

# 仪征市人民政府办公室文件

仪政办发〔2015〕21号

## 市政府办公室关于印发《关于加快市区棚户区 (危旧房)改造工作的实施意见的通知》

各镇人民政府，各园区、滨江新城、中心、办事处，市各委、办、局，市各直属单位：

现将《关于加快市区棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

仪征市人民政府办公室

2015年5月10日

办公室

仪征市人民政府办公室

2015年5月10日印发

## 关于加快市区棚户区(危旧房) 改造工作的实施意见

为切实加快市区棚户区(危旧房)改造,进一步保障和改善民生,根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》和《省政府关于加快棚户区(危旧房)改造工作的实施意见》要求,结合我市实际,制定本实施意见。

### 一、总体要求

深入贯彻党的十八大和十八届三中、四中全会精神,以改善群众住房条件为出发点和落脚点,积极推进城市规划区范围内集中成片和非集中成片棚户区(危旧房)改造,稳步实施城中村改造,加快推进旧住宅区综合整治(公有住房解危、老小区整治),为保障和改善民生、提高城镇化质量、助推经济持续健康发展发挥积极效应。

### 二、目标任务

根据市政府办印发的《仪征市 2013-2017 年棚户区(危旧房)改造规划》,市区利用五年时间改造棚户区(危旧房)15114 户(含旧住宅区整治 5373 户),使居民住房条件明显改善,配套基础设施和公共服务设施建设水平不断提升,人居环境质量全面提高。

### 三、基本原则

(一)科学规划,有序推进。根据我市经济社会发展水平和政府财政能力,结合城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划,合理确定棚户区(危旧房)改造任务和范围,区分轻重缓急,



优先安排连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目，有计划有步骤地组织实施，实现上级要求、群众需求和政府财力“三统一”。

(二)政府主导，市场运作。棚户区(危旧房)改造政策性、公益性强，要充分发挥政府统筹协调、组织引导作用，并注重发挥市场机制作用，将棚户区(危旧房)改造与房地产综合开发、保障性安居工程建设相结合，积极拓展融资渠道，动员社会力量广泛参与。

(三)因地制宜，务求实效。按照“户型合理、功能齐全、配套完备、质量保证、安全可靠”的要求，合理规划，有效满足基本居住需求。重视维护城市传统风貌特色，坚持改造、改善与整治相结合，科学界定改造范围。对可整治的旧住宅区、规划保留的建筑及近期不具备整体改造条件的棚户区(危旧房)，主要进行环境综合整治、房屋维修加固、配套设施完善。

(四)统筹规划，综合配套。按照“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则，坚持配套设施同步规划、同步施工和同步交付使用，组织好安置小区的供水、供电、供气、供热、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施和商业、教育、医疗卫生、无障碍设施等配套公共服务设施的建设，促进以改善民生为重点的社会建设。

(五)以人为本，依法改造。把解决群众住房困难、改善群众居住条件作为棚户区(危旧房)改造的根本目的。坚持以人为本、安置先行，确定改造地块和制定征收补偿方案，充分尊重群众意



愿，严格执行房屋征收的有关规定，维护群众合法权益，切实让群众得到实惠。

#### 四、政策保障

##### (一) 资金筹措政策

1、积极争取中央和省补助资金。合理确定棚户区(危旧房)改造任务和项目，并对照认定条件完善手续，积极争取中央和省对棚户区(危旧房)改造项目的专项补助资金。

2、扩大政府融资平台信贷规模。做大做建发公司、建和公司、天地集团等政府融资平台，抢抓政策机遇，争取国家开发银行、农发行、江苏银行等政策性银行、商业银行的信贷支持。在融资项目手续办理上，市发改、财政、规划、国土、建设、房管、环保等部门要给予大力支持。

3、鼓励引导社会民间资本参与。积极落实民间资本参与棚户区(危旧房)改造的各项支持政策，消除政策障碍，加强指导监督，支持有实力、信誉好的房地产开发企业通过代建、置换、信贷等形式参与棚户区(危旧房)改造。

4、加大政府资金支持力度。要切实加大棚户区(危旧房)改造的资金投入，对符合条件的改造支出项目给予重点支持。十三五期间市政府安排危房改造和老小区整治专项资金各 5000 万元。

##### (二) 土地供应政策

棚户区(危旧房)改造安置住房用地纳入市区保障性安居工程建设统筹安排，优先安排土地计划，并简化审批流程；涉及新增建设用地的，要在年度土地利用计划中优先安排、单列指标。



安置住房中涉及的公租房(廉租房)建设项目可通过划拨方式供地。棚户区(危旧房)改造范围内涉及到集体所有土地的,应依法办理土地转用手续。

### (三) 税费优惠政策

对棚户区(危旧房)改造项目,免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。对棚户区(危旧房)改造项目中建设公租房(廉租房)的,按配建比例享受相应的优惠政策。电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区(危旧房)改造给予支持,适当减免入网、管网增容等经营服务性收费。

