更多获得感。同时，对改造区域进行重新规划与建设，将改善城市面貌、完善城市功能、提升人居环境，对城市建设和管理有显著的推动作用。

2、提高棚户区土地利用效率，促进地区经济社会发展

棚户区住房均为一层平房，土地利用效率较低。通过实施棚户区改造工程，盘活棚户区土地，将有效增加扎兰屯市建设用地供

给，并通过合理规划建设，将提高土地利用率，促进扎兰屯市扩大招商引资，推动扎兰屯市经济社会发展。

3、减少环境污染，促进扎兰屯环保城市建设

此次实施的扎兰屯市棚户区改造范围内居民多采用火炉烧散煤方式进行取暖，不仅能源浪费较大，而且产生的烟尘对环境污染严重。通过此次棚户区改造工程，所有居民将迁入集中供暖的安置房，能够有效减少原棚户区居民冬季采暖造成的环境污染问题，也能有效提高能源利用率。同时，原棚户区生产生活垃圾乱投乱放，较难管理，严重影响城市市容市貌与居民生活质量。通过实施棚户区改造，所有垃圾变为集中处理，既减少城市垃圾污染，也改善棚户区居民卫生条件，提升居民生活质量。项目的实施将减少环境污染，促进扎兰屯市环保城市建设。

4、带动经济发展，提高居民就业率

通过棚户区改造，对原有区域进行重新规划建设，将使该区域成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大的商机，将会给扎兰屯市居民提供就业岗位，同时将带动第三产业发展，居民收入将得到提高。

呼伦贝尔市财政局
呼伦贝尔市住房和城乡建设委员会 文件
呼伦贝尔国土资源局

呼财预[2019]25号

关于申报 2019 年棚户区改造专项债券及
土储专项债券项目的复核意见

自治区财政厅、住建厅、自然资源厅：

按照《内蒙古自治区财政厅关于提前下达部分 2019 年新增地方政府债务限额的预通知》（内财预[2018]1958 号）要求，我局联合市住建委、市国土资源局对海拉尔区、扎兰屯市、鄂伦春旗申请发行 2019 年棚户区改造专项债权项目及阿荣旗申请发行 2019 年土储专项债券项目予以复核，经复核申报项目均符合要求并予以上报。

联系人及联系方式:

市财政局预算科

刘振国 0470-8115617

市城乡和住房建设委员会

罗志刚 0470-8223328

市国土资源局

曹景艳 0470-3101064

附件: 呼伦贝尔市申报 2019 年专项债券明细表

呼伦贝尔市财政局



呼伦贝尔市城乡和
住房建设委员会



呼伦贝尔市国土资源局



2019 年 1 月 9 日

信息公开选项: 不予公开

呼伦贝尔市财政局预算科

2019 年 1 月 9 日印发

附表:

呼伦贝尔市申报2019年专项债券明细表

单位: 万元

地区	项目名称	本批申请债券规模
合计		
	棚改专项债券	
海拉尔区	海拉尔区2019年棚户区改造项目	35,800
扎兰屯市	扎兰屯市2019年城市棚户区改造工程	12,000
鄂伦春旗	2019年鄂伦春自治旗棚户区改造项目	7,200
	土储专项债券	
阿荣旗	阿荣旗那吉新区北至北环路、西至滨河大道、南至福利路、东至和谐大街土地收储项目	15,000

ᠬᠤᠯᠡᠨᠪᠡᠯᠢᠰᠢ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ

呼伦贝尔市住房和城乡建设局

呼住建函〔2019〕48号

关于确认海拉尔区等3个旗市区申请棚户区改造专项债券项目已列入呼伦贝尔市棚户区改造年度计划的函

自治区住建厅、财政厅：

我委已收悉海拉尔区等3个旗市区申请2019年棚户区改造专项债券相关材料，经我委认真审核，海拉尔区、扎兰屯市、鄂伦春旗3个旗市区申请专项债券项目共包括3个项目，计划改造1400户（套），均已列入呼伦贝尔市2019年棚户区改造年度计划，请住建厅及财政厅给予政策性金融支持，并协助推进项目实施。

此函

附件：旗市区申报发行2019年棚改专项债券项目汇总表

2019年2月28日

（此件不予公开）

附件

旗市区申报发行2019年棚改专项债券项目汇总表

总序号	盟市	项目名称	项目地址	是否列入棚改计划	列入计划年份	计划、改造套(户)数	项目总投资(万元)	项目申请专项债额度(万元)	备注
呼伦贝尔市合计									
1	海拉尔区	海拉尔区2019年棚户区改造项目	呼伦贝尔市海拉尔区境内	是	2019	800	44540	35800	
2	扎兰屯市	扎兰屯市2019年城市棚户区改造工程	1.河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东；2.河西新区大坝以西、森警大队以南、省道S302以东、新桥西街以北；3.北郊四组以南、铁路以东、近郊以北、天拜山以西。	是	2019	300	15000	12000	
3	鄂伦春自治旗	2019年鄂伦春自治旗棚户区改造项目	阿里河镇、大杨树镇	是	2019	300	9000	7200	

扎兰屯市 2019 年棚户区改造工程基本情况

一、项目名称：扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目

二、项目简介：2019 年计划实施棚户区改造 300 户，造面积约为 2.4 万平方米，计划总投资 1.5 亿。

三、项目地址：1. 河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东；2. 河西新区大坝以西、森警大队以南、省道 S302 以东、新桥西街以北；3. 北郊四组以南。铁路以东、近郊村以北，天拜山以西。

四、项目建设性质：采取居民自主选择安置房、货币补偿安置式。

五、资金筹措方式。一是申请棚改项目的债券及政府自筹；二是鼓励居民自主选择回迁安置房，大力争取引进有实力的企业出资开发安置房，融资到位后按合同约定支付，减少资金支出压力。

六、项目建设时间

（一）准备阶段（2019 年 1 月 1 日—4 月 30 日）。完成棚改实施方案和房屋征收补偿安置方案的制定、组织机构建立、片区划分、棚户区入户调查、宣传动员、评估机构选定、规划设计、融资、安置房源确定等前期准备工作。

（二）实施阶段（2019 年 5 月 1 日—11 月 31 日）。完成房屋征收补偿协议签订、安置房源选房平台组建、补偿款拨付、配套基础设施建设等工作。

(三)竣工考核阶段(2019年12月1日—12月20日)。
征收工作结束后,领导小组组织检查验收,对各片区棚改完成情况进行考核排序并上报市委、市政府。

扎兰屯市住房和城乡建设局

2018年11月13日



ᠵᠠᠯᠠᠨ ᠲᠤ ᠰᠢ ᠶᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ

扎兰屯市人民政府

扎兰屯市人民政府 关于申报 2019 年棚户区改造专项 债券项目资金的说明

2019 年扎兰屯市计划改造棚户区 300 户，投资约 1.5 亿元。
本次拟申请政府棚改专项债 1.2 亿元，政府自筹资金 0.3 亿元，
该项目未申请融资贷款。

此说明。



扎 兰 屯 市 人 民 政 府

扎 兰 屯 市 人 民 政 府

扎兰屯市人民政府
关于申报 2019 年棚户区改造
专项债券项目的承诺函

呼伦贝尔市住建委：

2019 年扎兰屯市计划改造棚户区 300 户，计划改造面积 2.4 万平方米，投资约 1.5 亿元。根据本次政府棚改专项债券发行有关要求，现作出以下承诺：

扎兰屯市本次拟申请政府棚改专项债 1.5 亿元，该资金额度确定下达后，全部用于城市棚改项目。

此承诺。

2018 年 11 月 12 日



ᠵᠠᠯᠠᠨᠲᠤᠰᠢ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ

扎兰屯市发展和改革局文件

扎发改字〔2018〕227号

扎兰屯市发展和改革局 关于扎兰屯市2019年城市棚户区改造项目 可行性研究报告的批复

市住建局：

你单位《关于扎兰屯市2019年城市棚户区改造项目可研批复的请示》(扎住建发〔2018〕363号)已收悉。经研究，意见如下：

一、扎兰屯市棚户区改造项目是一项重大的民生工程，市发改局支持该项目依法建设。

二、项目改造规模为300户，改造房屋面积约为2.4万平方米，计划总投资1.5亿元。改造地点包括河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东；河西新区大坝以西、

