

商丘市人民政府文件

商政〔2016〕14号

商丘市人民政府 关于加快推进棚户区改造工作的意见

各县（区）人民政府，市城乡一体化示范区管委会，市人民政府有关部门：

为贯彻落实国家和省棚户区改造工作精神，妥善解决我市旧城、城中村、棚户区改造工作中遇到的实际问题，加快推进我市棚户区改造工作，早日实现惠民生、稳市场、促经济的目标，现提出如下意见：

一、指导思想

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。要以国务院和省人民政府有关意见精神为指导，在改造实施过程中，坚持以人为本，

以改善群众住房条件为出发点和落脚点，适应新型城镇化、新型工业化发展的需要，加快推进城市集中连片棚户区、工矿棚户区改造，推进建成区城中村、旧城区改造，通过改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

二、改造范围

棚户区主要包括城市棚户区、城中村（行政村、自然村）、旧城区及国有工矿棚户区、国有林区（场）与垦区（农场）危旧房等。其具体范围由各县（区）政府（管委会）结合实际确定，国有林区（场）、垦区（农场）危旧房由林业、农业部门分别认定。此前，市中心城区已批准列入改造的“三改”项目（含原开发区备案项目）一并纳入棚户区改造项目统一管理。

三、时间要求

将棚户区改造纳入城市总体规划，合理安排年度以及中长期改造计划，优先改造群众居住条件恶劣、改善意愿强烈的区域。市棚户区改造工作领导小组以及各区政府（管委会）要做好统筹规划，并逐年制订改造目标任务和计划，每个项目都要明确具体的改造时限，确保如期完成。近期要将商丘古城区、商务中心区、高铁核心区作为棚户区改造重点，优先安排改造计划。市中心城区全部应改造的棚户区应于2020年前基本改造完成，具体计划为：2016年改造完成项目40个，2017年完成50个，2018年完成60个，其余项目于2020年前基本完成。

四、政府主导

坚持政府主导原则，发挥全市各级政府投资棚户区改造的主

体作用。各区政府（管委会）作为责任主体和投资主体，负责本辖区内棚户区改造项目的征收拆迁、社会维稳及其投资项目的安置房建设与回迁安置等工作。市、区两级政府（管委会）要拓宽融筹资渠道，努力争取上级资金，按照相关程序积极稳妥地利用政府债券等形式，筹措资金在区政府（管委会）设立棚户区改造专项资金，专门用于本辖区内棚户区改造项目的拆迁安置等工作，确保项目土地达到净地出让的条件。各区政府（管委会）可设立土地收储分中心，有效控制土地供应节奏。

国有工矿棚户区改造以工矿企业实施为主，企业无力改造的，可由当地政府（管委会）组织实施。国有林区（场）、垦区（农场）危旧房改造原则上由行业主管部门组织实施。

五、市场运作

棚户区改造项目实行市场化运作，注重发挥市场机制的作用，充分调动社会、企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与。鼓励优秀房地产企业参与棚户区改造的开发建设工作。各区政府（管委会）要加大招商力度，吸引社会资本支持，弥补资金不足的短板。鼓励有条件的房地产及其他企业、社会资本以PPP模式参与棚户区改造的投融资工作，区政府（管委会）棚户区改造专项资金可按约定收益的方式吸纳企业和社会资本，用于棚户区改造的前期拆迁安置工作。

六、完善机制

规范棚户区改造工作程序，健全工作机制。市棚户区改造工

作领导小组研究确定年度改造计划、目标任务与重点项目；市房屋征收部门负责指导，所在区政府（管委会）负责调查登记，组织开展信息采集，核定征收补偿成本；所在区政府（管委会）负责征收拆迁与安置补偿，达到净地出让条件；市城乡规划部门按照控制性详细规划要求确定地块规划条件和指标；市国土部门依法组织土地征收、收回工作，并依法公开出让土地。

七、保障措施

确保建设用地供应。棚户区改造项目用地要纳入当地土地供应计划，并优先安排。要切实提高棚户区土地的利用效率，盘活存量土地，提高城镇建设用地集约化程度。在编制土地供应规划时，重点确保棚户区改造安置住房建设用地。对已纳入棚户区改造规划的区域，规划部门不予审批影响棚户区改造的建设项目。

大力推进货币化安置。坚持政府主导、居民自愿、分类施策、控制实物补偿原则，灵活掌握实物安置和货币补偿方式，积极推行政府购买棚户区改造服务模式，大力推进棚户区改造货币化安置工作，鼓励被征收居民选择货币补偿。提高棚改货币化安置率，2016年起全市棚改项目货币化安置率不低于50%，对于中心城区部分项目，有条件的可全部采取货币化安置方式。城市规划区内棚户区改造居民选择实物安置的，原则上户均实物补偿一套，剩余补偿部分采取货币化安置。要严格执行国家、省、市征收补偿的法律法规，坚持依法征收，切实保障被征收人的合法权益。被征收居民符合条件的，还可通过公共租赁住房等方式解决临时住

房需求。

提高安置房建设质量。加强对棚户区改造项目安置房的规划、建设的监管。要按照科学规划的理念，坚持以人为本的原则，科学合理地对安置住房进行规划。区政府（管委会）要督促有关部门严把质量关，搞好相关配套设施建设，确保回迁安置用房达到项目商品房同等标准、同等质量、统一物业管理。

落实优惠政策。各有关部门要结合各自职能，积极支持棚户区改造工作，切实落实中央和省有关优惠政策，简化项目审批流程，加快审批进度，提高服务意识，提升服务水平，推动工作进展。

八、遗留问题

本意见出台前，已经批准列入改造的“三改”项目，予以区别对待：

一是先期投入资金用于征收补偿的企业，已竞得该项目土地使用权的，须尽快缴纳土地出让金，其先期向市财政缴纳的土地预出让金可以充抵土地出让金；向区财政缴纳的征收补偿资金，区财政要全额返还企业用于缴纳出让金。未能竞得土地使用权的，可获得其先期投资总额25%（含）以内的收益回报（由区财政核定后支付）。市财政局要在5个工作日内将土地出让金总额扣除市级计提专项资金（包括上缴省部分）和总价款的8~13%后（市城乡一体化示范区参照执行），全额返还到区财政，用于该项目房屋征收补偿和基础设施建设。

二是已经完成拆迁，但迟迟未启动安置房建设的，限其3个月内开工建设并确保如期回迁安置，否则将由当地政府（管委会）合理收购。

三是启动征收程序但尚未实施动迁且属企业自身原因的，终止其改造计划，先期参与企业缴纳的征收补偿资金，由收款单位全额返款并给予回报（按同期银行利率）返还企业，双方签订的合作改造协议同时废止，该项目改造计划由市棚户区改造工作领导小组收回，重新统筹安排改造计划。

本意见自发布之日起执行。各县可结合各自实际，参照本意见执行。此前市政府出台的有关棚户区改造的文件、纪要与本意见不一致的，以本意见为准。

2016年5月7日

（此件公开发布）