

更正通知

2018 年 7 月 27 日印发的市政发〔2018〕123 号文件，因前文有误，以此文为准，前文请自行销毁。

白银市人民政府

2018 年 8 月 7 日

白银市人民政府文件

市政发〔2018〕123号

白银市人民政府 印发《关于进一步规范和加强城镇棚户区 改造工作的指导意见》的通知

各县、区人民政府，市政府有关部门、直属事业单位，中央、省在银有关单位：

《关于进一步规范和加强城镇棚户区改造工作的指导意见》已经市政府第23次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真参照执行。

白银市人民政府

2018年8月7日

关于进一步规范和加强城镇棚户区改造工作的指导意见

为进一步规范和加强城镇棚户区改造工作，根据国家和省市有关规定，结合我市实际，制定本指导意见。

一、目标任务

坚持“应报尽报、应改尽改、应拆尽拆”原则，坚持问题导向，大力实施棚户区拆除和改造“清零”行动，还清旧账，不欠新账。到 2018 年底前，历年“欠账”全部开工建设，历年未拆除房屋全部拆除；到 2020 年底，基本完成全市现有城市棚户区、城中（边）村和城市危房改造。

二、申报条件及程序

城镇棚户区是指在城市规划区域内简易结构房屋较多、建筑密度较大，房屋使用年限较长、使用功能不全、基础设施简陋或年久失修，存在质量安全、消防治安等隐患的区域。包括城市棚户区（已纳入城市规划区域内的国有工矿棚户区、建制镇棚户区和旧住宅区改扩翻建房屋）、城市危房、城中（边）村。

（一）申报条件。符合以下任意四项及以上情形的，均可以纳入城镇棚户区改造范围。

1. 建筑结构以简易结构、土木结构、砖木结构、砖混结构等为主；
2. 房屋建筑密度较大；

3. 房屋使用年限较长（城市棚户区原则上为使用 20 年以上的房屋，城中（边）村、建制镇驻地房屋和改扩翻建房屋原则上为使用 15 年以上的房屋）；

4. 房屋使用功能不完善，室内空间和设施不能满足基本生活要求（如无集中供水、无分户厨卫等）；

5. 市政基础设施不健全，供水、供电、供气、供暖、交通、污水和垃圾处理等配套基础设施不齐全或年久失修；

6. 公共服务设施薄弱，无基本教育、医疗卫生、社区服务等公共服务设施；

7. 存在安全隐患，住宅区域内无消防通道和消防设施等，建筑消防不符合要求，存在较大消防安全隐患，或者房屋结构抗震不符合要求，出现地基下陷、房屋裂缝等安全隐患，或者存在地质灾害等其他安全隐患；

8. 房屋质量总体较差，评定为 C 级、D 级的房屋；

9. 根据城市总体规划和公共利益需要，严重影响城市规划实施或有碍城市景观的住宅区。

（二）申报程序

1. 摸底。由街道、镇政府组织现场勘察和入户调查，登记房屋信息和群众意愿，除 D 级危房外（经鉴定为 D 级危房的，必须限期撤离，直接列入棚户区改造），须经 2/3 以上住户同意，方可纳入棚户区改造计划。

2. 核查。由县区住建部门牵头，规划、国土资源、房产、

动迁、城市执法等部门配合，对经街道、镇政府摸底棚户区的改造片区进行核查，初步确定年度改造计划，报县区人民政府审核。

3. 审批。经县区政府审核确认，市住建部门会同发改、财政、国土等部门复核后，报市政府审批。

4. 上报。市政府审批同意后，报省住建厅确定年度计划任务。棚户区改造项目一经上报，原则上不予调整。

三、规范项目建设程序

棚户区改造项目要严格按照政府投资类项目有关要求，遵循基本建设程序。项目启动前，要重点做好资金核算、实施主体选择和项目设计等工作。

（一）严格项目资金核算。坚持“自求平衡”原则，改造片区按照“科学规划、合理利用、分片核算、打捆实施”的方式，做到棚户区改造项目资金自求平衡，降低政府隐性债务风险。