森警大队以南、省道 S302 以东、新桥西街以北；北郊四组以南、铁路以东、近郊村以北、天拜山以西。

接文后，抓紧做好项目实施的各项准备工作，不得擅自改变规模和内容，力争早日开工，发挥效益。

扎兰屯市发展和改革局

2018年11月15日



扎兰屯市规划局

扎规函发〔2018〕112号

关于扎兰屯市 2019 年城市棚户区
改造项目选址意见的函

扎兰屯市住房和城乡建设局：

扎兰屯市 2019 年城市棚户区改造项目拟选址：1. 河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东；2. 河西新区大坝以西、森警大队以南、省道 S302 以东、新桥西街以北；3. 北郊四组以南。铁路以东、近郊村以北，天拜山以西，改造面积约为 2.4 万平方米，改造居民总数为 300 户，计划投资约 1.5 亿元，补偿方式为货币补偿和产权调换。经研究原则同意该项目选址。

特此复函。

2018年11月14日



ᠵᠠᠯᠠᠨᠲᠤᠰᠢ ᠬᠤᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠤᠰᠤ ᠶᠤᠨ ᠶᠤᠨᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠤᠰᠤ ᠶᠤᠨ ᠶᠤᠨᠠᠨᠠᠭᠤᠯᠤᠰᠤ

扎兰屯市环境保护局文件

扎环函[2018]152号

关于扎兰屯市 2019 年城市棚户区 改造项目的初步意见

扎兰屯市住房和城乡建设局：

你单位“关于扎兰屯市 2019 年城市棚户区改造项目初步意见的申请”，我局已经收悉。该项目地点为扎兰屯市市区，本次改造棚户区共 300 户，改造面积约 2.4 万平方米，项目概算投资为 1.5 亿。经研究，我局同意 2019 年城市棚户区改造项目。

扎兰屯市环境保护局

2018年11月13日



扎兰屯市国土资源局

扎兰屯市国土资源局

扎国土资发〔2018〕466号

关于扎兰屯市 2019 年城市棚户区

改造项目用地的供地意见

扎兰屯市住房和城乡建设局：

你单位的扎兰屯市棚户区改造项目，拟选位置在：1、扎兰屯市河东区秀水风景区以南、大坝以东；2、河西新区大坝以西、森警大队以南、省道 S302 以东、新桥街以北；3、北郊四组以南、铁路以东、近郊村以北、天拜山以西。项目计划投资 1.5 亿元。

此项目由扎兰屯市住房和城乡建设局出具关于扎兰屯市 2019 年城市棚户区改造项目用地的申请，该项目符合相关产业政策，符合土地利用总体规划，不涉及重新选址和占用建设用地情况，可按照规定供地。

2019 年 11 月 14 日



ᠵᠠᠯᠠᠨᠲᠤ ᠰᠢ ᠶᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ

扎兰屯市人民政府

扎兰屯市人民政府 关于报送《扎兰屯市 2019 年棚户区 改造实施方案》的函

呼伦贝尔市住建委：

按照《关于报送拟申报 2019 年棚户区改造专项债券项目的通知》（呼住建函〔2018〕258 号）要求，我市结合本地实际，认真研究制定了《扎兰屯市 2019 年棚户区改造实施方案》，现随文呈报，请予审阅。



扎兰屯市 2019 年棚户区改造实施方案

为全面完成我市 2019 年棚户区改造工作任务，改善居民居住环境，提升城市综合承载力，根据市委、市政府总体部署，结合我市实际，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大、全国“两会”精神为指导，深入贯彻落实市委八届五次全会暨全市经济工作会议、市九届人大二次会议精神，以改善人民群众住房条件为出发点，坚持棚户区改造与加快新型城镇化发展相结合、与完善城市功能和提高文明城竞争力相结合、与提升城市形象和改善民生相结合，坚持老城区改造与河西新区建设并举，统筹推进城市“双修”，打造宜居宜业宜游的文明城市，推动我市经济社会高质量发展，实现绿色崛起、富民强市的奋斗目标。

二、基本原则

(一) 政府主导、市场运作。坚持以政府推进为主导，科学安排、统一部署；实行市场化运作，采取政策扶持、市场调节等方式，积极引导社会力量积极参与。大力拓展投融资渠道，争取金融机构贷款，广泛吸引社会资金投入棚户区改造工程。

(二) 突出重点、成片改造。按照集中连片的要求，以老城区由中心向周边延伸和街区整体改造的原则编制计划，统筹考虑

新城建设。同时，对市政基础设施匮乏、使用年限久、平房密度大、人居环境差、安全隐患多、居民改造意愿迫切、影响市容市貌的区域实施改造，努力做到改造一片、成型一片。

（三）整体联动、分片推进。建立市级领导包片负责、统筹推进的工作机制，各部门、各单位协调配合，通力合作，举全市之力实施棚户区改造工程。统筹各方力量资源，整体安排、通盘考虑、分步实施、分片操作，确保按期完成。

（四）政策扶持、封闭运作。积极争取国家棚户区改造优惠政策和资金扶持，研究制定有针对性、可操作性强的具体措施，将棚户区改造项目的土地和资金严格实行封闭运作，确保全部用于项目建设。

（五）依法为民、确保稳定。严格执行有关法律法规和政策规定，充分尊重棚户区居民意愿，坚持以人为本、依法征收的原则，坚持公开、公平、公正的原则，统筹推进棚户区改造与维护群众合法权益的关系，提高质效，确保社会和谐稳定。

三、工作目标

（一）工作任务。2019 年计划实施棚户区改造 300 户，按照上级要求时限完成。

（二）改造范围

1. 改造地块确定程序。棚改领导小组办公室组织规划、住建、国土等相关部门，根据市委、市政府的工作要求及城市建设规划提出改造计划；组织街道办事处对辖区雨季内涝、水质污染及空

气污染严重、基础设施薄弱、出行困难的片区地块进行入户调查、提出改造建议；经棚改办汇总综合、列出 2019 年拟征收地块；由市委、市政府研究确定后组织实施。

2. 改造地块范围：一、河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东；二、河西新区大坝以西、森警大队以南、省道 S302 以东、新桥西街以北；三、北郊四组以南、铁路以东、近郊村以北、天拜山以西。具体位置详见改造征收范围图。

（三）安置方式。采取居民自主选择安置房和货币补偿安置两种补偿安置方式。

（四）补偿价格。依法按程序确定补偿价格。一是实行评估机构准入机制，通过政府招标采购的方式，确定一家评估公司负责评估拟改造区域的补偿标准价格，确定 3-5 家评估公司承担被征收房屋补偿价格的评估业务。评估公司本着客观、公正的原则，区别不同区位、不同地段对补偿标准价格进行初步评估。经过棚改领导小组初审、政府常务会议审议及市委常委会审定等程序，最终确定补偿价格标准。各评估机构以补偿价格标准为依据，按照《房地产估价规范》及《国有土地上房屋征收评估办法》的相关规定，依法评估被征收房屋的补偿价格。

四、资金保障

（一）资金总需求。2019 年全市棚户区改造项目计划总投资 1.5 亿元。

（二）资金筹措方式。一是充分利用棚改专项补助资金；二

是积极申请政府棚改项目专项债券；三是鼓励居民自主选择购买回迁安置房，大力争取引进有实力的企业出资开发安置房，减少资金支出压力。

（三）拨付流程。棚户区改造资金严格按照上级相关文件要求、补偿安置标准、征收实施进度、资金拨付程序、逐级审批、及时拨付，做到项目清楚、手续齐全、对象准确，保证棚改资金落到实处。

（四）资金管理。严格按照《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2017〕2号）要求，对棚户区改造资金实施专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效。规范操作流程，做到有章可循、有据可查、确保棚改资金安全、规范、有效进行。

五、房源保障

坚持政府主导，统筹考虑旧城改造、新区建设，引进市场竞争机制，促进商业开发和棚改安置有机结合，根据房地产市场房源情况，通过政府集中招标采购和集中建设安置房，确保回迁安置房源供应。

科学制定全市 2019 年房地产开发计划，鼓励企业开发房地产，努力扩大安置房、商品房增量。一是规范房地产市场，突出把握土地出让这一关键环节，完善土地出让条件，通过加大宣传推介力度、公开规划设计条件、营造公平竞争环境、优化服务等措施，吸引更多知名、有实力的开发企业参与房地产开发建设。

二是通过规划不同区位、建设不同档次的安置房源，最大限度满足棚户区居民差异化需求。三是根据安置房源及平抑房价的迫切需要，采取政府主导选择合适地块开发建设安置房，必要时可由市城投公司投资先期建设一定数量的安置房。

