

**2019 年巴林右旗大板镇中心城区  
城市棚户区改造项目（一期）  
专项债券自求平衡方案**

巴林右旗住房和城乡建设局

# 目 录

第一章 总 论.....	3
第一节 项目概况.....	3
第二节 项目经济社会效益分析.....	4
第二章 项目预期收益、支出及融资平衡方案.....	6
第三章 项目方案.....	10
第一节 项目征收补偿方案.....	10
第二节 补偿安置流程.....	16
第四章 投资估算及还款.....	18
第一节 估算范围.....	18
第二节 投资估算.....	19
第五章 保障制度.....	22

# 第一章 总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目基本情况

为加快棚户区改造步伐，改善城镇居民居住环境，改变城市面貌，根据《住房和城乡建设部等关于申报 2019 年棚户区改造计划任务的通知》建办保[2018]55 号、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号）、《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101 号）、《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）、《内蒙古自治区人民政府关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产业稳步发展的意见》（内政发〔2016〕26 号）、《内蒙古自治区人民政府关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房及配套设施建设工作有关事宜的通知》（内政发〔2015〕25 号）及《巴林右旗大板镇城市棚户区改造项目房屋征收补偿方案》，结合我旗实际，制定本方案。

### 二、项目建设内容与规模

项目名称：2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），计划改造棚户区居民 120 户，预计完成国家棚改任务 240 套，项目位于巴彦汗路以东，大益灌渠以南，巴林路以

西，省际大通道以北。项目安置方式全部采用货币化方式安置。

项目区共计改造 120 户，征收建筑面积 22300 平方米，项目总投资为 10200 万元，其中申请棚改专项债券 10000 万元，地方财政投入 200 万元。项目建设期限为 2 年，建设内容主要包括被征收有证房屋、附属设施、未建部分、搬迁、停产停业等房屋征收与补偿。

## 第二节 项目经济社会效益分析

内蒙古自治区为了更好地适应经济发展新常态，有效应对房地产市场出现的新形势，合理调节房地产市场供需关系，满足和支持居民合理住房消费，就促进全区房地产市场平稳健康发展提出《内蒙古自治区人民政府关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（内政发〔2015〕58 号）。

《意见》指出，各盟市、旗县（市、区）要统筹考虑本地区棚户区、旧城区改造回迁安置和存量商品住房情况，采取回购存量商品住房方式解决棚户区、旧城区改造回迁安置房源。商品住房存量较大、消化周期较长的地区，公共租赁住房房源和棚户区、旧城区改造安置房源的筹集，原则上以全部回购存量商品住房的方式予以解决，存量商品住房确实不能满足房源要求的，才可适当新建。

《意见》明确，积极推行以购买商品住房解决房屋征收货币化安置。各盟行政公署、市人民政府，各旗县（市、区）人民政府

应当建立货币化安置选购存量商品房服务平台，为被征收人购房提供便利。在对被征收人实行货币化安置时，各盟行政公署、市人民政府，各旗县（市、区）人民政府可以统一组织被征收人购买商品房，并由商品房开发建设单位给予被征收人“团购”优惠，或者使用银行棚户区改造政策性贷款，采用政府采购方式收储商品房，供实行货币化安置的棚户区改造被征收人选购。被征收人以货币化安置补偿款购买商品房后，凭《购房合同》和房屋征收部门出具的货币化安置证明办理户口迁入手续，并可按当地教育行政主管部门相关规定办理子女入学和转学等手续；自货币化安置协议签订之日起 2 年内，被征收人子女仍可在原被征收住宅片区内学校入学，学校应视同片内生源接收其入学。

《意见》要求，通过选择存量商品房解决延期回迁安置问题。各盟行政公署、市人民政府，各旗县（市、区）人民政府要妥善解决房地产开发企业延期回迁问题，避免发生影响社会稳定的群体性事件。对工程项目已经封顶，基本具备交工条件的，要加快各项配套建设，抓紧办理各项手续，尽早交付使用。对因资金等问题短期内无法正常完工或不能完工的项目，各盟市、旗县（市、区）要与开发建设单位逐一对接，落实解决办法和措施，可采取异地选择存量商品房安置的办法解决被征收人的住房问题，切实维护被征收人的合法权益。