（二）择优选择实施主体。坚持“优中选优”原则，通过公开招标、邀请招标、竞争性谈判等公开方式确定棚户区改造项目实施主体。

1. 准入。县区在编制棚户区改造项目实施主体招标文件时，须明确实施主体的资质条件、资信等级和资金额度，并向社会公布。

2. 考察。县区要对参与投标企业的注册资金、开发资质、

开发业绩、信用等级等进行综合考察。

3. 验资。投标企业在中标后 15 日内须将项目概算投资的 20%作为启动资本金，存入资本金监管账户。项目启动后，按“先使用启动资本金，后使用补助资金”的原则使用资金。

4. 签约。中标企业须与县区政府或其指定部门签订协议，明确改造目标、范围、时限、工程进度、双方权利义务和违约责任等内容。

（三）优化项目规划设计。充分征求棚户区居民意见，合理确定安置方式和户型结构设计。

1. 棚户区改造采取实物安置和货币化安置相结合的方式，以实物安置为主；

2. 棚户区安置房户型结构设计以中小户型为主，满足绝大多数住户的需求和承受能力；

3. 新建棚户区改造项目绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑密度 $\leq 40\%$ ，容积率 ≤ 4 。对绿地率 $< 30\%$ 、建筑密度 $> 40\%$ 、容积率 > 4 的项目须充分论证，由市、县区政府研究决定。

（四）规范实施政府购买棚改服务。市、县区政府要严格按照政府购买棚改服务政策要求，将实施政府购买服务的资金逐年列入财政预算，并按协议向提供服务的实施主体支付。

（五）严把工程质量和竣工验收。严格执行棚户区改造项目基本建设程序和《甘肃省政府投资项目管理办法》等相关规定，严格落实项目法人责任制、招投标制、工程监理制和合同

管理制，严格按照批准项目的名称、规模和内容组织实施，未经批准不得擅自变更，确保工程建设质量。项目竣工后，按照国家有关规定进行验收，验收不合格的，不得投入使用。

四、规范项目资金管理

棚户区改造项目，按照改造户数享受中央、省级和市、县区补助资金；配套基础设施资金由发改、住建部门联合申请；政策性银行贷款资金由市、县区融资公司承接，商业银行贷款由实施单位申请。**由开发企业实施的项目**，拨付专项资金前，资金监管单位、开发企业和开户银行（专户）须签订资金监管协议，资金用途按有关规定使用。

（一）中央、省级和市、县区补助资金的拨付使用。市、县区财政部门须及时拨付各级补助资金。

1. 申请。由项目建设单位根据用款需求提出书面申请，并提供房屋征收补偿、工程进度等用款证明资料。

2. 审批。资金监管单位按照项目建设单位申请需求，核实项目进度，按有关规定和项目进度拨付使用。

3. 使用。项目建设单位持监管单位资金审批额度证明，申请开户行拨付资金，并严格按照规定用途使用。

（二）配套基础设施项目资金的拨付使用。

1. 申请。由项目建设单位根据配套基础设施工程量、实际完成投资等提出用款需求书面申请，并提供工程进度证明资料。

2. 审批。资金监管单位按照项目建设单位申请需求，核实

配套基础设施工程进度和完成投资量，审批资金使用额度。

3. 使用。项目建设单位持监管单位资金审批额度证明，申请开户行拨付资金，并严格按照配套基础设施补助资金的规定用途使用。

（三）融资贷款资金的拨付使用。

1. 申请。由实施主体根据用款需求提出书面申请，并提供房屋征收补偿、工程进度等用款证明资料。

2. 审批。资金监管单位和贷款发放银行按照用款单位的申请，审批资金使用额度。由开发企业实施的项目，须办理不动产登记抵押手续、签订资金监管协议和提供相关资料后，由贷款银行按照项目进度审批拨付使用资金。

3. 使用。项目实施主体按照审批额度拨付使用资金，并严格按照规定用途使用。市、县区贷款承接主体须及时将到位的国开行、农发行等政策银行贷款资金拨付用款单位。

4. 偿还。项目实施主体须按照贷款承接主体和发放行有关要求，按期足额偿本还息。

五、加大政策支持力度

（一）加大资金支持力度。

1. 积极争取中央、省级专项补助资金和配套基础设施项目资金的支持。对于政府统一按照低于市场价回购的棚改安置房源小区，回购安置房占该小区住宅房屋 30%（含）以上的，可申请配套基础设施项目资金。