六、工作机制及职责

（一）市委、市政府成立扎兰屯市 2019 年棚户区改造工作领导小组，负责组织领导和统筹调度全市棚改项目的组织实施工作；领导小组下设办公室及 7 个专项工作组，负责综合协调和执行落实领导小组的决策部署（见附件），按照领导小组的授权，组织研究解决征收工作中的具体问题。

（二）领导小组办公室根据各部门单位编制及在岗人员情况，将棚改房屋征收任务按照在岗人数、按照比例进行分解落实，实行划区管理、整体推进。

（三）建立市级领导包片区，部门单位干部包户的联动工作机制。市级领导负责所包片区房屋征收工作的综合调度，协调解决房屋征收过程中存在的问题，督促工作进度，确保按时完成任务。

（四）各部门各单位要抽调政治素质高、责任心、事业心强、善于做群众工作的同志，组成征收工作小组，进入征收现场，做好棚改相关政策的宣传解释及执行工作，引导居民支持棚改、配合征收，依法依规开展征收工作，按时完成征收任务，并对征收工作质量、真实性负责。

（五）住建、规划、国土、城管执法、公安、司法、市场监管、

房征办等职能部门及相关街道，要在做好包户任务的同时，认真履行职能职责，严格执行国家法律法规，协调解决棚改中遇到的困难和问题，确保征收及安置工作进行顺利。

七、实施步骤

（一）准备阶段（2019年1月1日—4月30日）。完成棚改实施方案和房屋征收补偿安置方案的制定、组织机构建立、片区划分、棚户户区入户调查、宣传动员、评估机构选定、规划设计、融资、安置房源确定等前期准备工作。

（二）实施阶段（2019年5月1日—11月31日）。完成房屋征收补偿协议签订、安置房源选房平台组建、补偿款拨付、配套基础设施建设等工作。

（三）考核阶段（2019年12月1日—12月20日）。征收工作结束后，领导小组组织检查验收，对各片区棚改完成情况进行考核排序并上报市委、市政府。

八、保障措施

（一）加强领导，落实责任。市委、市政府定期召开棚改工作调度会议，安排部署、研究解决重要事项重大问题，强化组织领导。棚改领导小组要加强调度、督查、协调和指导，逐层明确任务和时限要求，及时例会研究解决工作中出现的新情况新问题。各部门要认真履行职责，加强协调配合，吃透政策原则，把握方式方法，形成良好的组织指导和工作推进格局，确保棚改工作取得实效。

（二）统筹兼顾，协调推进。各部门要统筹摆布好时间、资

源和力量，采取强有力措施推进棚改征收工作；要定期向棚改领导小组汇报工作落实情况，及时研究和解决工作中出现的新情况新问题，确保如期完成棚改工作任务。对列入棚改的区域，有关部门不再受理和发放经营性有关证照；对原有经营活动，有关部门要继续按照有关规定，切实加强监管。

（三）宣传引导，营造氛围。要充分利用广播、电视、报纸、网络、微信等宣传媒体，广泛宣传棚户区改造的相关政策及重要意义，努力做到家喻户晓，为棚改工作营造良好的舆论氛围。要加强舆情监控，深入了解群众的思想动态，及时征求广大群众对棚改工作的意见和建议，积极引导群众理解、支持配合棚改工作。

（四）强化考核，严格奖惩。棚改领导小组要对征收安置、项目建设、资金使用、招投标等工作进行全面督查，实行全程监督考核，定期通报情况，确保棚改工作公开、公平、公正。市委组织部、人社局等部门要将各单位棚改完成情况及工作人员履职情况纳入年度目标考核内容，对工作突出的单位和个人给予表彰奖励；对工作态度消极、不作为、慢作为、乱作为的单位和个人给予严肃问责，确保优质高效按时完成棚改任务。

附件

扎兰屯市 2019 年棚户区改造工作领导小组

组 长：孙恒波 市委副书记、市长
常务副组长：高 山 市委常委、常务副市长
副组长：王玉章 市政府副市长、公安局局长
郝永成 市政府副市长
栾永刚 市政府副市长
孙修非 市政府副市长
杜明燕 市政府副市长、医疗保障局局长
成 员：于洪波 市人民法院院长
李保华 市检察院检察长
刘恩成 风景名胜区管理委员会主任、
柴河镇党委书记
宋 辉 岭东工业开发区管委会主任
王继国 市人大办公室主任
任玺庆 市政府办公室主任、外事办主任
王书江 市政协秘书长
张洪雷 市信访局局长
陈 山 市政府办公室副主任
孙宇昆 市纪检委副书记、监察委副主任

王乃梁 市委组织部副部长
刘 雷 市委宣传部副部长
房仁国 市委政法委副书记
高文彬 市编办主任
赵凤梅 市档案史志局局长
邵永鹏 市司法局局长
曲作文 市发展和改革委员会主任
张传福 市财政局局长、国有资产监督管理委员会主任
李洪常 市审计局局长
韩 霖 市民政局局长
杨积春 市人社局局长
李希春 市应急管理局局长
张卫军 市住建局局长、人防办主任
王 琨 市自然资源局副局长
佟荣伟 市交通运输局局长
王宪忠 市农牧和科技局局长
李海龙 市扶贫办主任
曹德泉 市林业和草原局局长
张涌生 市教育局局长
许北方 市文体旅游广电局副局长
刘国华 市卫生健康委员会主任
房 平 市市场监督管理局局长

王德才 市自然资源局党组书记
王佳桂 自然资源局党组副书记、局长
孙胜军 市城管执法局副局长
祁国军 河西新区管委会主任
于 博 市房屋征收管理办公室主任
温福田 市城市建设资金管理中心主任
陈 辉 市财政局副局长、金融办主任
王 运 市环保局局长
朱瑞军 兴华街道党工委书记、人大工委主任
边喜臣 正阳街道党工委书记、人大工委主任
张志明 繁荣街道党工委书记、人大工委主任
秦英慧 向阳街道党工委书记、人大工委主任
战彦军 铁东街道党工委书记、人大工委主任
李春萍 河西街道党工委书记、人大工委主任
冯旭娟 高台子街道党工委书记、人大工委主任
王占友 市税务局局长
汤 沸 市公安消防大队大队长
于开文 国网扎兰屯供电公司

领导小组下设 1 个综合办公室，负责领导小组日常工作；另设 7 个专项推进组，具体负责工作推进落实。

（一）综合办公室

组 长：陈山

副组长：张卫军、于博。

具体工作人员从政府办、住建局、自然资源局、城管执法局、农牧和科技局、林业和草原局、教育局、市场监督管理局、档案局、民政局、法院、司法局、文体旅游广电局、新区管委会、房征办等部门抽调。

主要职责：1. 负责筹备相关棚改工作会议，调度协调棚改工作，组织研究解决征收工作中的具体问题。2. 制定棚户区改造实施方案和房屋征收补偿安置方案。按比例分解落实各单位 2019 年棚户区改造工作任务。3. 负责组织评估棚户区改造各区域类似新建商品房市场价格。4. 负责日常事务管理工作，并根据工作进展情况，及时提出工作建议和措施。5. 负责起草各种规章制度及工作职责。6. 负责文字材料整理、资料收集及归档、工作简报制发、情况汇报等工作。7. 负责有关棚户区改造工作的宣传报导工作。8. 负责后勤保障工作。

（二）专项推进组

1. 征收安置组

组长：于博

具体工作人员从房征办、住建局、自然资源局、城管执法局、市场监督管理局、应急管理局、国网扎兰屯供电公司及有关单位、相关街道抽调。

主要职责：1. 按照棚户区改造征收补偿安置方案组织实施征收补偿安置工作。2. 确定土地和房屋征收范围。3. 对强制征收工

作进行可行性评估，研究制定征收工作方案，依法实施强制征收工作。4. 组织房屋验收拆除工作。5. 全面完成棚改征收工作任务。

2. 认定处置组

组 长：孙胜军

具体工作人员从城管执法局、自然资源局、市场监督管理局、住建局、林业和草原局、农牧和科技局、房征办及相关评估公司等部门抽调。

主要职责：1. 负责对未经登记房屋、“住改非”房屋等进行认定；2. 对全市棚户区改造范围内被认定为违法的建筑物、构筑物进行依法处置。3. 负责对大棚、暖窖、树木、青苗等进行认定。