## 第二章 项目支出、预期收益及融资平衡方案

### 一、本期债券应付本息情况

2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）计划总融资金额 10000 万元，假设融资率 5%，期限十年，每年支付利息，第十年末偿还本金，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	10000		10000	5%	500
第二年	10000		10000	5%	500
第三年	10000		10000	5%	500
第四年	10000		10000	5%	500
第五年	10000		10000	5%	500
第六年	10000		10000	5%	500
第七年	10000		10000	5%	500
第八年	10000		10000	5%	500
第九年	10000		10000	5%	500
第十年	10000	10000	10000	5%	500
合计		10000			5000.00

### 二、出让产生的净现金流入

#### 1. 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目出让实现。

2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），计划改造棚户区居民 120 户，完成棚改任务 240 套。项目位于巴彦汗路以东，大益灌渠以南，巴林路以西，省际大通道以北。经

查询巴林右旗土地交易中心，房地产交易信息，我们选取市场法对拟出让土地进行价值量评价，选取了中和祥五期、赛罕四期、中和祥三期三处出让土地价格作为参考，通过因素分析调整土地单价，最后确定待评定土地的出让单价，根据拟出让土地的数量，确定出让金价格为：

参照巴林右旗土地交易中心，房地产交易信息，选取巴林右旗使用用途为商住用地的中和祥五期、赛罕四期、中和祥三期三处出让土地价格作为参考地价，经因素修正情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	单价	区位因素	交易日期因素	交易情况因素	个别情况因素	金额	备注
1	中和祥五期	亩	86	1.09	1.06	1.05	1.03	107.46	商住用地
2	赛罕四期	亩	82.7	1.091	1.05	1.03	1.081	105.48	商住用地
3	中和祥三期	亩	80	1.082	1.015	1.04	1.09	99.60	商住用地
平均土地单价				$(107.46+105.48+99.60) / 3=104.18$ 万元/亩					

巴林右旗 2016-2018 年全旗生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8%、8%和 7%，近三年平均增速 7.67%，在巴林右旗政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.5%：

根据参照对象成交年限，按年递增 7.5%计：

序号	名称	交易日期	已交易年期	修正系数
1	中和祥五期	2018.4	0.8	1.06
2	赛罕四期	2018.4	0.8	1.06
3	中和祥三期	2015.1	4.5	1.384

序号	亩数	平均地价 (万元/亩)	金额
1	180	104.18	18752.40
合计	180	104.18	18752.40

## 2. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目对应的2019年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）片区2宗土地[巴彦汗路以东，大益灌渠以南，巴林路以西，省际大通道以北]，计划收储土地面积120000.6平方米，（折180亩）：

项目资金来源及运用明细表

金额单位：万元

序号	项目	金额	预计提取费用比例	备注
一	资金使用			
1	成本费用共计	10200		
1.1	拆迁补偿安置	9623		
1.2	项目管理费	96	按1.1的1%计	
1.3	项目预备费	481	按1.1的5%计	
二	资金来源			
1	债券筹资	10000		
2	地方自筹	200		

本次申请专项债券融资 10000.00 万元，项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息和项目建设费用由巴林右旗土地出让金政府净收益等自筹资金支付。通过对近几年项目周边土地出让成交信息的查询、结合项目建设期、预计巴林右旗GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，按自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且在土地挂牌交易十年内出让完毕，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

年度	本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			10000	5%	500.00
第二年			10000	5%	500.00
第三年			10000	5%	500.00
第四年			10000	5%	500.00
第五年			10000	5%	500.00
第六年			10000	5%	500.00
第七年			10000	5%	500.00
第八年			10000	5%	500.00
第九年			10000	5%	500.00
第十年			10000	5%	500.00
合计					5000.00
土地相关收益	18752.40	本息合计	15000		
本息覆盖倍数		1.25			

