

招远市人民政府文件

招政发〔2019〕8号

招远市人民政府 关于进一步加快推进棚户区改造工作的意见

各镇人民政府，各街道办事处，经济技术开发区管委，市政府各部门、集团公司：

为进一步加快推进我市棚户区改造工作，认真贯彻落实《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《关于贯彻国发〔2015〕37号文件加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鲁政发〔2015〕23号）和《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕23号）精神，切实改善城区困难群众住房条件，根据我市第十四届市委

第 48 次常委会议要求，棚改工作要调整为以政府引导、市场化运作、实物安置为主的模式继续推进；政府主导的棚改项目要坚持整村村民的拆迁安置协议同意率和签订率均达到 100%后，方可实施拆迁。经市政府第三十三次常务会议研究，现就加快棚户区改造工作提出如下意见。

一、指导思想

以加快全市城镇化进程为目标，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，加快推进棚户区改造，使棚户区居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

二、基本原则

（一）坚持依法开发。严格执行《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国村民（居民）委员会组织法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房屋拆迁估价指导意见》等法律、法规和规章，确保改造和开发依法有序推进。

（二）坚持突出民生。本着以人为本、让利于民、美化城市环境、改善人居条件的指导思想，在突出社会效益的前提下，兼顾各方利益，切实保障棚户区居民的合法权益。

（三）坚持激励先进。按照“谁干谁优先，谁干谁受益，多干多受益”的原则，充分发挥政策的激励作用，调动基层积极性，同时，加大对此项工作的考核力度。

三、棚改范围

此次改造主要包括城市规划区内的城中村和城边村，具体范

围包括东至安康路、南至文三线、西至西外环、北至国大路以及根据城市规划要求不包含在以上范围且需进行改造的其它村庄。

四、工作程序

棚户区改造开发由市棚户区工作领导小组统一调控指导，各相关部门各司其职、各负其责，街道和村（居）自主负责组织实施，具体工作程序如下：

（一）市住房和城乡建设局做好市区棚户区改造方案的审查把关工作。根据我市 2018-2020 年棚户区改造规划，落实改造任务和完成时限。实施市区棚户区改造开发的村（居）委，依据审查后的规划设计方案制订出整体改造方案，提出市区棚户区改造开发申请，由所在街道审查同意后，上报市棚户区工作领导小组研究批准。

（二）市自然资源和规划局根据城市总体规划、控制性详细规划、土地利用总体规划和棚户区改造的用地情况，提出棚户区改造规划修改意见和建议，做好建设项目用地征收、建设项目供地等相关工作。

（三）各街道根据市棚户区工作领导小组批复意见，严格按照市住房和城乡建设局改造要求，组织和协调所属区域进行实施。

五、工作要求

（一）强化对棚户区改造工程建设质量安全全方位监管。要切实加强对棚户区改造建设工程质量安全的监督管理，重点对勘察、设计、施工、监理等参建单位执行工程建设强制性标准情况

进行监督检查，对违法违规行为坚决予以查处。严格执行建筑节能强制性标准，实施绿色建筑行动，积极推广应用新技术、新材料，加快推进住宅产业化。全面推行安置住房质量责任终身制，加大质量安全责任追究力度。建设和施工单位要科学把握工程建设进度，保证工程建设的合理周期和造价，确保工程质量安全。

（二）完善配套设施建设。坚持同步规划、同步施工、同步交付使用，组织好新建安置小区的供水、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。

（三）完善社区公共服务。新建安置住房小区的社区居委会综合用房，按照招委〔2009〕23号文件要求，市自然资源和规划部门要将社区居委会综合用房按标准一步规划到位，并明确具体位置，面积不低于300平方米。安置住房小区没有实施物业管理的，社区居民委员会应组织做好物业服务工作。要发展便民利民服务，加快发展社区志愿服务。鼓励邮政、金融、电信等公用事业服务单位在社区设点服务。

（四）列入棚户区改造范围的，原有村（居）民住房不得翻建、改建、扩建。对之前已经予以安置的村民的原住房应在本次棚户区改造批建前全部拆除。

（五）列入2018-2020年年度棚户区改造规划的新开工项目和以前年度续建项目，必须在民房全部拆除、安置楼建设达到一定工程形象进度后，才能享受相关政策，方可予以办理房屋预售

手续。

（六）棚改货币化安置要与房地产市场调控协同推进，结合我市商品房库存情况、维护棚改居民权益等实际，鼓励支持实物安置，合理控制货币化安置比例，维护房地产市场平稳健康发展。