3. 异议复核组

组 长：陈 山

副组长：尚维忠

具体工作人员从房征办、住建局、自然资源局、市场监督管理局、城管执法局、评估公司、律师事务所及相关街道抽调。

主要职责：负责对征收过程中的疑难问题进行集体复核，提出复核意见。

4. 安置保障组

组 长：张卫军

具体工作人员从发改为、财政局、住建局、自然资源局、房征办、城管执法局、环保局、城市建设资金管理中心、消防大队及相关单位抽调。

主要职责：1. 高标准、高质量规划棚户区改造地块，确保符合城市总体规划、区域性控制规划等要求。2. 加强工程建设管理，落实工程质量责任。3. 负责安置房源的准入审查、审核、管理等工作；4. 负责组织被征收人选择回迁安置房源。

5. 融资招商组

组 长：张传福

具体工作人员从发改委、财政局、住建局、金融办、房征办等相关部门抽调。

主要职责：做好棚户区改造项目的融资工作，引进优质开发企业参与我市棚户区改造，加快推进棚户区改造工作进程。

6. 法律保障组

组 长：邵永鹏

具体工作人员从政法委、法院、检察院、公安局、司法局、城管执法局等部门抽调。

主要职责：1. 为棚户区改造工作提供全方位、全天候的法律服务。2. 指导土地房屋征收和违建拆除依法按程序进行。3. 研究处理棚户区改造工作过程中的各类法律纠纷。4. 负责棚户区改造工作的社会稳定风险评估，组织论证会，出具社会稳定风险评估报告。5. 负责审查棚户区改造工作的法律程序、法律文书的合法性。6. 负责为被征收人提供征收政策解释、法律事务咨询、产权纠纷调解等工作。7. 负责履行房屋征收决定、补偿决定、司法强制执行及组织听证会等工作。8. 负责协调相关部门对无主房、产

权人明确的房屋进行认定、公示、公证及依法拆除工作。

7. 信访维稳组

组 长：张洪雷

具体工作人员从宣传部、政法委、法院、检察院、公安局、司法局、信访局及有关单位，相关街道抽调。

主要职责：负责做好全市棚户区改造区域内舆情监控工作。及时掌握群众的思想动态，收集群众对棚户区改造工作的各类意见和建议，加强对各类矛盾的排查和化解，妥善处理各类信访问题，保持社会和谐稳定。

除领导小组综合办公室及7个专项工作推进组外，邀请部分人大代表、政协委员以及监察委、审计局工作人员进驻棚改现场、进行全程工作监督，及时提出工作意见和建议。

（三）领导小组成员单位工作职责

1. 住建局：负责城市棚户区改造工作政策指导；积极争取上级资金支持；做好棚户区改造及配套基础设施项目的前期规划及手续办理工作，负责对评估机构资质进行审核、管理，配合发改局做好项目的申报工作；加强棚户区改造回迁安置房源工程质量的监督管理，保证工程质量和施工安全；负责组织相关部门实施项目争取政府棚改专项债券工作；负责项目前期要件手续办理工作及资金的后续管理；负责房屋征收涉及的住房保障政策、核实被征收人夫妻及未成年子女的唯一住房情况、是否享受廉租房（公租房）政策和住房租赁补贴政策等，并出具相关证明；负

责查询《房屋所有权证》相关情况；负责对 2008 年以前的规划建筑许可证进行查档、认证。

2. 自然资源局：负责做好项目规划审批工作；负责出具棚户区改造项目房屋征收范围图；按照征收条例规定，出具项目符合城乡规划和专项规划的文件及相关证明资料；负责对 2008 年以后的规划许可证进行查档、认证并出具证明；负责明确土地权属；报请市政府依法收回土地使用权，开展土地收储，办理供地相关手续，依法供应土地；按照征收条例规定，负责出具项目符合土地利用总体规划的文件及相关证明资料。负责查询《不动产权证》、《土地使用权证》相关情况；牵头负责对无土地使用证的地块进行权属认定。

3. 房征办：负责棚改征收工作。承担业务培训，对征收补偿标准执行情况进行审核把关，统筹协调各征收现场业务程序衔接等工作；拟定完善房屋征收补偿安置方案，签订房屋征收补偿安置协议；负责补偿资金结算工作。

4. 城管执法局：负责对违法建筑进行认定并进行依法拆除工作；负责对棚改项目建筑垃圾及残土清运进行管理。

5. 编办：负责提供并核实我市各部门单位在编人数、实际在岗人数。

6. 财政局（金融办）：按照专项资金管理办法，及时拨付资金，对项目资金实施监管，负责协调实施项目申请政府棚改专项债券工作；对棚改征收工作开展所需资金提供保障。

7. 政法委：负责棚改社会稳定风险评估工作。对已确定的棚改区域组织相关部门做好风险评估论证工作，并按有关规定和程序出具社会稳定风险评估报告。牵头协调相关部门做好维护社会稳定工作。

8. 司法局：负责棚户区改造工作法律规范的收集、汇总；对房屋征收补偿安置方案、征收程序、法律文书的合法性进行审查；负责对房屋征收决定、补偿决定、司法强制执行要件手续进行审查，为棚户区改造工作提供法制服务和保障；负责做好棚户区改造范围内的现场公证、司法调解、法律援助、维稳等工作

9. 法院：负责对棚户区改造房屋征收工作进行法制指导，为被征收人提供政策解释、法律事务咨询，产权纠纷调节等工作，前期介入对房屋征收补偿安置方案、征收程序、法律文书、房屋征收决定、补偿决定、诉讼保全，对强制执行申请的合法性进行审查，为后期申请司法强制做好充分准备工作。

10. 发改委：负责做好项目中央预算内投资的申报、审批工作。按照征收条例规定，出具项目符合国民经济和社会发展规划、项目纳入国民经济和社会发展年度计划的文件及相关证明资料。

11. 农牧和科技局：负责棚改区域内涉及青苗补偿标准确定工作，并出具青苗补偿指导价，经棚改工作领导小组会议通过后实施；牵头做好养殖户征收迁移工作。

12. 林业和草原局：负责棚改区域内林权登记注册情况的查询工作；负责涉及林地、林木、苗木等补偿标准确定工作，并出

具林地、林木、苗木等补偿指导价，经棚改工作领导小组会议通过后实施。

13. 市场监管局：负责棚户区改造范围内企业和个体工商户登记注册情况的查询、认定工作。

14. 民政局：负责低保证的核实确认及婚姻状况、死亡证明查询，配合老年公寓类房屋征收工作，确定其年收入情况。

15. 教育局：负责配合民办教育事业类房屋征收工作，确定其年收入情况。

16. 税务局：负责棚户区改造范围内企业和个体工商户缴税情况的查询工作，并落实好相关税收优惠政策。

17. 电力公司：负责对被征收房屋腾空后电表的销户、拆除和工作线路迁改等工作。

18. 文体旅游广电局：负责做好棚户区改造相关政策、法规的宣传报道工作，营造良好的舆论氛围。

19. 应急管理局：负责对项目残值拆除工作进行安全生产检查，做好安全设施的评价和审查工作。

20. 公安局：负责维护棚户区改造范围内的社会治安秩序，依法打击棚户区改造工作中发生的妨碍公务等违法行为。

21. 信访局：负责接待，处理棚户区改造居民的各类诉求，牵头抓好信访维稳工作。

22. 审计局：负责对项目资金的筹集、管理、使用、工程建

设管理及回迁安置住房分配运行等情况进行审计监督。

23. 辖区办事处：负责组织各社区配合征收工作组开展棚户区改造房屋征收等工作。

市直其他部门负责完成棚改征收分配任务，在职责范围内配合做好棚户区改造相关工作及政策落实。

ᠵᠠᠯᠠᠨᠲᠤ ᠰᠢ ᠶᠤᠨ ᠲᠤ ᠰᠢ ᠶᠤᠨ ᠲᠤ ᠰᠢ ᠶᠤᠨ ᠲᠤ ᠰᠢ ᠶᠤᠨ

扎兰屯市人民政府

扎兰屯市人民政府 关于报送《扎兰屯市 2019 年棚户区改造房屋征收补偿安置方案》的函

呼伦贝尔市住建委：

按照《关于报送拟申报 2019 年棚户区改造专项债券项目的通知》（呼住建函〔2018〕258 号）要求，我市结合本地实际，认真研究制定了《扎兰屯市 2019 年棚户区改造房屋征收补偿安置方案》，现随文呈报，请予审阅。

