

# 鹿邑县人民政府文件

鹿政文〔2015〕61号

---

## 鹿邑县人民政府 关于印发鹿邑县城市规划区内国有土地上 棚户区改造项目管理办法的通知

各乡（镇）人民政府，各办事处，县产业集聚区（农场）管委会，  
县政府各部门：

《鹿邑县城市规划区内国有土地上棚户区改造项目管理办法》已经县政府第32次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2015年12月2日

# 鹿邑县城市规划区内国有土地上 棚户区改造项目管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范棚户区改造工作，改善人居环境，提高居民生活水平，改善城市面貌，提升城市形象，依据有关法律、法规和政策，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 真源办事处、谷阳办事处、卫真办事处、鸣鹿办事处、产业集聚区（农场）管委会行政区域内的棚户区改造，适用本办法。

**第三条** 本办法所称棚户区改造，是指根据我县城市总体规划和社会经济发展计划，对城市规划区内国有土地上棚户区进行综合改造的行为。

本办法所称棚户区，是指城市规划区范围内符合下列条件之一的居住区：房屋建筑密度大，使用年限长；房屋质量差，安全隐患大；使用功能不完善，配套设施不健全。

**第四条** 棚户区改造应当按照“统筹规划、分步实施，政府主导、分类运作，因地制宜、区别对待，基础设施先行、公共服务同步”的原则进行。

**第五条** 县政府成立全县棚户区改造领导小组，指导、协调、监督全县棚户区改造工作。领导小组下设办公室（以下称棚改

办)，办公地点设在县住建局，负责全县棚户区改造的日常管理工作。

县发改、财政、住建、国土、规划、环保、人防、消防等其他相关行政管理部门应当按照各自职责，协同做好棚户区改造工作。

**第六条** 各办事处、产业集聚区（农场）管委会，做好本辖区的棚户区改造工作，具体业务受县棚改办的指导和监督。

**第七条** 棚户区改造实行全县统一管理。县住建局会同县发改、财政、国土、规划、环保、人防、消防等行政管理部门，依据城市发展总体规划、土地利用总体规划，编制棚户区改造专项规划，纳入经济社会年度发展计划，报县人民政府批准。

对存在社会公共安全隐患或重点项目建设需要，确需进行改造的棚户区，可以优先纳入项目改造计划。

**第八条** 鼓励民间资本参与棚户区改造。民间资本作为投资主体的，依照“公开、竞争、择优”的原则，实行政府采购确定。

项目所在地人民政府与确定的投资主体签订协议，协议生效后，投资人不得中途退出。协议主要内容应当包括双方的权利和义务、投资数额、改造规模、安置补偿、协议解除条款等。

投资人依据项目征收评估结果，先期打入征收保证金，存入征收专户。如投资人在项目用地竞拍中不能中标，县政府承诺按投资数额给予 8% 的回报。

## 第二章 主要工作程序

**第九条** 项目所在地办事处进行调查，掌握项目基本情况，原则上要连片开发，形成规模，一般不低于 50 亩。了解所在地居民是否同意进行棚户区改造，同时对项目进行信访评估。

**第十条** 项目实施条件成熟后，由办事处以正式文件向县政府申报，县发改、财政、住建、国土、规划、环保等部门现场查看，无异议后，报县政府审批，下发棚改年度计划通知。

依照棚改年度计划通知，县住建、国土、规划、环保等部门出具书面意见，发改委对项目给予备案或立项。

**第十一条** 项目所在地办事处（征收单位）制定棚户区改造实施方案，县财政、住建部门参与，对被征收人房屋进行依法评估。安置补偿方案和评估结果在项目拆迁范围内公布。经三次公布达到 95%以上居民同意后，实施方案报县政府审批。

**第十二条** 棚户区改造项目实施方案的主要内容应当包括项目概况、改造模式、投资主体、规划及土地利用方案、房屋征收与补偿安置方案、建设方案与实施计划、项目可行性分析报告、社会稳定风险评估报告等内容。

**第十三条** 征收条件成熟，设计方案可行，居民满意，县政府发布征收决定公告，县国土部门发布收回国有土地使用权公告，征收实施单位依法进行征收。

**第十四条** 征收结束后，土地依法出让。投资人依法取得土地后，依法办理用地规划许可证、土地使用证、工程规划许可证、

施工许可证，并完善招投标手续后进行开工建设。

