

索引号:	11220000013544357T/2014-00757	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:	2014 年 05 月 04 日
标题:	吉林省人民政府关于加快推进新一轮城市棚户区改造工作的意见(吉政发〔2014〕15号)		
发文字号:	吉政发〔2014〕15号	发布日期:	2014 年 05 月 09 日

吉林省人民政府关于加快推进 新一轮城市棚户区改造工作的意见

吉政发〔2014〕15号

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

为贯彻落实省委、省政府战略部署，加快推进全省新一轮城市棚户区改造，进一步改善居民住房条件，拉动经济增长，现提出以下意见：

一、总体思路

以科学发展观为指导，以惠民生、稳增长、促发展为目标，通过加快推进全省新一轮城市棚户区改造，使居民住房条件根本改善，基础设施和公共服务水平明显提高，城镇化质量大幅提升，确保人民群众住有所居、住得安全、住得舒适，推动全省经济社会持续健康发展。

二、基本原则

（一）坚持全省统一领导、属地实施的原则。在省政府的统一领导下，市、县级政府是城市棚户区改造工作的实施主体和责任主体，政府主要负责人为第一责任人，全面负责当地的城市棚户区改造工作。

（二）坚持政府扶持、市场为主的原则。积极争取国家资金支持，加大政策扶持，发挥市场机制的主导作用，充分调动金融机构、开发企业、个人等多方参与改造的积极性。

（三）坚持突出重点、统筹推进的原则。以城市棚户区改造为重点，统筹推进城市、林业、工矿、垦区棚户区和农村危房改造，科学规划，合理布局，有计划、有步骤地推进棚户区改造。

（四）坚持提高标准、让利于民的原则。做到改造与改善、整治相结合，严格界定改造范围，尊重群众意愿，提高补偿奖励标准，维护群众合法权益。配套建设市政基础设施和公共服务设施，满足群众生活需求。

三、工作目标

2014年至2017年，全省计划改造城市棚户区50.3万户，基本完成6000平方米以上的集中连片棚户区改造。同时，稳步推进林业、国有工矿、垦区棚户区和农村危房改造，加快公共租赁住房建设。2014年，全省改造城市棚户区15万户、1200万平方米以上。

四、改造范围与标准界定

城市棚户区改造范围包括市（州）政府所在地城市和县（市）政府所在地城镇规划区范围内的棚户区、危旧房和城中村。近期重点改造城市建成区范围内的棚户区。

城市棚户区指建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、功能不完善、配套设施不健全、房屋安全和消防隐患多的低矮简陋的平房。

危旧房指建筑物使用年限超过45年、配套设施不完善（包括筒子楼、火炕楼、“五七楼”、“三无楼”等）和使用年限未超过45年但经工程检测和技术鉴定确定为D级危房，以及影响城市建设实施或严重违反城市规划、影响城市景观和功能的危旧楼房。

城中村指城市规划区范围内，已被建成区包围、半包围或与建成区连接成片的自然村屯。

五、政策支持

（一）房屋征收政策。住宅房屋征收补偿标准，实施“拆一还一”，不找差价，对合理扩大面积部分，只收建安成本。对特殊困难家庭，免收扩大面积部分费用；对符合住房保障条件的居民，有条件的地方可直接纳入住房保障体系统筹解决。对在规定征收时限内迁出的居民，选择实物安置的，给予原征收面积20%的奖励。对在规定征收时限内无法定理由拒不搬迁的，依法强制执行。

（二）土地政策。城市棚户区改造涉及回迁安置住房和公益用房、基础设施建设用地的，以划拨方式供地，免收用地管理费、征地管理费。耕地开垦费和新菜地开发建设基金可按低倍收取。储备土地可优先用于保障性安居工程建设。对棚户区改造中腾出的存量建设用地，用于工业、商服、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的，以招拍挂方式供应。

（三）财政政策。城市棚户区改造建设资金通过政府支持、市场化筹集的方式解决。省政府通过积极争取国家补助、利用地方政府债券和贷款等多种渠道，对各地城市棚户区改造给予支持。市、县级政府应切实加大资金投入，可以从公共预算、城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收益、地方政府债券收入等渠道中安排资金用于城市棚户区改造。