### 三、结论

经上述测算，在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），在土地挂牌出让价格分别为预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 第三章 项目方案

### 第一节 项目征收补偿方案

#### 一、征收补偿安置标准及征收补偿方式

##### （一）被征收房屋面积和用途的确认

被征收房屋的性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。住宅房屋改为非住宅用途的，征收时按住宅房屋进行补偿。

##### （二）未登记建筑的认定

由旗人民政府组织法制、住建、规划、国土、房产、街道等部门，依法对拟征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定，经认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

被征收人有证房屋建筑面积占土地使用权面积的比例不足50%的，依次在附属房屋、附属物（建筑部分）、未建部分中补足50%认定为有证房屋进行奖励认定，奖励认定部分按类似新建住宅进行补偿，经奖励认定的附属房屋、附属物及未建部分不再另行补偿。

##### （三）补偿分类

房屋征收补偿按有证房屋、附属房屋、附属物及停产停业分类实施。

1、有证房屋：指在房产部门依法登记的建筑物。

2、附属房屋：指未取得房屋所有权证，在自有土地使用权范围内建设的檐高大于2.2米、门、窗、屋面齐全且有四面独立承重

墙体的建筑物。

3、附属物：自有土地使用权范围内，上述两款之外的建筑物、构筑物及相关设施为附属物。

4、停产停业补偿：因房屋征收造成合法经营者的停产停业补偿。

#### (四) 住宅房屋补偿方式和补偿标准

##### 1、补偿方式

本项目采用货币化安置，征收个人住宅房屋，房屋被征收人可以选择直接货币补偿，也可以选择到旗人民政府搭建的房源信息服务平台中自主购买安置房。

##### 2、补偿标准

###### 1)、有证房屋补偿

直接货币补偿：按有证房屋建筑面积(含奖励认定部分)乘以类似新建商品住宅市场价格进行补偿。

自主购买安置房补偿：按有证房屋建筑面积(含奖励认定部分)乘以类似新建商品住宅市场价格进行补偿。被征收人可以享受有证房屋建筑面积(含奖励认定部分)补偿价值的20%购房补助。

产权调换：由平房调换至高层住宅按照有证建筑面积 1:1.3 的比例调换。由平房调换至多层住宅按照有证建筑面积 1:1.2 的比例调换。有证房屋应安置面积内互相不找差价，但需交纳楼层差价。被征收人增加安置房面积的按市场价结算。