### 第三章 土地利用

**第十五条** 棚户区改造项目用地应当优先纳入年度用地计划。政府投资的安置房建设用地可通过划拨方式供地，开发建设用地以招标、拍卖、挂牌方式供地。

**第十六条** 按照节约土地、集约用地的原则，在棚户区改造过程中，少量非棚户区土地可以统一规划，合并改造。

### 第四章 规划建设

**第十七条** 棚户区改造项目应当编制控制性详细规划和修建性详细规划，合理确定开发强度，对区位条件好、建筑密度大、容积率较高的棚户区，按照原规划控制指标难以实施改造的，在满足城市交通、基础设施建设、生态绿化、公共安全的前提下，可按照法定程序对规划进行调整，适当提高开发强度等控制指标。

对已纳入棚户区改造 2015—2017 年规划的区域，规划主管部门不得审批影响棚户区改造的建设项目。

文物景点周边等重要地段的改造规划（应当包括城市设计内容），经文物管理部门把关审核，广泛征求公众意见后报县人民政府批准。

人防设施建设工程按《河南省人民防空办公室关于保障性住房履行人防义务的批复》（豫人防工〔2015〕118 号）执行。

**第十八条** 棚户区改造涉及城市规划确定的城市基础设施建

设项目，且项目用地基本具备建设条件的，应当优先列入城市建设年度计划，与棚户区改造项目同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

**第十九条** 棚户区改造项目应当整体项目拆除。房屋拆除工作应当由具有相应资质的单位实施。

**第二十条** 县发改、住建、国土、规划、环保、人防、消防等部门要共同建立棚户区改造项目行政审批快速通道，简化审批程序，提高工作效率，改善服务方式，对符合相关规定的项目，限期完成项目立项（备案）、规划许可、土地利用、施工许可等审批手续。

## 第五章 优惠政策

**第二十一条** 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。即免收城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费、散装水泥专项资金、新型墙体材料专项资金、城市教育附加费、地方教育附加费、城市公用事业附加费等项目。

电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持，适当减免入网、管网扩容等经营性收费。

**第二十二条** 政府投资在划拨土地上建设的棚户区改造安置住房，安置住户可以在补缴土地出让金及相关减免的税费后，直接办理普通商品房登记手续。

## 第六章 监督管理

**第二十三条** 棚户区改造应当依法征收、文明搬迁，不得进行强制拆迁。实施单位在改造过程中应当遵守相关法律、法规的规定。对弄虚作假，侵占、私分集体资产的违法行为，依法追究其法律责任。

**第二十四条** 棚户区改造实施单位应当严格按照经县政府批准的棚户区改造项目实施方案进行改造，未按照批准的实施方案进行改造，或者违反本办法规定擅自改变批准实施方案的，实施单位要按照有关规定予以整改，并追究有关人员的责任。

**第二十五条** 在实施棚户区改造过程中，违反土地、规划、建设、环保、人防、消防等法律、法规规定的，依法予以处理。

**第二十六条** 县监察局、审计局应当加强对棚户区改造工作的监督。

**第二十七条** 棚户区改造管理人员应当认真履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管机关依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任；给当事人造成损失的，依法予以赔偿。

## 第七章 附 则

**第二十八条** 征收安置补偿参照《鹿邑县人民政府关于印发鹿邑县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（鹿政文〔2015〕58号）执行。

**第二十九条** 棚户区改造安置补偿采取实物安置和货币补偿相结合的方式，由棚户区居民自愿选择。

对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系统筹解决。

**第三十条** 本办法自公布之日起施行。之前出台的文件与本办法不一致的，以本办法为准。