### (四) 征收补偿政策

棚户区(危旧房)改造实行实物安置和货币补偿相结合,以货币补偿为主。具体安置补偿方案要按国家和省有关规定制定,禁止强拆强迁,依法维护群众合法权益。改造过程中要及时公开相关政策、标准和程序,征收、建设、回迁安置等重要环节要实行公示。

### (五) 住房保障政策

棚户区(危旧房)改造要与市区住房保障政策相结合,对经济困难、无力购买安置住房的棚户区(危旧房)居民,可通过提供公租房等方式优先满足其基本居住需求;对符合住房保障条件的被征收人,在条件允许情况下,可通过相应保障方式优先安排。

## 五、改造实施

### (一) 编制年度计划



根据《仪征市 2013-2017 年棚户区(危旧房)改造规划》，结合实际工作情况，分年度明确改造计划，确保在 2017 年前完成既定的改造任务。

### (二) 稳步实施改造

在加快推进集中成片城市棚户区(危旧房)改造基础上，逐步将城市规划区内非成片棚户区(危旧房)、城中村改造和旧住宅区综合整治(公有住房解危、老小区整治)统一纳入改造范围。要采取拆除新建、改建(扩建、翻建)、综合整治等多种方式科学组织实施。城市棚户区(危旧房)改造范围内的居民安置住房筹建(新建、购买、货币补贴等)工程和原居民住房改建(扩建、翻建)工程，统一纳入城镇保障性安居工程规划计划。

稳步实施城市规划区内的城中村改造。按照城镇规划合理利用城镇土地，调整用地结构，完善城镇功能，增强综合承载能力。对城市建成区内，已无农村户口和集体用地、撤销乡村行政建制、实施居委会城镇管理的区域，要优先安排改造；对土地已被全部或部分征用，原农村居民已全部或部分转变为城镇户口，已被建成区包围或半包围的自然村，要稳步实施改造；对其他自然村，要结合实际情况，区分轻重缓急，有序实施改造。

### (三) 优化规划布局

棚户区改造安置住房实行原地和异地建设相结合，优先考虑就近安置；异地安置的，要充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，合理规划选址，尽可能安排在交通便利、配套设施齐全地段。要贯彻节能、节地、环保的原则，严格控制套型面积，落实节约集约用地和节能减排各项措施。



#### (四) 确保工程质量

棚户区(危旧房)改造要落实工程质量责任,项目法人负终身责任,勘察、设计、施工、监理等单位依法负相应责任,积极推行单位负责人和项目负责人终身负责制。严格执行基本建设程序和标准规范,特别是抗震设防等强制性标准,落实建筑材料验核制度。推广工程质量责任标牌,公示相关参建单位和负责人,接受社会监督。贯彻实施绿色建筑行动方案,积极执行绿色建筑标准,落实节约集约用地和节能减排各项措施。

#### (五) 完善配套设施

按有关规定规划建设相应的商业和综合服务设施,组织好新建安置房小区市政基础设施和配套公共服务设施建设。对配套基础设施建设项目,要优化施工组织设计,加大监管力度,保证建设进度。对改造后的小区,要落实物业管理单位,加强物业管理;对暂时不能实行社会化管理的,要以居委会为依托,落实好物业管理责任。完善社区公共服务体系,确保新建小区公共服务管理不留空白。

#### (六) 严格规范运作

把保障和改善民生放在首位,最大限度地让利于民,全过程阳光操作,切实把棚户区(危旧房)改造工程建成民心工程、德政工程、廉政工程。制定征收安置方案前,要事前征询并充分尊重群众意愿。严格执行征收政策法规,做到征收项目、主体、程序、补偿安置标准合法和征收补偿安置资金、安置房源到位,做好征收政策的宣传和解释工作,把工作做实、做细,防止引发不安定因素。



## 六、组织领导

(一)明确责任主体。棚改工作由市住房保障和房地产市场管理领导小组统一领导，实行部门分工负责制，市房管局牵头负责沟通协调、数据统计、对上争取和旧住宅区综合整治(公有住房解危、老小区整治)等工作;真州镇牵头负责城中村改造工作，市城建局负责棚户区改造工作。各部门要认真履行职责，加强协调配合，形成工作合力，扎实做好棚户区(危旧房)改造组织实施工作。

### (二)强化考核督查。建立健全棚户区(危旧房)改造形势

分析、情况通报、跟踪督查等工作制度，确保各项政策措施和目标任务落到实处。市政府将棚户区(危旧房)改造统一纳入保障性安居工程，实行目标责任制，加强目标责任考核。对工作成绩突出的予以表彰;对资金土地不落实、政策措施不到位、改造进度缓慢、质量安全问题突出的进行约谈与问责。

(三)加强宣传引导。加强信息公开，主动发布和准确解读棚户区(危旧房)改造的政策措施，及时反映工作进展情况，做好安置住房建设、分配和房屋征收的信息公开工作。加大有关法律法规的宣传力度，广泛宣传棚户区(危旧房)改造的重要意义，尊重群众意愿，深入细致做好群众工作，积极引导棚户区(危旧房)居民参与改造建设。注意跟踪舆情，及时做好研判，正确引导舆论，为推进棚户区(危旧房)改造营造良好氛围。