###### 2)、附属房屋补偿

有证房屋面积(含奖励认定部分)以外的附属房屋按其重新建造的成本价值折旧评估补偿，砖木结构或砖混结构的最高补偿不超过 1000 元/平方米。

3)、附属物、附属设施、装饰装修补偿

按评估价值进行货币补偿。

4)、未建部分补偿

合法及认定的土地使用权范围内未建部分补偿 500 元/平方米。

4)、临时安置费及搬迁费

选择自主购买安置房的一次性支付6月的临时安置费。按每户房产证证载面积每月15元/平方米，每户每月不低于1000元。选择直接货币补偿的不支付临时安置费。

搬迁费按房产证证载面积15元/平方米计算，每户不低于1000元。选择自主购买安置房的补偿2次；选择直接货币补偿1次。

**(五) 非住宅房屋的征收补偿**

非住宅房屋是指被征收房屋所有权证用途栏内标明为“商业”、“工业”或“仓储”等非住宅用途的房屋。非住宅房屋征收采用货币补偿。

1. 土地市场价，房屋重建成本价

A. 土地补偿标准

(1) 出让用地的补偿标准

依据《巴林右旗基准地价》，由具有资质的评估机构评估确定。

(2) 划拨用地的补偿标准

依据《划拨土地使用权管理暂行办法》的规定，由具有资质的评估机构评估确定。

B. 房屋补偿标准

a. 有证房屋按其重新建造的成本价值折旧补偿，由选定的房

地产价格评估机构评估确定。

b. 附属房屋按其重新建造的成本价值折旧补偿，由选定的房地产价格评估机构评估确定。

c. 有证房屋及附属房屋檐高 4 米以上，每增高 10 厘米，每平方米增加 15 元。

## 2. 房屋市场价，土地成本价

### A. 房屋补偿标准

a. 有证房屋按市场价格补偿，由选定的房地产价格评估机构评估确定。

b. 附属房屋（奖励认定部分房屋以外）按其重新建造的成本价值折旧评估补偿，砖木结构或砖混结构的最高补偿不超过 1000 元/平方米。

c. 有证房屋及附属房屋檐高 4 米以上，每增高 10 厘米，每平方米增加 15 元。

### B. 土地补偿标准

对于以出让方式取得的土地使用权收回的土地补偿包括：

- (1) 征用集体土地时的补偿或购买此宗土地的价格；
- (2) 办理用地手续时所交的税费；
- (3) 土地出让金实际交纳金额；
- (4) 以上三项费用合计截至目前的同期银行贷款利息；
- (5) 土地治理费（每平方米 30 元）。

## 3. 附着物及设施补偿

参照《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十六条执行。

## 4. 对土地、房屋以外其他的不动产补偿

根据《资产评估准则》按其重置成本扣除折旧后的价值补偿，由选定的资产评估机构评估确定。

#### 5. 搬迁费补偿

被征收房屋为生产用房的，搬迁费不低于房屋评估金额的1.5%；对其他非住宅房屋的搬迁费，不低于房屋评估金额的1%。

#### 6. 停产、停业损失补偿

参照《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十四条规定执行。

因历史原因被征收人未领取营业执照进行税务登记且实际从事生产、经营等活动，在征收过程中积极配合工作的，停产、停业损失补偿参照《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十四条规定执行。

被征收人将非住宅房屋租赁给他人改为经营性用房的，按经营状况及纳税等实际情况给予经营者适当补偿。补偿标准参照《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十五条第三款：“被征收人不能提供纳税证明或按规定免税证明材料的，营业执照与实际经营场所一致的，一次性补偿6000至9000元”。

#### ***(六) 住宅房屋改为非住宅用途停产停业补偿***

依法取得营业执照或相关审批手续的经营者，营业执照和完税凭证与实际经营场所一致的，并能提供纳税证明材料的，房屋征收部门应当与经营者共同委托依法设立的评估机构结合经营状况、净收益等因素进行评估确定。

经营者不能提供纳税证明的，经营执照与实际经营场所一致的，营业面积在50平方米以下补偿6000元、50至100平方米补偿7000元、100至150平方米补偿8000元、150平方米以上补偿9000元。

### **(七) 签约奖励办法**

自房屋评估结果公示期满之日起60日内签订征收补偿协议，并在协议约定期限内完成搬迁交付房屋的被征收人，以每宗土地使用证为单位，一次性奖励人民币30000元。

## **二、项目征收征收流程**

根据《赤峰市房屋征收补偿实施办法》和《巴林右旗大板镇2018年城市棚户区房屋征收补偿方案》，本项目征收地块具体房屋征收征收流程为：

成立棚户区改造领导小组——成立各征收小组——补偿方案征求意见修改后发布——旗政府发布房屋征收决定——组织被征收人选定评估机构——评估机构入户勘察测量——初步评估结果公示——根据评估结果入户协商——根据旗人民政府补偿安置方案签订房屋征收补偿合同——各户搬迁并结算——实施征收。

