

郑州市人民政府文件

郑政文〔2010〕156号

郑州市人民政府

关于加快推进棚户区改造的意见

各县(市、区)人民政府,市人民政府有关部门,各有关单位:

为贯彻落实《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》(建保〔2009〕295号)和《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》(豫政办〔2009〕154号)精神,加快推进我市城市和国有工矿棚户区改造,结合我市实际,提出如下实施意见。

一、总体目标

按照市委、市政府“加快现代化、国际化、信息化和生态型、创新型”的城市建设和发展战略,坚持政府主导、以区为主,科学改造、统筹兼顾,市场运作、政策扶持、以人为本、和谐改造的原则,努

力把城市和国有工矿棚户区改造成房屋质量优良、设施齐全、功能完善、生活便利、环境优美的新型城市社区。

二、组织领导

市人民政府成立郑州市棚户区改造工作领导小组，与市旧城改造工作领导小组办公室联合办公，负责棚户区改造工作重大问题的研究、协调和棚户区改造日常工作。各县(市、区)人民政府成立棚户区改造工作领导小组及办公室，具体负责辖区内棚户区的改造工作。

三、改造范围

(一)城市规划区内国有土地上，建筑面积超过 2 万平方米并符合下列条件之一的集中居住区，列入城市棚户区改造范围：

1. 房屋破损严重，房龄超过 40 年的房屋比重达到 50% 以上。
2. 符合《建设部关于修订〈城市危险房屋管理规定〉的决定》(建设部令第 129 号)规定的三、四类条件的房屋占 50% 以上。
3. 基础设施配套不全，公共排水、供热、供气、消防等设施达不到规定标准，存在严重安全隐患的背街小巷及集中居住区。

(二)城市规划区内国有土地上，符合下列条件的，列入国有工矿棚户区改造范围：

国有及国有控股企业、集体企业管理的建筑密度大、年久残旧、基础设施不完善、生活环境差、建筑面积在 1 万平方米以上或改造户数超过 200 户以上危旧房集中连片的筒子楼或职工住宅区。

四、工作任务

从 2010 年起,力争用 3 年时间,基本完成全市棚户区改造任务。其中:2010 年实施棚户区改造任务的 50% 左右,2011 年实施棚户区改造任务的 80% 以上,2012 年基本完成棚户区改造任务。

五、改造建设

(一)改造模式

城市棚户区改造主要采取政府主导、市场化运作进行改造;建筑密度大、拆迁成本高,难以通过市场开发实施改造的城市棚户区,由各县(市、区)人民政府组织实施改造。

国有工矿棚户区改造原则上按照“以房改带危改、以危改促房改”的思路,由原产权单位负责组织改造;同时鼓励和支持有实力、信誉好的房地产开发企业采取共建的方式参与国有工矿棚户区改造。

(二)建设标准

城市棚户区改造安置住房单套建筑面积结合居民住房实际情况和居民收入水平确定,以中、小套型为主。

国有工矿棚户区改造安置住房单套建筑面积按照国家、省和市有关房改政策执行。

六、政策保障

(一)资金筹措

1. 城市棚户区改造建设资金采取市场化运作为主、政府奖励为辅的方式,多渠道筹措。

国有工矿棚户区改造建设资金按照房改政策,通过职工集资的形式筹集,棚户区居民合理承担安置住房建设资金。

2.市、区财政根据棚户区改造3年规划和年度计划,设立以奖代补专项资金,列入年度财政预算。市人民政府按照拆迁面积每平方米100元的标准设立奖励资金。拆迁面积由市棚户区改造工作领导小组办公室会同市土地储备中心认定并报市人民政府。

3.中央、省和市奖励资金根据项目进展、拆迁安置、房屋质量和社会稳定等情况,由市人民政府拨付区人民政府统筹安排使用,主要用于棚户区改造区域配套基础设施拆迁及建设、棚户区改造项目前期费用(包括:规划设计、改造项目普查测算、违章建筑清理和基础设施配套等)和政府组织的棚户区改造项目投资等。

4.土地储备中心构建融资平台,多渠道筹措改造建设用地的开发整理资金;支持和鼓励社会资金参与城市棚户区改造。

5.棚户区改造项目执行建设项目资本金占20%的规定。

(二)土地供应

1.纳入城市棚户区改造范围的国有建设用地,土地储备机构统一纳入储备计划,实施开发整理,也可以委托有资质、有实力的企业参与改造建设用地的开发整理。

2.已完成拆迁安置、开发整理的城市棚户区改造项目建设用地纳入当年土地供应计划。开发整理后的土地按照有关规定采取招标、拍卖、挂牌方式出让。居民安置费、拆迁补偿费、开发整理费一并计入公开出让地块土地成本。

3. 前期参与投资开发整理土地的资金,按实际投入成本加同期银行贷款利息,从土地出让收益中给予补偿。

4. 国有工矿棚户区改造原属于国有划拨的生产用地,在符合城市总体规划的前提下,规划部门及时调整为棚户区建设住宅用地;纳入保障性住房建设计划的安置住房建设住宅用地,国土资源管理部门根据规划部门调整的土地用途,为原土地使用者办理土地变更手续;用于商品住房开发建设建设住宅用地,以招标、拍卖、挂牌方式供应。

