索引号：	11220000013544357T/2007-00259	**分类：**	城乡建设、环境保护、城乡建设（含住房）;意见
发文机关：	吉林省人民政府	**成文日期：**	2007 年 01 月 24 日
标题：	吉林省人民政府关于县(市)城市棚户区改造的指导意见(吉政发〔2007〕5 号)		
发文字号：	吉政发〔2007〕5 号	**发布日期：**	2007 年 01 月 29 日

吉林省人民政府关于

县(市)城市棚户区改造的指导意见

吉政发〔2007〕5 号

各市(州)人民政府,长白山管委会,各县(市)人民政府,省政府各厅委、各直属机构:

为全面推进吉林老工业基地振兴,加快构建社会主义和谐社会,切实改善城市低收入居民的住房条件和生活环境,省委、省政府决定,在市(州)政府所在地城市实施棚户区改造的基础上,向县(市)延伸,从 2007 年起利用两年时间集中力量进行县(市)城市棚户区改造。现提出如下意见:

一、指导思想、原则和工作目标

(一)指导思想。

以党的十六大和十六届六中全会精神为统领,以“三个代表”重要思想和科学发展观为指导,以解决民生问题,构建和谐吉林,促进经济社会协调发展为目的,坚持从实际出发,通过扎实有效的工作,进一步改善居民的住房条件和生活环境,完善城市基础设施,提高城市综合承载能力,不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

(二)原则。

县(市)城市棚户区是指县(市)政府所在地城市建成区范围内平房密度大、建设使用年限久、人均建筑面积小、基础设施配套不全、房屋质量较差、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差的集中连片区域。在县(市)城市棚户区改造中坚持以下原则。

1.坚持在全省统一领导下,分级管理、属地化实施的原则。县(市)政府是城市棚户区改造的主体,市(州)政府负责本行政区域内县(市)城市棚户区改造的组织领导;省政府对县(市)棚户区改造负责指导、协调和督查。各相关部门对县(市)棚户区改造项目应当给予更加优惠的扶持政策。

2.坚持改造与改善相结合,注重改善的原则。改善是指旧区整治,通过完善基础设施,改变居住环境;改造是指通过拆迁安置,改变城市面貌,提高居住水平。

3.坚持政府组织与市场化运作相结合的原则。县(市)城市棚户区改造原则上由政府组织拆迁安置,开发企业投资建设。推进廉租住房制度建设,逐步建立住房保障体系。

4.坚持依法运作、保持社会稳定的原则。在棚户区拆迁补偿、土地征用、规划建设和回迁安置过程中,要严格执行国家和省有关法律法规,认真解决信访问题。

5.坚持全面规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。棚户区改造应当注重历史文化街区、建筑和重点文物的保护,充分体现地方民俗和建筑特色。

(三)工作目标。

从2007年起,利用两年时间基本完成600万平方米的县(市)级城市棚户区改造任务,使居住在城市棚户区中的20万户家庭、70万人口的住房条件和生活环境得到明显改善。其中2007年改造400万平方米,2008年改造200万平方米。

二、建设标准

(一)新建住宅小区应当符合城市规划技术标准要求;住房面积应以中小户型为主;回迁住宅户型面积标准应符合当地居民住房实际情况以及财政和居民的收入水平,具体标准由各地自行确定;回迁住宅应当满足回迁居民入住使用功能要求。

(二)改善旧居住区应当根据城市总体规划和近期建设规划,对现状房屋建筑整齐、质量较好、城市基础设施配套不全的平房区,重点进行环境和条件的改善,拆除违法建筑,消除安全隐患,进行道路、给排水、供热、照明、环卫等必要的市政基础设施建设。改善后的住宅区,地方特色突出,院墙整齐美观,群众生活方便舒适。

三、资金筹措

县(市)城市棚户区改造建设资金通过政府启动,市场化运作的方式解决。主要采取银行贷款、财政补助、政策扶持、群众自筹、市场开发等办法多渠道筹集。省财政补助资金主要用于基础设施和廉租房建设。

四、优惠政策

(一)在县(市)城市棚户区改造范围内,列入省城市棚户区改造计划的项目,建设回迁房和经济适用房所需建设用地享受经济适用住房政策,以划拨方式供应

(含基础设施和公益事业用地)。其他建设项目拆迁后腾空的土地以招标、拍卖、挂牌方式出让,所得土地收益全部留给当地政府,用于县(市)城市棚户区改造。

(二)县(市)城市棚户区改造项目原则上免收各项行政事业性收费,减半征收水、热、燃气等增容和入网费。地方不得设立向棚户区征收的各项收费。具体实施办法由各县(市)自行制定。

(三)县(市)城市棚户区改造项目给予地方税收优惠政策照顾。对符合条件的改造项目,以划拨方式取得土地使用权的不征契税;棚户区居民因拆迁而重新承受普通住房的,免征契税。房地产开发企业参与棚户区改造偿还原拆迁面积房屋部分,暂不征收营业税,纳税确有困难的,可减免房产税和土地使用税。