## **三、棚户区征收情况**

### **1、棚户区改造项目地址**

征收目的：本次棚户区改造是巴林右旗2019年棚户区改造项目中的一个，并根据巴林右旗国民经济和社会发展规划、城市总体规划进行棚户区改造。

征收依据：国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》。

征收范围：巴彦汗路以东，大益灌渠以南，巴林路以西，省际大通道以北。

### **2、棚户区改造现状**

本次改造征收的地块为老城区的居民集中住宅区，原来为大板镇区郊区，随着城市的不断发展，现在已变成城中村。房屋建设年代较早，房屋简陋、面积小，因年久失修，已极其破旧，主体为砖混结构，层面为预制空心水泥板，现已成危房，该危房地址聚中，随时有倒塌和居民伤亡的危险；其次基础设施建设不完善，大多无地下排水、无集中供暖、无燃气设施；居民居住环境极其恶劣，脏、乱、差的环境严重影响着居民的生产生活。公共服务设施由于维护和改造投入不足，早已陈旧不堪，居民生活环境十分恶劣，安全隐患较多，严重影响了居民生活质量的提高。

## **第二节 补偿安置流程**

### **一、直接货币补偿支付流程**

选择货币补偿的被征收人，直接持房产证、土地证、身份证原件及复印件签订《棚户区改造房屋征收补偿协议书》。并在规定期限内交付被征收房屋后，实施单位货币补偿协议金额一次性打入被征收人银行账户。

### **二、自主购买安置房流程**

- 1、被征收人签订《房屋征收补偿协议》，按期交付房屋。
- 2、被征收人在巴林右旗大板镇内合法的商业开发小区自主选购安置房，并与房地产开发企业《订房通知单》。
- 3、被征收人携带购房网签合同与实施单位签订《房屋征收补充协议》。实施单位根据《房屋征收补充协议》支付购房补助、临时安置费、搬家费。

### 3、购房款支付方式

1) 、自行支付：实施单位先行支付被征收人直接货币补偿款，被征收人购房后，实施单位根据《房屋征收补充协议》支付购房补助、临时安置费、搬家费。

2) 、委托支付：被征收人先行自主购房，购房后根据《房屋征收补偿协议》、《房屋征收补充协议》委托实施单位或银行直接支付房地产开发企业。

4、办理入住手续。被征收人持《房屋征收补充协议书》、《订房通知单》、房地产开发企业处办理入住手续，缴纳水、电、物业等相关费用。

## 第四章 投资估算及还款

### 第一节 估算范围

2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）棚改专项债券项目区，本项目估算包括安住宅房屋征收费、附属房屋补偿费、附属物补偿费、未建部分补偿、搬迁费、奖励费、项目评估实施费、预备费等费用。

## 第二节 投资估算

### 一、建设项目投资估算及资金来源

1、本项目总投资 10200 万元，其中棚改专项债券 10000 万元，地方财政自筹 200 万元。

#### 项目总投资投资估算表

工程名称：2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）棚改专项债券项目区

序号	工程和费用名称	估算价值合计（万元）	技术经济指标			
			单位	数量	单位价值	%
1	住宅房屋补偿	6106	m <sup>2</sup>	17200	3550 元/m <sup>2</sup>	59.86
2	产权购房补助	733	万元	6106×60%	20%	7.18
3	未建部分补偿	1116	m <sup>2</sup>	22330	500 元/m <sup>2</sup>	10.95
4	附属房屋征收补偿	510	m <sup>2</sup>	5100	1000 元/m <sup>2</sup>	5
5	房屋征收奖励费用	360	户	120	3 万元/户	3.53
6	附属物征收费用	600	户	120	5 万元/户	5.88
7	住宅搬迁费	26	m <sup>2</sup>	17200	15 元/m <sup>2</sup>	0.25
8	住改非	17	户	19 户	9000 元	0.17
9	住宅临时安置补助	155	m <sup>2</sup>	17200	15 元×6 月	1.52
小 计		9623				
10	项目评估实施费	96	万元			0.96
11	预备费	481	万元			4.71
合 计		10200	万元			100

### 三、投资估算说明

#### (一) 货币补偿费用估算

2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）120 户货币补偿费用估算为 10200 万元，包括：住宅房屋补偿、搬迁费、奖励、货币安置费用、附属设施补偿费等费用。