2019 年 2 月 22 日



扎兰屯市 2019 年棚户区 改造房屋征收补偿安置方案

为切实改善中心城区棚户区居民的生活居住条件，依法规范实施棚户区改造的征收与补偿工作，保障当事人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》及《扎兰屯市 2019 年棚户区改造实施方案》等规章政策，结合扎兰屯市实际，制定本方案。凡符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条之规定，在扎兰屯行政区域内棚户区改造需要进行房屋征收的，适用本方案。非棚户区改造项目不适用本方案。

第一条 房屋征收范围

扎兰屯市 2019 年棚户区改造项目征收区域，具体位置详见棚户区改造征收范围图。

第二条 征收主体

扎兰屯市人民政府负责扎兰屯市棚户区改造房屋征收与补偿安置工作；扎兰屯市棚户区改造工作领导小组负责统筹协调；扎兰屯市房屋征收管理办公室具体组织实施房屋征收与补偿安置工作。被征收房屋的产权人为被征收人。

第三条 征收补偿安置方式

国有土地上房屋征收补偿安置按照被征收人意愿，可选择货

币补偿或房屋产权调换等征收补偿安置方式。

第四条 房屋征收补偿原则

(一)棚户区改造房屋征收工作按照先补偿、后搬迁的原则进行。房屋征收部门与被征收人应当订立《房屋征收补偿安置协议》，被征收人按照征收补偿协议约定的搬迁时间进行搬迁。

(二)房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定房地产价格评估机构。参加投票的候选房地产价格评估机构不得少于三家，应当有过半数的被征收人参加投票。投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人过半数的选票。

(三)被征收房屋、附属物、设施和装饰装修等补偿，由选定的评估机构进行评估，评估结果作为确定补偿价格的依据。

第五条 被征收房屋的认定

(一) 权属认定

1. 具有《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《建筑工程规划许可证》以及经征收认定处置组认定为临时建筑的文件之一的。

2. 具有《房屋所有权证》或《不动产权证书》且不存在买卖关系的，以《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的产权人 为准；有《房屋所有权证》或《不动产权证书》且存在买卖关系的，以公证机关确认的产权人 为准，未经公证机关确认，买方到现场签订承诺书，以买卖协议中确认的权利人 为准。

3. 无《房屋所有权证》或《不动产权证书》、具有《建筑工

程规划许可证》的，以《建筑工程规划许可证》的申请人为准。

4. 无《房屋所有权证》或《不动产权证书》、《建筑工程规划许可证》，经征收认定处置组认定为临时建筑的，以四邻及辖区办事处佐证认定的产权人为准。

5. 符合国家相关规定的，以相关规定为准。

（二）面积认定

被征收房屋建筑面积以房地产价格评估机构实际测量为准。

（三）使用性质认定

1. 被征收房屋使用性质的认定，以《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的使用用途为准。

2. 《房屋所有权证》或《不动产权证书》中房屋用途登记为住宅，但实际正用于经营的，其房屋性质以权属证书登记的使用用途为准。实际用于经营的房屋，符合以下条件的可认定为“住改非”房屋：

（1）证照齐全且实际正在经营一年以上（含一年）。

（2）营业执照注册地与经营场所为同一地址，不属于异地经营。

（3）同一地址只认可一个营业执照。

（四）结构认定

被征收房屋实际结构与《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记相符的，按照《房屋所有权证》或《不动产权证书》确定房屋结构。被征收房屋实际结构与《房屋所有权证》或《不动产权

证书》登记不符的，以房地产价格评估机构确定的实际结构为准。

第六条 被征收土地的认定

1. 具有《国有土地使用权证》的，以《国有土地使用权证》登记的权利人作为准。

2. 无《国有土地使用权证》、具有《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，以《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的产权人作为准。

3. 无《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，以四邻及辖区办事处认定的土地权利人作为准。

第七条 房屋征收货币补偿标准

(一) 征收住宅房屋，其补偿金额计算方式为：房地产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场价格×被征收房屋基准面积+应给予的其它货币补偿（附属物、设备、设施、装修、土地使用权以及搬迁补助费等）。

(二) 征收非住宅房屋，按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋评估价格进行补偿。

(三) 征收“住改非”房屋，按住宅房屋给予补偿，以实际经营面积为基础增加住宅补偿面积，其补偿金额计算方式为：房地产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场价格×（被征收房屋基准面积+增加的补偿面积）+应给予的其它货币补偿（附属物、设备、设施、装修、土地使用权、搬迁补助费、经营损失补偿等，经营损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失

补偿标准执行)。

经营手续齐全且有实际经营活动的房屋征收,增加的补偿面积以实际经营面积为基础:连续经营五年(含五年)以上的,增加30%的补偿面积;五年以下至三年以上(含三年),增加20%的补偿面积;三年以下至一年以上(含一年)的增加10%的补偿面积;经营一年以下的,不增加补偿面积。

经营手续不全但有实际经营活动的房屋征收,按照上述标准下浮5%增加补偿面积。

只办理营业执照但没有实际经营活动的,不增加补偿面积,不给予经营损失补偿。

(四)征收区域内办公、生产加工、养殖、仓储、冷库、棋牌室、家庭作坊、种植业、修理、老年公寓、幼儿园、废品收购以及能够在住宅房屋继续从事原活动的,按照住宅房屋进行补偿安置,另外给予经营损失的补偿(经营损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行),不适用“住改非”政策。

(五)征收经征收认定处置组认定为临时建筑的未经登记房屋,且房屋等级达到三等及以上、建筑年份在2010年10月30日以前的,参照有《房屋所有权证》或《不动产权证书》房屋的95%进行补偿安置;房屋等级达到三等及以上、建筑年份在2010年10月30日以后的未经登记房屋不予补偿,但考虑其拆除造成成本损失且结合建筑年份给予如下补助:房屋等级达到三等及以上、建筑年份在2010年10月30日—2016年10月30日之间的

被征收房屋，80平方米以内的按1000元/平方米进行货币补助；80平方米（含80平方米）至140平方米（含140平方米）的按照800元/平方米进行货币补助；140平方米以上的按照600元/平方米进行货币补助。建筑年份在2016年10月30日之后的被征收房屋，不予补助。

第八条 产权调换补偿安置标准

被征收房屋的等级由房地产价格评估机构确定。对被征收人的附属物、设施、装修、地基、无房盖的未完工房屋、重置价为简易等级的房屋、坍塌房屋等，不予产权调换，按照房地产价格评估机构的评估结果进行货币补偿。

（一）就地产权调换

1. 住宅房屋产权调换标准

（1）有《房屋所有权证》或《不动产权证书》的砖混、砖木结构主体房屋调换至多层住宅或高层住宅的：

①砖混一等（平房、楼房）的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米×1。

②砖混二等（平房、楼房）和砖木一等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米×0.98。

③砖混三等（平房）和砖木二等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米×0.95。

④砖木三等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米×0.9。

⑤砖混三等（楼房、简易）的被征收房屋，征收1平方米还

迁 1.2 平方米 × 0.80。

⑥ 砖木、砖混四等（平房、简易）的被征收房屋，征收 1 平方米还迁 1.2 平方米 × 0.75。

（2）有《房屋所有权证》或《不动产权证书》的土木、土草、土包砖等其它结构主体房屋调换至多层住宅或高层住宅的：

① 一等的被征收房屋，征收 1 平方米还迁 1.2 平方米 × 0.90。

② 二等的被征收房屋，征收 1 平方米还迁 1.2 平方米 × 0.88。

③ 三等的被征收房屋，征收 1 平方米还迁 1.2 平方米 × 0.85。

④ 四等（简易）的被征收房屋，征收 1 平方米还迁 1.2 平方米 × 0.70。

（3）“住改非”房屋按住宅给予补偿，以实际经营面积为基础增加住宅补偿面积：

经营手续齐全且有实际经营活动的房屋，增加的补偿面积以实际经营面积为基础：连续经营五年（含五年）以上的，增加 30% 的补偿面积；五年以下至三年以上（含三年），增加 20% 的补偿面积；三年以下至一年以上（含一年）的增加 10% 的补偿面积；经营一年以下的，不增加补偿面积。