5. 棚户区改造土地使用权出让金中的市政府收益部分,在提取10%的廉租住房保障资金后,其余资金优先用于棚户区改造项目周边及相关的基础设施配套和公共服务设施建设。

6. 政府组织实施的城市棚户区改造项目中建设的经济适用住房、棚户区改造项目配建的廉租住房及棚户区改造范围内的市政和公用设施建设用地以划拨方式供应。

(三) 规划要求

1. 规划部门依据城市总体规划及相关规定,以片区为单位,组织编制城市棚户区改造控制性详细规划。

2. 编制城市棚户区改造项目的控制性详细规划和修建性详细规划时,应根据改造项目调查摸底基础数据,统筹规划,在改造项目实施拆迁前,合理确定并下达规划条件。

(四) 税费优惠

1. 国家和省明文规定不得减、免之外的行政事业性收费予以

免收；市政府规定权限范围内的经营服务性收费减半征收。

电力、通讯、市政公用事业等单位要对城市和国有工矿棚户区改造给予支持，新建安置小区有线电视和供水、供电、供气、供热、排水、通讯、道路等市政公用设施，由各相关单位出资配套建设，按低限减半征收入网、管网增容等经营性收费。

2. 以划拨方式取得土地使用权的棚户区改造项目享受《郑州市经济适用住房管理办法》(郑州市人民政府令第 189 号)规定的有关优惠政策，并免征土地契税；城市棚户区居民因拆迁而重新购买的普通住房面积未超出拆迁面积的，免征契税；房地产开发企业参与棚户区改造偿还原拆迁房屋面积部分，按照有关规定减免税费。棚户区改造项目中建设的经济适用住房、配建的廉租住房，享受《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24 号)规定的优惠政策。

(五) 信贷支持

1. 金融机构根据棚户区改造项目特点合理确定信贷条件，对符合信贷条件的改造项目在信贷资金规模上给予支持。

2. 住房公积金管理机构在防范风险的前提下，对缴纳公积金的棚户区改造被拆迁居民按最低首付款比例执行，简化贷款手续，支持棚户区改造。

3. 鼓励住房置业担保机构和有条件的各类经济组织、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。

(六) 拆迁安置

1. 严格拆迁计划管理, 年度拆迁计划优先满足棚户区拆迁需要, 相关政策按照国家、省及我市有关拆迁规定执行。

2. 城市棚户区改造安置住房实行原地和异地建设相结合。异地建设的, 应选择交通便利、基础设施完善的区域。国有工矿棚户区改造安置住房原则实行原地建设。

3. 棚户区改造房屋拆迁补偿安置采取产权调换和货币补偿的方式, 由被拆迁人自愿选择。

被拆迁人选择产权调换的, 原则上实行拆补平衡, 超出拆迁面积部分, 由被拆迁人按照成本价格购买。被拆迁人选择货币补偿的, 货币补偿金额应当根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积、折旧等因素, 以房屋市场评估价格确定补偿价款, 不再进行土地补偿。

4. 享受城市最低生活保障的被拆迁人, 仅一处住房且建筑面积小于 50 平方米的由拆迁人提供建筑面积不小于 50 平方米住房或给予相应的货币补偿。

(七) 住房保障

1. 城市棚户区改造项目根据需要, 按一定比例配建廉租住房。

国有工矿棚户区改造项目在安置本单位职工后的多余住房由政府有偿收购, 作为廉租住房和公共租赁住房。

2. 配套建设廉租住房的建设规模, 作为规划条件附加于土地出让文件中, 并在修建性详细规划中予以明确。

3. 配建的廉租住房由政府按有关规定回购, 产权归国家所有, 建设资金采取争取国家中央预算内投资补助、省财政资金补助和政府配套的办法解决。

4. 棚户区改造项目建设的经济适用住房按照《郑州市经济适用住房管理办法》(郑州市人民政府令第 189 号)有关规定执行。

5. 棚户区内符合经济适用住房和廉租住房保障条件的被拆迁居民优先保障, 一次性解决住房问题。

七、项目管理

(一) 城市棚户区改造项目由各区人民政府负责改造项目申报。

(二) 国有工矿棚户区改造项目由原产权单位报市住房保障和房地产管理局审核。

(三) 城市和国有工矿棚户区改造项目由市棚户区改造工作领导小组办公室研究汇总, 棚户区改造工作领导小组召开联席会议, 研究确定棚户区改造项目及相关事项, 报市人民政府批准。

(四) 市住房保障和房地产管理局要会同市发展改革、财政、国土资源、规划等部门对棚户区改造项目的年度计划, 中央、省和市奖补资金分配使用情况以及棚户区改造项目实施情况组织定期检查。

(五) 棚户区项目按规定组织竣工验收, 验收合格方可交付使用。

(六) 市、区审计部门要加强对资金有效使用和安全等各环节

的监督。

八、工作要求

(一)棚户区改造工作领导小组办公室负责全市棚户区调查,编制棚户区改造3年规划和年度计划,经市人民政府同意后报省人民政府批准。

(二)各区人民政府是棚户区改造的工作主体,具体负责辖区内棚户区改造项目的调查摸底、项目申报、前期测算、项目招商、拆迁补偿与安置,以及相关事项的协调工作。区长为第一责任人,分管副区长为直接责任人,协调解决棚户区改造中的主要矛盾和问题。

(三)政府各部门建立办事绿色通道,做到特事特办,提高工作效率,缩短审批时限,确保棚户区改造顺利进行。

(四)棚户区改造工作列入绩效考核范围。市政府督查室、市绩效考核办公室、棚户区改造工作领导小组办公室要把棚户区改造工作作为全年重点督查内容,认真组织好绩效考核工作,对区人民政府及相关部门、单位履行职责情况和改造项目进展情况进行督查和通报。

九、郑州铁路局郑州境内的棚户区改造工作按照《河南省铁路系统棚户区改造领导小组关于印发铁路系统河南省境内棚户区改造工作实施方案的通知》(豫铁棚改[2010]1号)有关规定执行。

十、本意见自下发之日起施行,各县(市)、上街区参照执行。



主题词:城乡建设 改造 意见

主办:市房管局

督办:市政府办公厅五处

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2010年6月22日印发