##### 1、征收个人住宅房屋补偿

本项目选择货币化安置征收住宅面积约 17200 平方米（入户调查数据最终以实际认定及评估结果为准）。根据征收安置补偿办法并经过房地产评估机构评估本区块住宅按 3550 元/平方米（最终以实际评估结果为准）。则货币补偿费用如下：

$$17200 \text{ 平方米} \times 3550 \text{ 元/平方米} = 6106 \text{ 万元}$$

##### 2、购房补助

住宅房屋征收补偿费 733 万元，根据征求意见情况约有 60% 的被征收人选择自主购买安置房，可以享受 20% 的购房补助。

$$6106 \text{ 万元} \times 60\% \times 20\% = 733 \text{ 万元}$$

##### 3、未建部分补偿

被征收人有效土地使用权范围内未实施建设土地使用权 22330 平方米  $\times$  500 元/平方米 = 1116 万元

##### 4、附属房屋补偿

建筑面积 5100 平方米  $\times$  1000 元/平方米 = 510 万元。

##### 5、房屋征收奖励费

每户 3 万元进行估算，按则奖励费为：

120 户 × 3 万元/户 = 360 万元；

#### 6、附属物征收费用

结合本地区以往房屋征收经验，附属设施补偿标准平均为 5 万元/户，则总费用为：

50000 元/户 × 120 户 = 600 万元

#### 7、住宅搬迁费

住宅房屋：17200 平方米 × 15 元/平方米 = 26 万元；

#### 8、住改非停产停业补偿费

住改非停产停业补偿根据补偿方案，按平均经营面积在 35 户每户 9000 元计费。

17 户 × 9000 元 = 17 万元

#### 9、住宅临时安置费

按有证房屋建筑面积乘以 15 元/月，补偿 6 个月计费。

17200 m<sup>2</sup> × 15 元 × 6 月 = 155 万元

#### 10、项目实施费

包括征收过程中因测绘、测量、评估、公证、审计、可研和规划编制，以协议、裁定及付款凭证据实认定和核算。按 96 万元提取，按征收费用总投资 1%。

#### 11、预备费

包括项目范围内增加的被征收人、房地产价格上涨、自然灾害等不可遇见的其他费用 481 万元，按征收费用总投资 5%。

## 第五章 保障制度

为加快实施 2019 年棚户区改造工作，旗委、旗政府高度重视棚改工作，决定成立 2019 年棚户区改造领导小组，旗政府旗长为组长，常务副旗长为副组长，旗直相关部门主要负责人为成员；领导小组下设办公室，负责巴林右旗棚户区改造总体调度和指挥协调工作。办公室内设综合协调组、房屋征收组、融资政策组、信访维稳组、司法保障组、舆论宣传组，推工作人员由旗建设局、旗财政局、旗规划局、旗发改委、旗司法局、旗公安局、旗法院、旗国土局等部门抽调专职人员组成，代表旗政府管理城镇棚户区改造有关工作，负责改造工程的计划管理、资金使用管理、政策执行、监督检查、目标考核、信息综合反馈等工作。

1、搞好调查摸底，做好改造方案。对棚户区改造区域内的情况做深入细致的调查摸底工作，棚户区改造要坚持政府协调和市场经济相结合，要通过对棚户区改造区域的难易程度调查摸底的基础上，通过阳光操作，依法运作，确保征收户准时回迁，住上放心房。

2、要充分发挥社区、居民代表的作用。棚户区改造涉及广大群众的切身利益，在实施过程中，可能会遇到很多矛盾和问题，要充分发挥基层密切联系群众的桥梁纽带作用，积极做好群众的思想政治工作，反映社情民意，积极帮助征收户解决在租房、生活等问题上的实际困难。

3、通过市场和由政府搭建平台，从商品住房市场中组织房源，科学制定安置方案，引导棚户区改造对象自主选择购买。

4、被征收人获得的补偿用于购买房源信息平台商品住房，可享受免征所购买商品住房契税政策。

5、被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，且在巴林右旗只有该套住房的，货币化安置最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的类似新建商品住宅市场价格平均售价购买50 平方米住宅的金额。