经营手续不全但有实际经营活动的，按照上述标准下浮 5% 增加补偿面积。

只办理营业执照但没有实际经营活动的，不增加补偿面积，不给予经营损失补偿。

（4）征收区域内办公、生产加工、养殖、仓储、冷库、棋

牌室、家庭作坊、种植业、修理、老年公寓、幼儿园、废品收购以及能够在住宅房屋继续从事原活动的，不适用“住改非”政策，按照住宅房屋进行补偿安置，同时给予停产停业损失补偿（停产停业损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行）。

（5）被征收房屋实测建筑面积与《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记不符的，一体房屋实际建筑面积大于《房屋所有权证》或《不动产权证书》上登记的面积时，按《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的建筑面积进行还迁，超出部分按95%计算还迁面积；实际测量面积小于《房屋所有权证》或《不动产权证书》上登记的面积时，按实际测量面积进行还迁。

（6）产权调换房屋安置地点、安置住房具体户型、楼号、楼层、房号、价格等在征收现场公布。

（7）选择产权调换的被征收人，达成补偿意向并按照审核通过的先后顺序优先选择产权调换安置楼房的位置。产权调换以所调换楼房的市场价格为标准，互相结清楼层差价、面积差价。面积差价按下列标准执行：

①产权调换楼房的建筑面积大于可回迁面积时，超出面积按所调换楼房的楼层市场价格互相结清面积差价。

②选择产权调换，若基准面积有剩余的，剩余基准面积按货币补偿相关规定执行。

2. 非住宅房屋产权调换补偿安置标准

（1）征收非住宅房屋被征收人选择产权调换的，与被征收

人结清被征收房屋价格与用于产权调换房屋价格的差价。

(2) 征收正在经营的非住宅房屋造成停产停业损失的，按照下列方式进行补偿：①经营三年以上（含三年）的，按照征收认定处置组确认的实际经营面积×用于经营的该房屋评估单价×10%给予补偿；②经营三年以下的，按照征收认定处置组确认的实际经营面积×用于经营的该房屋评估单价×5%给予补偿。

(二) 异地产权调换

1. 异地产权调换原则

政府主导、企业建设、群众自愿、市场调节。积极鼓励引导房地产开发企业建设商品住房，并利用现有空置普通商品住宅，多渠道筹集安置房源用于回迁安置。

2. 异地产权调换条件

(1) 无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况。

(2) 以被征收人自愿选择的户型为主。

3. 购置方式

(1) 房地产企业自愿报名确定安置比例。

(2) 房地产企业向征收服务大厅提供房源。

(3) 被征收人在房地产企业提供的房源中自主选择调换房屋。

(4) 政府依据被征收人自愿选择房屋的可回迁面积部分结算，超出部分由被征收人自行承担。

(5) 房地产企业向被征收户公开承诺给予的优惠条件、物业管理、小区规划设计等。

4. 住宅房屋异地调换回迁房屋面积计算方式

可回迁面积 × [房地产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场价格 ÷ 异地调换房源市场平均价格]，在此基础上相互结清楼层差价和面积差价。

(三) 住房保障政策

征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，可优先给予住房保障。住房保障条件的具体标准按照自治区人民政府有关规定执行。

被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，有《房屋所有权证》或《不动产权证书》，且被征收人夫妻及未成年子女在本市只有该套住房，经现场公示确定后，被征收人选择产权调换的，按 50 平方米给予补偿安置，同时给予搬迁补助费、临时安置补助费、土地使用权补偿；选择货币补偿的，计算方式为：50 平方米 × 房地产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场价格 + 土地使用权补偿 + 搬迁补助费，其它附属物、设备、设施、装修等不再另行补偿。

无《房屋所有权证》或《不动产权证书》，被征收人夫妻及未成年子女在本市只有该套住房，且该套住房是独门独院的，可上报异议复核组认定，是否享受上述征收最低保障政策。

第九条 大型设备拆装搬迁补偿

大型设备拆装搬迁所需要的费用由评估机构评估确定。

第十条 补助和奖励办法

(一) 补助。在征收决定发布前，被征收人本人或被征收人同一户籍的直系亲属，已获得市民政部门核发的《扎兰屯市最低生活保障金领取证》的，房屋征收部门给予被征收人每证 2000 元的补助费；征收决定发布前，被征收人本人已取得《残疾证》的，房屋征收部门给予被征收人 2000 元的补助费。

(二) 奖励。对在签约期限内签订补偿协议的被征收人，房屋征收部门给予如下奖励(面积计算以被征收房屋实际测量面积为准)。

1. 签约期限内前 15 天签约的，每平方米奖励 300 元。
2. 签约期限内 16--30 天签约的，每平方米奖励 150 元。
3. 符合不足 50 平方米还迁 50 平方米政策的房屋，奖励面积按 50 平方米计算。

第十一条 其他补偿

(一) 搬迁费：每户 2000 元(以征收编号且是独立房屋为准)。

(二) 单户电表补偿：500 元。

(三) 有线电视补偿：300 元。

(四) 座机电话补偿：220 元。

(五) 临时安置补助费：选择产权调换方式的被征收人，房屋征收部门向被征收人支付临时安置补助费，临时过渡期限以房屋征收产权调换补偿安置协议中双方约定为准。每户(以征收编号且是独立房屋为准)。

1. 住宅、“住改非”

实测建筑面积（平方米）	标准（元/月）
80 以下（含 80）	800
80 以上-140 以下（含 140）	1000
140 以上	1200

2. 非住宅房屋

建筑面积（平方米）	标准（元/月）
100 以下（含 100）	2000
100 以上-200 以下（含 200）	2500
200 以上	3000

第十二条 征收补偿签约期限

自正式评估报告送达之日起 30 日内。

第十三条 被征收人应履行的责任及义务

（一）签订征收补偿安置协议时，须将《房屋所有权证》或《不动产权证书》、《国有土地使用权证》等相关权属证明手续交予征收工作组，统一办理注销手续；上述两证丢失的需登报声明作废，公告费由被征收人支付。被征收人须在签署《征收补偿安置协议》、搬离现场、交付房屋且签署《房屋验收单》后，方可领取相关安置补偿金。

（二）被征收人有义务配合做好房屋面积丈量、评估资料核对、明晰产权工作，并完善相关资料手续。

（三）被征收人应按照要求在规定时间内向征收工作组提供房屋产权证明文书、产权人身份证明或者委托人身份证明。

（四）在签订《征收补偿安置协议》时，房屋所有权人必须本人办理有关手续；本人无法前来办理的，由受委托人，持经公证机关公证的委托书及双方身份证原件及复印件办理有关手续。产权人已死亡且合法继承人为多人的，需委托其中一人办理征收手续。

（五）在所签订的《征收补偿安置协议》限定的交房时间内，被征收人应和房屋验收工作组办理交房手续，并移交房屋钥匙。

（六）被征收人腾空房屋时，有维持原房屋结构完整、设施齐全等方面的义务。

第十四条 征收人应履行的责任及义务

（一）对选择产权调换方式的被征收人，按所签订的《征收补偿安置协议》予以安置。

（二）安置房应符合国家相关质量安全验收标准。

第十五条 自本《方案》发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行通知抵押权人，并办理解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押、买卖及产权纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

第十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由市政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定规定的搬迁期限不得少于十五日。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提

起行政诉讼。

第十七条 被征收人在法定期限内未申请行政复议或者未提起行政诉讼，在补偿决定确定的期限内不予搬迁且经依法书面催告仍不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

第十八条 任何单位和个人不得违反规定，采取非法方式迫使被征收人搬迁。由此给被征收人造成损失的，依法承担赔偿责任，并对相关人员依法依规追究相应责任。

第十九条 在征收房屋过程中，如有威胁、侮辱、殴打房屋征收工作人员或以其它行为阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照相关法律法规进行处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十条 房地产评估机构或房地产估价师出具虚假或有重大差错的评估报告，由征收部门提请发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产评估机构及房地产估价师依法进行处理；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 凡符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条之规定，在扎兰屯行政区域内棚户区改造需要进行房屋征收的，适用本方案。非棚户区改造项目不适用本方案。本方案未尽事宜，由扎兰屯市棚户区改造工作领导小组另行研究确定。

第二十二条 本方案由扎兰屯市棚户区改造工作领导小组负责解释。

扎兰屯市人民政府

关于征收 2019 年城市棚户区改造项目区域内 国有土地上房屋的公告

征收区域内所有被征收人：

为按期完成 2019 年城市棚户区改造项目，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)《国有土地上房屋征收评估办法》《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规，市人民政府在已依法履行房屋征收补偿方案征求公众意见、公布征求意见情况和被征收房屋摸底调查登记结果的基础上，依法作出《扎兰屯市人民政府关于征收 2019 年城市棚户区改造项目区域内国有土地上房屋的决定》，现将有关事项公告如下：