(四)对棚户区被拆迁人合理补偿,低保户给予适当照顾。可采取回迁安置(产权调换)、现房安置(二手房)、货币补偿、廉租房等多种形式补偿安置。实行回迁和现房安置的,对私有产权住宅房屋原面积部分原则上拆一还一。被拆迁面积达不到最小户型面积标准的,可以合理扩大建筑面积,合理扩大面积部分,按照房屋建筑成本价购买。对特殊困难居民扩大面积部分,无能力购买的,可确认为公有产权,实施廉租办法。享受优惠政策的回迁安置房屋5年内不得进入房地产市场进行交易。要求货币补偿的,严格执行《城市房屋拆迁管理条例》。违法建筑不予补偿。

(五)要结合棚户区改造,加快廉租住房建设,推进住房保障体系建立。尽快形成制度化的廉租住房财政资金渠道,从财政预算、土地收益、公积金收益中拿出一部分,专项用于廉租住房建设。加强廉租对象的认定、配租并形成退出机制。

(六)提高住房公积金贷款使用率。各市(州)住房公积金管理中心要支持廉租住房建设和棚户区改造,积极发展个人住房贷款业务,提高住房公积金的使用率。

(七)棚户区内10千伏及以下属供电企业产权的电力设施,由供电企业无偿拆除;棚户区改造后新建小区的供电电源涉及10千伏干线建设工程由供电企业负责筹集资金,并组织设计和施工建设;棚户区改造的供电配套工程(从上级电源出线到小区住宅楼的进户点或公用建筑产权分界点的所有供配电设施),由供电企业无偿设计,收取的供电配套工程费用不计取人工费。

(八)2006年已进行棚户区改造的试点县(市),可根据当地实际,自主决定采用市(州)或县(市)城市棚户区改造政策。

五、方法步骤

(一)编制改造方案和各项规划、计划。

省协调小组下达棚户区改造项目计划后,各县(市)据此并依据城市总体规划,在认真调研和广泛听取社会各界意见的基础上,编制改造方案和详细规划,制定建设计划、用地计划,上报各市(州)棚改办审定,省棚改办备案。

(二)依法组织拆迁。

各县(市)要认真执行拆迁管理的各项规定,充分发挥政府在拆迁中的作用,做好拆迁政策宣传解释和疑难问题协调处理工作。对棚户区中的低保户名单、安置地点、评估标准等内容及时公开,保证拆迁安置政策到位、实行阳光拆迁、和谐拆迁。对极少数漫天要价、无理取闹、阻挠正常拆迁的,司法、行政等部门要依照有关法定程序,坚决实施强制拆迁;对个别严重影响社会公共秩序的,应当追究当事人的法律责任。对棚户区改造拆迁中恶意炒房的,要严厉打击。

(三)加强建设监管。

各县(市)对棚户区改造项目报建、审批实行“一站式”现场办公,限时办结。对其他房地产开发项目原则上不再审批,禁止以任何名义单建或插建。各县(市)城市棚户区改造主管部门依据改造项目计划和建设计划,对开发、规划、设计、施工、监理单位依法实行招投标。要选用二级(或乙级)以上资质的单位或队伍参与项目建设。要选用符合国家与省技术标准要求和推荐的建筑材料与设备,建设节能省地型住宅。施工图设计文件要经过严格审查,改造工程竣工后,经验收合格方可交付使用。

(四)强化物业管理。

各地应采取相应措施,切实解决低收入居民“住得起”的问题。新建回迁住宅小区要实行物业管理,可以由街道办事处、社区组织,物业公司实施,并提倡小区居民实行“自助式”物业管理。为保证小区物业管理正常运行,应按照规定比例建设、提供经营用房,产权为政府所有,由房产部门代管,用于物业管理单位或企业经营,所得收益专项用于补助住宅小区低保户的物业管理及其他费用。

六、加强领导,明确责任

各县(市)要成立城市棚户区改造领导小组,负责城市棚户区改造的组织领导。组建县(市)城市棚户区改造领导小组办公室,设立工程指挥系统,负责棚户区改造的组织指挥和实施。各相关部门、单位要在县(市)城市棚户区改造领导小组的领导下,协调一致,密切配合,尽职尽责,提高工作效率。对没有完成职责任务的要追究责任。

省政府与各市(州)政府签订县(市)城市棚户区改造责任状,各市(州)政府与县(市)政府签订责任状,纳入各地政府绩效目标考核。各县(市)长要对本地棚户区改造负总责,层层落实责任,确保城市棚户区改造任务圆满完成。

各县(市)要结合实际制定具体实施细则,报市(州)批准实施,并报省备案。

二〇〇七年一月二十四日