

索引号:	11220000013544357T/2005-00107	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:	2005年12月07日
标题:	吉林省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见(吉政发〔2005〕34号)		
发文字号:	吉政发〔2005〕34号	发布日期:	2005年12月09日

**吉林省人民政府关于
城市棚户区改造的实施意见**

吉政发〔2005〕34号

各市(州)、县(市)人民政府,省政府各厅委、各直属机构:

为切实改善我省城市弱势群体的居住和生活条件,加快城市建设步伐,振兴吉林老工业基地,省委、省政府决定从2006年至2008年,集中力量进行城市棚户区改造。现提出如下意见:

一、指导思想和工作目标

(一)指导思想。

认真贯彻党的十六届五中全会和省委八届八次全会精神,以“三个代表”重要思想和科学发展观为指导,以建设和谐吉林、促进经济社会协调发展为目的,提高居民特别是弱势群体的居住水平,努力把城市棚户区改造工程建设成惠及百姓的德政工程和民心工程。

(二)工作目标。

利用3年时间拆迁,5年基本完成全省9个市(州)政府所在地城市1500万平方米(拆迁面积)棚户区改造建设任务,使居住在城市棚户区中的37万户家庭、100多万人口的居住和生活条件得到明显改善。今年进行动员部署,明年全面启动实施,计划2006年改造750万平方米,2007年改造450万平方米,2008年改造300万平方米。

二、城市棚户区界定

城市棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、建设使用年限久、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、房屋质量差、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差的区域。

三、改造原则

(一)坚持全省统一领导、统一组织、加强协调的原则。

(二)坚持属地化实施的原则。各地政府是组织实施主体和责任主体,主要领导要全权负责城市棚户区改造工作。

(三)坚持市场化运作为主与政府组织相结合的原则。各地政府在城市棚户区改造的同时,要积极推进住房保障制度的建立。棚户区改造的开发项目要实行市场化运作。

(四)坚持依法运作、保持社会稳定的原则。在城市棚户区拆迁补偿安置过程中,要严格执行国家和省有关法律法规,妥善解决好特困群体的住房问题。

(五)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。各地实施棚户区改造要符合城市总体规划,并特别注意历史文化街区和重点文物的保护。

四、建设标准

(一)安置回迁居民的户型面积标准应符合当地居民住房实际情况、财政和居民的收入水平,以中小户型为主,具体标准由各地自行确定。(二)新建回迁住房配套设施应齐全,满足居民入住使用的基本要求。

五、资金筹措

城市棚户区改造建设资金通过市场化运作、政府启动的方式解决。主要采取银行贷一点、财政支持一点、政策让一点、群众自筹一点、市场开发补一点的办法多渠道筹集。

六、优惠政策

(一)在城市棚户区改造范围内,居民回迁房列入棚户区改造计划,所需建设用地享受经济适用住房政策(含基础设施和公益事业用地)。其他建设用地以招标、拍卖、挂牌方式出让,所得土地收益全部留给当地政府,用于城市棚户区改造。

(二)城市棚户区改造项目原则上免缴省和各地政府有权决定的各项行政事业性收费,减半征收经营性收费。具体实施办法由各地自行制定。

(三)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)对棚户区被拆迁人和低保户给予合理补偿和照顾。可采取货币补偿、回迁安置(产权调换)、现房安置(二手房)、廉租房等多种形式安置。实行回迁安置的,对私有产权房屋原面积部分拆一还一;对合理扩大面积部分,按照房屋建

筑成本价购买,对低保户扩大面积部分,无能力购买的,可确认为公有产权,实施廉租办法;采暖费减免按当地有关规定执行。享受优惠政策的回迁房安置房屋5年内不得进入房地产市场进行交易。

(五)加快廉租住房建设。要结合棚户区改造,尽快形成制度化的廉租住房财政资金渠道,从公有住房出售收入、住房公积金收益和处理无籍房收益中拿出一部分,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)拓宽房地产开发投融资渠道。积极向银行推荐诚实守信的房地产开发企业和城市棚户区改造项目,争取金融机构的支持。在建工程项目投入30%以上后,允许进行抵押贷款。建立规范的住房置业担保机构,及时补充担保基金,鼓励有条件的各类经济组织及民间资金介入,为中低收入家庭提供住房贷款担保,降低银行贷款风险,支持个人合理住房消费。

(七)提高住房公积金贷款使用率。各地住房公积金管理中心要在防范风险的前提下提高贷款比例,简化贷款手续,支持棚户区改造,满足承贷人合理的资金需求。突破对自用住房公积金贷款次数和贷款人必须具有市区常住户口的限制。设置资金沉淀率警戒线,逐步实现全省住房公积金沉淀资金的统一调剂和调度。

七、组织实施

(一)编制改造方案和详细规划。

省协调小组下达棚户区改造项目计划后,各地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,上报省协调小组审定。

(二)制定建设计划。

各地依据城市棚户区改造方案、详细规划和资金筹集情况,认真测算,编制下达改造建设计划,报省协调小组备案。各地原则上不再下达其他类型的住宅建设计划。

(三)制定用地计划。

各地国土资源管理部门应会同城市棚户区改造主管部门依据土地利用年度计划、改造项目计划,制定用地计划,严格按计划供应土地,并报省国土资源厅备案。城市棚户区改造开发用地严格执行土地招标、拍卖、挂牌制度,并由各地政府抓好组织实施。

(四)依法组织拆迁。

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,做好拆迁政策宣传和解释工作。对棚户区中的低保户名单、安置地点、违章房屋、评估标准等内容实行公开,保证拆迁安置政策到位、程序到位、思想政治工作到位,

实行阳光拆迁,避免产生新的矛盾。对少数无理取闹、阻挠正常拆迁并拒不搬迁,甚至严重影响社会秩序的,司法、执法等部门要依照有关程序实施强制拆迁,并追究当事人法律责任。对棚户区改造拆迁中恶意炒房的,要严厉打击。

(五)加强建设监管。

各地城市棚户区改造主管部门依据改造项目计划和建设计划,依法组织开发、设计、施工、监理单位招标。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审查。改造工程竣工后,经验收合格方可交付使用。

(六)强化物业管理。

新建回迁住宅小区要实行物业管理,可以由社区组织、房产部门、街道办事处和物业公司实施,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。

八、明确责任,加强领导

成立全省城市棚户区改造领导小组,负责制定改造政策和组织领导。成立全省城市棚户区改造协调小组,负责指导和协调各地具体改造工作。省政府与各地政府签订棚户区改造责任状,纳入各地政府绩效考核。

省发改委、省财政厅协助各市筹集建设资金;省国土资源厅负责指导、检查改造项目土地供应工作;省民政厅负责指导各市(州)对棚户区内低保户核查以及制定落实低保户居民的廉租住房分配政策工作;省建设厅负责改造的总体规划、综合协调、组织推进和指导工作;省监察厅、省审计厅负责改造资金使用的监督;税务、银行、电力、法院、公安等其他有关部门负责行业指导及本系统相关优惠政策的落实。

各地政府要切实加强领导,认真组织,一级抓一级,层层抓落实。各地有关部门要密切配合,协调一致,真正把棚户区改造工作落到实处,共同完成改造任务。

各市(州)要结合实际制定具体实施细则。

各县(市)进行棚户区改造可参照执行。

吉林省人民政府
二〇〇五年十二月七日