一、征收目的

满足扎兰屯市 2019 年城市棚户区改造项目。

二、征收范围

列入 2019 年城市棚户区改造项目的区域（具体位置详见征收范围图）内国有土地上房屋及其附属物等。征收范围内国有土地使用权同时收回。

三、征收时间

从 2019 年 4 月开始。

四、征收主体

扎兰屯市人民政府负责扎兰屯市棚户区改造房屋征收与补偿安置工作；扎兰屯市棚户区改造工作领导小组负责统筹协调；扎兰屯市房屋征收管理办公室具体组织实施房屋征收与补偿安置工作。被征收房屋的产权人为被征收人。

五、房屋征收部门

扎兰屯市房屋征收管理办公室。

六、被征收人

征收范围内国有土地上被征收房屋所有权人。

七、资金准备

征收补偿专用资金专户存储、专款专用。

八、诉权告知和强制执行

被征收人如不服本决定，可在本决定送达之日起 60 日内向呼伦贝尔市人民政府申请行政复议或在 6 个月内向呼伦贝尔市中级人民法院提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，市人民政府将依法申请人民法院强制执行。

九、工作要求

（一）禁止建设活动。自此决定作出之日起，任何单位和个人不得在上述房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋和土地用途等不当增加补偿费用的行为，不得买卖、析产、租赁、抵押房屋，违反规定实施的不予补偿。

（二）配合调查登记。被征收人应当对市房屋征收管理办公

室组织开展的关于房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况的调查登记工作予以配合，因被征收人不配合造成其利益损失的，后果由被征收人自行承担。

征收补偿方案：

十、征收补偿安置方式

国有土地上房屋征收补偿安置按照被征收人意愿，可选择货币补偿或房屋产权调换等征收补偿安置方式。

十一、房屋征收补偿原则

（一）棚户区改造房屋征收工作，按照先补偿、后搬迁的原则进行。房屋征收部门与被征收人应当订立《房屋征收补偿安置协议》。按照征收补偿协议约定的搬迁时间进行搬迁。

（二）房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定房地产价格评估机构。参加投票的候选房地产价格评估机构不得少于三家，应当有过半数的被征收人参加投票。投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人过半数的选票。

（三）被征收房屋、附属物、设施和装饰装修等补偿，由选定的评估机构进行评估，评估结果作为确定补偿价格的依据。

十二、被征收房屋的认定

（一）权属认定

1. 具有《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《建筑工程规划许可证》以及经征收认定处置组认定为临时建筑的文件之一的；

2. 具有《房屋所有权证》或《不动产权证书》且不存在买卖关系的，以《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的产权人
为准；有《房屋所有权证》或《不动产权证书》且存在买卖关系的，以公证机关确认的产权人
为准，未经公证机关确认，买方到现场签订承诺书，以买卖协议中确认的权利人
为准；

3. 无《房屋所有权证》或《不动产权证书》、具有《建筑工程规划许可证》的，以《建筑工程规划许可证》的申请人
为准；

4. 无《房屋所有权证》或《不动产权证书》、《建筑工程规划许可证》，经征收认定
处置组认定为临时建筑的，以四邻及辖区办事处佐证认定的产权人
为准；

5. 符合国家相关规定的，以相关规定为准。

（二）面积认定

被征收房屋建筑面积以房地产价格评估机构实际测量为准。

（三）使用性质认定

1. 被征收房屋使用性质的认定，以《房屋所有权证》或《不动产权证书》
登记的使用用途为准；

2. 《房屋所有权证》或《不动产权证书》中房屋用途登记为住宅，但实际正
用于经营的，其房屋性质以权属证书登记的使用用途为准。实际用于经营的
房屋，符合以下条件的可认定为住改非房屋：

（1）证照齐全且实际正在经营一年以上（含一年）；

（2）营业执照注册地与经营场所为同一地址，不属于异地

经营；

(3) 同一地址只认可一个营业执照。

(四) 结构认定

被征收房屋实际结构与《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记不符的，以房地产价格评估机构确定的实际结构为准。

十三、被征收土地的认定

1. 具有《国有土地使用权证》的，以《国有土地使用权证》登记的权利人作为准；

2. 无《国有土地使用权证》、具有《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，以《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的产权人作为准；

3. 无《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，以四邻及辖区办事处认定土地权利人作为准。

十四、房屋征收货币补偿标准

(一) 征收住宅房屋，其补偿金额计算方式为：房地产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场平均价格×被征收房屋基准面积+应给予的其它货币补偿（附属物、设备、设施、装修、土地使用权以及搬迁补助费等）。

(二) 征收非住宅房屋的，按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋评估价格进行补偿。

(三) 征收住改非房屋的，按住宅房屋给予补偿，以实际经营面积为基础增加住宅补偿面积，其补偿金额计算方式为：房地

产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场平均价格 × (被征收房屋基准面积+增加的补偿面积)+应给予的其它货币补偿(附属物、设备、设施、装修、土地使用权、搬迁补助费、经营损失补偿等,经营损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行)。

增加的补偿面积以实际经营面积为基础:连续经营五年(含五年)以上的,增加 30%的补偿面积;五年以下至三年以上(含三年),增加 20%的补偿面积;三年以下至一年以上(含一年)的增加 10%的补偿面积;经营一年以下的,不增加补偿面积;经营手续不全但有实际经营活动的,按照上述标准下浮 5%增加补偿面积。同时给予停产停业损失补偿(停产停业损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行)。

只办理营业执照但没有实际经营活动的,不增加补偿面积,不给予停产停业损失补偿。

(四)征收区域内办公、生产加工、养殖、仓储、冷库、棋牌室、家庭作坊、种植业、修理、老年公寓、幼儿园、废品收购以及能够在住宅房屋继续从事原活动的,按照住宅房屋进行补偿安置,另外,给予经营损失的补偿(经营损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行),不适用住改非政策。

(五)征收经征收认定处置组认定为临时建筑的未经登记房屋,且房屋等级达到三等及以上、建筑年份在 2010 年 10 月 30

日以前的，参照有《房屋所有权证》或《不动产权证书》房屋的95%进行补偿安置；房屋等级达到三等及以上、建筑年份在2010年10月30日以后的未经登记房屋不予补偿，但考虑其拆除造成成本损失且结合建筑年份给予如下补助：房屋等级达到三等及以上、建筑年份在2010年10月30日—2016年10月30日之间的被征收房屋，80平方米以内，按1000元/平方米进行货币补助；80平方米（含80平方米）至140平方米（含140平方米），按照800元/平方米进行货币补助；140平方米以上，按照600元/平方米进行货币补助。建筑年份在2016年10月30日之后的被征收房屋，不予补助。

十五、产权调换补偿安置标准

被征收房屋的等级由房地产价格评估机构确定。对被征收人的附属物、设施、装修、地基、无房盖的未完工房屋、重置价为简易等级的房屋、坍塌房屋等，不予产权调换，按照房地产价格评估机构的评估结果进行货币补偿。

（一）就地产权调换

1. 住宅房屋产权调换标准

（1）有《房屋所有权证》或《不动产权证书》的砖混、砖木结构主体房屋调换至多层住宅或高层住宅的：

①砖混一等（平房、楼房）的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米×1。

②砖混二等（平房、楼房）和砖木一等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.98。

③砖混三等（平房）和砖木二等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.95。

④砖木三等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.9。

⑤砖混三等（楼房、简易）的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.80。

⑥砖木、砖混四等（平房、简易）的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.75。

（2）有《房屋所有权证》或《不动产权证书》的土木、土草、土包砖等其它结构主体房屋调换至多层住宅或高层住宅的：

①一等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.90。

②二等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.88。

③三等的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.85。

④四等（简易）的被征收房屋，征收1平方米还迁1.2平方米 \times 0.70。

（3）住改非房屋按住宅给予补偿，以实际经营面积为基础增加住宅补偿面积：连续经营五年（含五年）以上的，增加30%的补偿面积；五年以下至三年以上（含三年），增加20%的补偿面积；三年以下至一年以上（含一年）的增加10%的补偿面积；经营一年以下的，不增加补偿面积；经营手续不全但有实际经营活动的，按照上述标准下浮5%增加补偿面积。同时给予停产停