（四）税收政策。认真落实国家和省出台的城市棚户区改造税收优惠政策。具体按照《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）、《财政部国家税务总局关于企业参与政府统一组织的棚户区改造有关企业所得税政策问题的通知》（财税〔2013〕65号）、省城市棚户区改造领导小组（2009年4月改为省保障性安居工程领导小组）《关于落实城市棚户区改造项目地方税收优惠政策的通知》（吉棚改〔2005〕5号）、《吉林省保障性安居工程领导小组关于棚户区改造项目有关税收优惠政策的补充通知》（吉安居〔2011〕3号）等规定执行。

（五）收费政策。继续执行国家和省出台的城市棚户区改造收费减免政策。对安置住房建设免收各项行政事业性收费和政府性基金；减半征收各类经营性收费。其中免收的行政事业性收费包括防空地下室易地建设费、计量检定收费（三表检测）等各项收费。免收的政府性基金包括城市基础设施配套费、散装水泥专项资金、新型墙体材料专项基金等各项基金。减半征收的经营性收费包括集中供热管网建设费等各项费用。居民小区电力配套设施工程费用按照国家省建设工程计价定额据实计算，不再收取城市居民小区电力配套设施工程费。不得再收取燃气安装费、有线电视初装费。

（六）金融信贷政策。鼓励和支持民间资本参与城市棚户区改造，按照同策同价、一视同仁的原则，享受各项优惠政策和资金补助。各商业银行对征收、安置、建设资金予以信贷支持。允许以在建项目抵押方式进行贷款。政策性信贷支持项目应当列入省直有关部门下达的年度建设改造计划，进行必要的综合效益分析论证。住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市可以利用住房公积金贷款支持城市棚户区改造。

六、重点工作

（一）编制城市棚户区改造规划。各市、县级政府要对辖区内的城市棚户区进行一次全面调查摸底，将待改造棚户区全部落实到地块和项目并建立改造地块和居民分户档案。要按照国家要求，结合实际编制2013年至2017年城市棚户区改造规划、实施方案和年度建设计划，纳入当地经济社会发展规划。规划应当于2014年6月底前编制完成，并报省住房城乡建设厅和省财政厅备案。

（二）加快推进房屋征收工作。房屋征收工作对于城市棚户区改造至关重要。要落实征收主体责任，及时研究解决征收难点问题，全力破解房屋征收瓶颈制约。要创新工作思路，通过土地收储、错时征收、多地块培育、协议征收等多种形式有效解决征收时限长等问题。坚持提高奖励标准、让利于民的补偿原则，严格执行各项征收补助奖励政策，切实建立起先签约、先搬迁受益的补偿机制。要全面实行信息公开制度，主动接受群众监督。严肃查处国家公务人员暗中指使、串通被征收人索要、骗取高额补偿，扰乱正常征收秩序等行为。要强化与法院的沟通衔接，依法依规推进房屋征收工作。

（三）规范项目审批管理。各地住房城乡建设（房地产）主管部门负责城市棚户区的认定工作。各地要结合实际，制定城市棚户区改造具体范围和标

准。禁止将因城市道路等市政工程建设、工商业项目建设以及开发区、各类园区建设等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市危旧房改造直接关系到国家财产和人民生命安全，各地要严格执行国家相关危险房屋鉴定标准，由具备资质条件的单位进行房屋安全鉴定，确定为危险房屋且无加固修缮价值的，方可整体拆除，纳入城市棚户区改造范围。各地要有计划、有步骤地推进城中村改造，近期内重点改造城市建成区内的城中村，具备条件后再实施规划区范围内的城中村改造。

（四）鼓励民间资本参与改造。鼓励引导企业和民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建和PPP（公私合作）模式等多种方式参与城市棚户区改造。鼓励将具备条件的国有资源、资本、资产、资金注入国有投融资公司，支持其利用信贷和资本市场进行多元化融资。通过发行企业债券、中期票据或私募债券，积极利用企业债券融资。制定鼓励企业和民间资本参与城市棚户区改造的具体措施办法，消除政策障碍，提高市场化运作程度。

（五）确保建设用地供应。安置住房用地要纳入当地土地供应计划，优先安排。进一步简化用地审批手续，对涉及征收集体土地的项目，市、县级国土资源部门要对项目单独组卷报批，省国土资源部门要将其纳入“绿色通道”，快速办理；对征占城中村等集体土地用地的，要超前运作，在项目实施过程中及时办理农用地转用和土地征收等手续。