2. 市、县区人民政府要切实加大棚户区改造的资金投入，按照棚户区改造项目征迁（拆除）户数予以补助。

3. 用好用活足国家政策性银行、商业银行信贷支持。

4. 通过发行政府债券、企业债券等方式融资。

5. 市、县区政府要从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中安排资金用于棚户区改造。

6. 棚户区改造项目土地出让收入市县留存部分，按照棚户区改造项目安置返还建筑面积和配套公共服务设施建筑面积所占比列核算补助资金，用于支持本棚户区改造项目。

（二）加快建设手续办理。对棚户区改造项目建设手续的办理要从速从快，至少压缩至原办理时限的 2/3 以内。

1. 建立棚户区改造项目审批联席会议制度，开通绿色通道，进一步优化审批流程，压缩审批时限。联席会议由市县（区）政府分管领导召集有关部门，适时研究解决项目建设手续办理方面的问题。

2. 发改部门在可研批复时应当明确棚户区改造安置房的户数、建设规模和配套基础设施、公共服务设施以及商业设施的建设规模等内容。

3. 棚户区改造项目建设用地应纳入土地供应计划优先安排。项目前期手续办理应按照特事特办的原则，由国土资源部门先出具土地预审意见，项目主管单位在棚户区改造房屋（含

非住宅类建筑）征收签约率达到 2/3 以上时出具审核意见，国土资源部门应当及时办理土地招拍挂手续，保证棚户区改造安置房按期开工建设。

4. 规划、建设、招投标等部门要提高审批效率，缩短规划选址、规划许可、初设审查批复、施工图审查备案、招投标、施工许可等办理时限，做到程序规范合法、手续完备齐全。

（三）严格落实优惠政策

1. 对棚户区改造项目，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。具体减免按照棚户区改造项目安置返还建筑面积和配套公共服务设施建筑面积予以核算，减免范围包括：新建安置房、返还安置的非住宅类建筑（包括返还安置的商铺）和安置小区配套公共服务设施等。

2. 因棚户区改造项目安置方式调整，新建（回购）安置房源有剩余的，在完成棚户区改造任务的前提下，项目实施单位可申请批准转为商品房。

3. 因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，或因房屋被征收取得货币补偿并用于购买改造安置住房，按有关规定减免契税。因房屋被征收（拆迁）而补偿返还的棚改安置房，且供地方式为出让的，按照商品房办理不动产登记。

六、加强工作保障

（一）强化组织领导。县区党委、政府要把棚户区改造工作纳入目标管理绩效考核，履行棚户区改造工作主体责任，主

要领导作为第一责任人，要强化责任意识，亲自上手，加强对棚户区改造工作的督查指导，严格项目管理，及时研究解决工作中的困难和问题，确保全面完成棚户区改造任务。

（二）强化宣传引导。充分发挥街道、社区基层组织和居民代表的桥梁纽带作用，扎实做好群众思想工作，帮助搬迁户解决租房、生活等实际困难；广泛宣传棚户区改造的重大意义、惠民政策、房屋征收补偿标准等，积极引导棚户区居民支持、配合、参与，为推进棚户区改造工作营造良好氛围。

（三）强化督查考核。督查考核部门和住建部门要紧密配合，加强棚户区改造工作督查通报力度，坚持实事求是、深入一线，及时发现政策落实、项目建设、资金管理、干部履职等方面存在的问题，提出有针对性的对策建议，督促相关责任单位强化工作措施，限期整改落实，确保全市棚户区改造工作依法依规推进。对政策措施落实不到位、建设进度缓慢、质量安全等问题突出的，市政府予以约谈、督办，对问题较为突出的要启动问责程序。

（四）强化责任落实。各级各部门要牢固树立棚户区改造工作“全市一盘棋”的思想，明确职责，加强协作，合力推进棚户区改造工作任务全面完成。住建部门要突出政策宣传、业务指导和监督检查；财政部门要做好棚户区改造项目资金筹集、政府债券发行和资金监管；公安、信访等部门要依法处置房屋征收中无理取闹、寻衅滋事、扰乱社会秩序和妨碍公务的人员

和事件；对拒不执行房屋征收决定，影响棚户区改造项目实施
的，可依法强制拆除。

本指导意见自公布之日起施行。

抄送：市委、市人大常委会、市政协，市纪委监委，市法院、市检察院。

白银市人民政府办公室

2018年8月7日印发