业损失补偿(停产停业损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行)。

只办理营业执照但没有实际经营活动的,不增加补偿面积,不给予停产停业损失补偿。

(4)征收区域内办公、生产加工、养殖、仓储、冷库、棋牌室、家庭作坊、种植业、修理、老年公寓、幼儿园、废品收购以及能够在住宅房屋继续从事原活动的,不适用住改非政策,按照住宅房屋进行补偿安置,同时给予停产停业损失补偿(停产停业损失补偿参照征收非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行)。

(5)被征收房屋实测建筑面积与《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记不符的,一体房屋实际建筑面积大于《房屋所有权证》或《不动产权证书》上登记的面积时,按《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的建筑面积进行还迁,超出部分按95%计算还迁面积;实际测量面积小于《房屋所有权证》或《不动产权证书》上登记的面积时,按实际测量面积进行还迁。

(6)产权调换房屋安置地点、安置住房具体户型、楼号、楼层、房号、价格等在征收现场公布。

(7)选择产权调换的被征收人,达成补偿意向并按照审核通过的先后顺序优先选择产权调换安置楼房的位置。产权调换以所调换楼房的市场价格为标准,互相结清楼层差价、面积差价。面积差价按下列标准执行:

①产权调换楼房的建筑面积大于可回迁面积时,超出面积按

所调换楼房的楼层市场价格互相结清面积差价。

②选择产权调换，若基准面积有剩余的，剩余基准面积按货币补偿相关规定执行。

2. 非住宅房屋产权调换补偿安置标准

(1) 征收非住宅房屋被征收人选择产权调换的，与被征收人结清被征收房屋价格与用于产权调换房屋价格的差价。

(2) 征收正在经营的非住宅房屋造成停产停业损失的，按照下列方式进行补偿：①经营三年以上（含三年），按照征收认定处置组确认的实际经营面积×用于经营的该房屋评估单价×10%给予补偿；②经营三年以下，按照征收认定处置组确认的实际经营面积×用于经营的该房屋评估单价×5%给予补偿。

(二) 异地产权调换

1. 异地产权调换原则

政府主导、政策调节、市场运作、双向选择。积极鼓励引导房地产开发企业建设商品住房，并利用现有空置普通商品住宅，多渠道筹集安置房源用于回迁安置。

2. 异地产权调换条件

- (1) 无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况；
- (2) 以被征收人自愿选择的户型为主。

3. 购置方式

- (1) 房地产企业自愿报名确定安置比例。
- (2) 房地产企业向征收服务大厅提供房源。

(3) 被征收人在房地产企业提供的房源中自主选择调换房屋。

(4) 政府依据被征收人自愿选择房屋的可回迁面积部分结算，超出部分由被征收人自行承担。

(5) 房地产企业向被征收户公开承诺给予的优惠条件、物业管理、小区规划设计等。

4. 异地调换回迁房屋面积计算方式

可回迁面积 \times [房地产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场平均价格 \div 异地调换房源市场平均价格]，在此基础上相互结清楼层差价，面积差价。

十六、住房保障政策

征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，可优先给予住房保障。住房保障条件的具体标准按照自治区人民政府规定执行。

被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，有《房屋所有权证》或《不动产权证书》，且被征收人夫妻及未成年子女在本市只有该套住房，经现场公示确定后，被征收人选择产权调换的，按 50 平方米给予补偿安置，同时给予搬迁补助费、临时安置补助费、土地使用权补偿；选择货币补偿的，计算方式为：50 平方米 \times 房地产价格评估机构确定的同区域类似新建商品住宅市场价格 + 土地使用权补偿 + 搬迁补助费，其它附属物、设备、设施、装修等不再另行补偿。

无《房屋所有权证》或《不动产权证书》，被征收人夫妻及未成年子女在本市只有该套住房，且该套住房是独门独院的，可

上报异议复核组认定，是否享受上述最低征收保障政策。

十七、大型设备拆装搬迁补偿

大型设备拆装搬迁所需要的费用，由评估机构评估确定。

十八、补助和奖励办法

（一）补助。在征收决定发布前，被征收人本人或被征收人同一户籍上的直系亲属，已获得市民政部门核发的《扎市最低生活保障金领取证》的，房屋征收部门给予被征收人每证 2000 元的补助费；征收决定发布前，被征收人本人已取得《残疾证》的，房屋征收部门给予被征收人 2000 元的补助费。

（二）奖励。在签约期限内签订补偿协议的被征收人，房屋征收部门给予如下奖励（面积计算以被征收房屋实际测量面积为准）：

- 1、签约期限前 15 天，每平方米奖励 300 元。
- 2、签约期限 16--30 天，每平方米奖励 150 元。
- 3、符合不足 50 平方米还迁 50 平方米政策的房屋奖励面积按 50 平方米计算。

十九、其他补偿

（一）搬迁费：每户 2000 元（以征收编号且是独立房屋为准）。

（二）单户电表补偿：500 元。

（三）有线电视补偿：300 元。

（四）座机电话补偿：220 元。

（五）临时安置补助费：选择产权调换方式的被征收人，房

屋征收部门向被征收人支付临时安置补助费，临时过渡期限以房屋征收产权调换补偿安置协议中双方约定为准。每户（以征收编号且是独立房屋为准）。

1. 住宅、住改非

实测建筑面积（平方米）	标准（元/月）
80 以下（含 80）	800
80 以上-140 以下（含 140）	1000
140 以上	1200

2. 非住宅房屋

建筑面积（平方米）	标准（元/月）
100 以下（含 100）	2000
100 以上-200 以下（含 200）	2500
200 以上	3000

二十、征收补偿签约期限

自正式评估报告送达之日起 30 日内。

二十一、被征收人应履行的责任及义务

（一）签订征收补偿安置协议时，须将《房屋所有权证》或《不动产权证书》、《国有土地使用权证》等相关权属证明手续交予征收工作组，统一办理注销手续；两证丢失的需登报声明作废，公告费由被征收人负担。被征收人须在签署《征收补偿安置协议》、搬离现场，交付房屋，并签署《房屋验收单》后，方可领取相关安置补偿金。

（二）被征收人有义务配合做好面积丈量、评估资料核对、

明晰产权工作，并完善相关资料手续。

（三）被征收人应按照规定时间内向征收工作组提供房屋产权证明文书、产权人身份证明或者委托人身份证明。

（四）在签订《征收补偿安置协议》时，其所有权人必须本人办理有关手续；本人无法前来办理的，由其受委托人，持经公证机关公证的委托书及双方身份证原件及复印件办理有关手续。产权人已死亡且合法继承人为多人的，需委托其中一人办理征收手续。

（五）在所签订的《征收补偿安置协议》限定的交房时间内，被征收人应和房屋验收工作组办理交房手续，并移交房屋钥匙。

（六）被征收人腾空房屋时，有维持原房屋结构完整、设施齐全等方面的义务。

二十二、征收人应履行的责任及义务

（一）对选择产权调换方式的被征收人，按签订的《征收补偿安置协议》予以安置。

（二）安置房应符合国家相关质量安全验收标准。

二十三、自本《方案》发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行通知抵押权人，并办理解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押、买卖及产权纠纷所产生的任何经济和法律責任。

二十四、房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签

约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由市政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定规定的搬迁期限不得少于十五日。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

二十五、被征收人在法定期限内未申请行政复议或者未提起行政诉讼，在补偿决定确定的期限内不予搬迁且经依法书面催告仍不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

二十六、任何单位和个人不得违反规定，采取非法方式迫使被征收人搬迁。由此给被征收人造成损失的，依法承担赔偿责任，并对相关人员依法依规追究相应责任。

二十七、在征收房屋过程中，如有威胁、侮辱、殴打房屋征收工作人员或以其它行为阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照相关法律法规进行处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

二十八、房地产评估机构或房地产估价师出具虚假或有重大差错的评估报告，由征收部门提请发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产评估机构及房地产估价师并依法进行处理；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

二十九、凡符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条之规定，在扎兰屯行政区域内棚户区改造需要进行房屋征

收的，适用本方案。非棚户区改造项目不适用本方案。本方案未尽事宜，由扎兰屯市棚户区改造工作领导小组另行研究确定。

三十、本方案由扎兰屯市棚户区改造工作领导小组负责解释。
特此公告

2019年2月26日



扎兰屯市2019年棚户区改造地块范围图