（六）加强规划建设全过程管理。安置住房规划选址应充分考虑棚户区居民的工作和生活需要，原则上以原地段和就近地段安置为主，在项目选址区域内要选择优良地段建设安置住房；异地安置的，必须选择交通便利、基础设施齐全的区域；必须先建安置住房后建商品房，为房屋征收工作创造条件。要强化设计施工质量管理，制定相应的质量标准，切实保护群众利益。加强工程质量管理安全管理，落实质量安全责任，对工程质量问题“零容忍”，严格执行竣工分户验收和永久性标识制度。

（七）实施“绿色通道”审批制度。各地要严格执行城市棚户区改造“绿色通道”审批制度，进一步简化审批程序，缩短办理时限。各地在编制城市规划时，已经对项目选址区域内进行环境影响评价的，不再针对单个项目重复进行评价、评估。由省有关部门负责的项目招标、环境影响评价等事项，应积极下放市、县级有关部门依法办理，报省级主管部门备案。

（八）强化市政公用基础设施配套建设。各地要全力抓好安置住房配套基础设施建设。配套基础设施应当与安置住房同步规划、同步建设、同步交付使用。新建安置住房小区外的供水、供电、供气、供热、有线电视、通讯、邮政、排水、道路、绿化等市政公用设施，由各相关单位出资配套建设，并保证正常交付使用。小区内应由建设单位出资建设的设施，由建设单位自行组织建设，禁止相关企业强行、垄断承包和施工。

（九）加强产权产籍管理。各地要加快城市棚户区改造安置住房产权办理工作。因历史原因，房屋转让没有办理转移登记的，在征收时签订补偿协议的房屋占有人，可以凭证明房屋权利归属的材料，申请办理回迁房屋产权。未登

记房屋，在征收（拆迁）时按合法建筑调换产权的，应按回迁房屋办理产权，征收（拆迁）补偿协议中确认的被征收人为房屋所有权人。因征收（拆迁）导致房屋灭失的，房屋登记机构可以凭征收决定或《拆迁许可证》和征收（拆迁）补偿安置协议注销房屋所有权。产权办理程序由省住房城乡建设厅另行制定。

（十）提高建后管理水平。坚持以物业管理为重点，实施属地化、市场化、专业化的物业管理。积极实施政府扶持、社区组织与业主自助管理相结合的物业管理模式。各地人力资源社会保障部门要按照安置住房及保障性住房每5000平方米配备1个公益性岗位，承担小区的物业管理和保洁等工作。

七、保障措施

（一）健全管理体制，落实工作责任。健全完善省政府负总责，市、县政府抓落实的工作机制。各地方政府作为城市棚户区改造工作的实施主体和责任主体、政府主要负责人作为第一责任人，要认真落实组织和领导责任，一级抓一级，层层抓落实。省政府有关部门按照《吉林省人民政府关于印发加快推进全省城乡危房和各类棚户区改造工作实施方案的通知》（吉政发〔2013〕21号）明确的各项职责分工，落实相应工作任务。

（二）密切协调配合，建立部门联动机制。省政府有关部门要认真履行职责，密切配合，加强沟通，共同推进城市棚户区改造工作；要对已经出台的政策进行一次全面梳理，制定出台进一步的支持政策。

（三）强化目标考核，加强监督检查。省政府与各市（州）政府、长白山管委会、各县（市）政府签订年度保障性安居工程目标责任书，将城市棚户区改造工作纳入目标责任考核和绩效管理范畴。进一步完善奖惩机制，实行约谈问责制度。省保障性安居工程领导小组办公室要会同省政府有关部门定期对各地工作开展情况进行监督检查，及时解决实际问题。

（四）注重政策宣传，形成舆论氛围。加强信息公开，坚持正确的舆论导向，发挥新闻媒体的作用，围绕城市棚户区改造工作重点，进行广泛宣传、深入发动，形成全社会合力攻坚的良好氛围。

各地要结合实际制定落实本意见的具体实施细则，并于2014年5月底前报省保障性安居工程领导小组办公室。

吉林省人民政府

2014年5月4日