六、相关配套政策

（一）棚改优惠政策。对列入棚户区改造项目的安置房，按照财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）、省住建厅等十三部门《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕23号）要求，落实以下优惠政策：

1. 棚户区改造安置住房用地要纳入土地供应计划并优先安排。要充分利用存量土地，依法收回的国有土地和具备“净地”条件供应的储备土地优先用于棚户区改造安置住房建设。安置房建设确需新增建设用地指标的，市自然资源和规划部门要优先安排，土地招拍挂时，要把安置用地与商业性房地产开发用地区别对待，安置用地最大限度降低开发安置成本。

2. 棚户区改造的村（居）民安置用地，按人均170平方米的规划用地面积进行控制，按照规划审批的内容不突破规划容积率进行建设。人均170平方米规划控制范围内享受财政相关政策，超出170平方米规划控制用地及其地上建筑物部分不予补助。

3. 落实免收各项收费基金优惠政策。对棚户区改造项目免收城市基础设施配套费、供水方面自来水基础设施配套费、水土保持补偿费、城镇公用事业附加等行政事业性收费和政府性基金。

同时，按规定免收省级出台的各项行政事业性收费。根据项目规划设计要求，不建地下室的可按相关规定免收防空地下室易地建设费。通讯、广电、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

4. 落实税收减免政策。对城市棚户区改造项目涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税、个人所得税等，按照财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）规定：对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税，对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征；对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税；个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税；个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

5. 资金支持。市财政局设立棚户区改造专项资金，安排资金对棚户区改造项目拆迁安置进行补助。市发改、住建、财政等部门要充分结合各自工作特点，向上争取资金用于扶持我市棚户区改造。各街道要统筹合理安排使用中央、省级和地方补助资金，有条件的街道也要拟定相应的资金扶持政策，安排重点资金用于支持所属区域棚户区改造项目。

（二）金融政策

1. 各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续原则，创

新金融产品，改善金融服务，积极支持棚户区改造，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。要建立健全棚户区改造贷款还款保障机制，积极吸引信贷资金支持。

2. 鼓励和引导民间资本根据保障性安居工程任务安排，通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与棚户区改造。要积极落实民间资本参与棚户区改造的各项支持政策，消除民间资本参与棚户区改造的政策障碍，同时加强指导监督。

3. 严格按照国家财政部、审计署下发的《关于近期地方反映隐性债务有关事项的说明》和《山东省人民政府办公厅关于规范政府举债融资行为防控政府性债务风险的意见》（鲁政办字〔2017〕154号）文件，政府主导的棚户区改造项目不允许向金融机构融资增加地方隐形债务，只能靠发行地方政府专项债券建设。

（三）拆迁补偿政策

棚改村庄的拆迁补偿安置方案，要依照《全市棚户区改造拆迁安置与补偿实施意见》（招政办发〔2017〕8号）和《山东省城市房屋拆迁管理条例》等相关规定和结合本村（居）实际情况，由村（居）委自行制定，经街道批准后，报市住房和城乡建设局审核备案。

七、保障措施

（一）加强领导，健全机构。市棚户区改造工作指挥部负责棚户区改造工作的组织、协调、指挥和实施，规范和约束开发行

为。各街道也要成立相应的领导小组和具体的办事机构，负责组织、协调本区域内棚户区改造规划的实施。

（二）明确责任，分级负责。棚户区改造工作在市棚户区改造工作指挥部统一领导下进行。有关部门按照各自职责分工，负责抓好相关政策落实、手续办理等工作。各街道是市区棚户区改造工作的责任单位，负责具体实施和落实。市棚户区工作领导小组办公室会同有关部门抓好督查，一月一调度，一季一通报，确保按期完成。

（三）部门协作，形成合力。市棚户区改造工作政策性强，工作难度大，任务艰巨。市住建、财政、自然资源和规划、发改、生态环境、水务等部门和单位要发挥部门职能作用，搞好服务和协调。所有改造项目都要在市棚户区工作领导小组的严格监督下进行，以确保市区棚户区改造工作按计划、有序进行。

本意见自下发之日起执行，有效期 3 年。城乡结合部棚户区改造项目暂参照此政策执行，已享受过优惠政策的项目不再享受本意见的相关政策。以前规定与本意见不一致的，以本意见为准。

招远市人民政府

2019 年 2 月 19 日

抄送：市委口各部门，市人大办，市政协办，市法院，市检察院，市人武部，
驻招各单位，存档。

招远市人民政府办公室

2019 年 2 月 19 日印发
