

平凉市人民政府文件

平政发〔2017〕43号

平凉市人民政府 关于平凉中心城区棚户区改造的 实施意见（试行）

各县（区）人民政府，平凉工业园区管委会，市直有关部门，中、省驻平有关单位：

根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《甘肃省人民政府关于加快棚户区改造的实施意见》（甘政发〔2013〕95号）、《甘肃省人民政府关于加快城镇棚户区和城乡危房改造

及配套基础设施建设的实施意见》（甘政发〔2015〕74号）、《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）的相关规定，结合平凉中心城区棚户区改造工作实际，特制定如下实施意见。

一、指导思想

深入贯彻党的十八大、十八届三中、四中、五中、六中全会，中央城市工作会议和省第十三次党代会精神，全面落实国务院、省政府关于加快保障性安居工程建设的决策部署，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，严格落实政策，创新工作机制，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施，着力提升中心城市综合承载能力，促进以人为核心的新型城镇化。

二、基本原则

（一）科学规划，分步实施。棚户区改造要与经济社会发展规划、中心城市总体规划相衔接，合理确定改造范围和目标任务，分片区、按年度有序组织实施。

（二）政府主导，群众参与。充分发挥政府统筹协调、组织引导作用，在政策和资金等方面予以支持。注重发挥市场调节机制，调动企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与，多元化推进棚户区改造进程。

（三）因地制宜，注重实效。按照功能齐、配套好、质量高、安全可靠的要求，严格落实节约集约用地和节能环保各项措施，

科学利用空间，有效满足基本居住功能。坚持整治与改造相结合，对规划保留的建筑进行维修改造和配套设施完善，重视维护城市传统风貌特色。

（四）完善配套，同步建设。按照《平凉中心城区控制性详细规划》《平凉中心城区综合交通规划》《平凉中心城区公共服务设施及商业设施专项规划》以及中心城区市政工程专项规划等，配套建设城市道路、公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、地下停车（库）场、污水和垃圾处理等基础设施及幼儿园、便民市场、养老服务、医疗文化、社区服务等公共服务设施，做到同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

三、改造范围

城市规划区范围内集中连片、简易结构房屋较多、建筑密度较大、基础设施简陋、房屋建成年限长、使用功能不全、安全隐患突出及环境脏乱差的居住区域，包括旧住宅区、城中村、危房和非成套住房等。鼓励国有工矿企业搞好本企业棚户区改造项目建设。

四、项目确定

（一）区政府根据国家、省上棚户区改造有关政策要求，对中心城区棚户区现状进行充分摸底调查，提出年度改造计划，明确改造区域、户数，经市政府审查同意后报省、市主管部门备案。

（二）平凉中心城区棚户区改造管理中心（以下简称“棚改

中心”)组织对省主管部门备案的拟改造区域进行深入调查摸底,规划部门依据《平凉中心城区控制性详细规划》提出拟改造区域规划条件,国土资源部门出具拟改造区域周边参考地价以及土地权属、性质、征收土地面积等基本情况说明。

(三)棚改中心按规定选定具有相应资质的咨询机构进行项目可行性研究论证,按程序审查审批。

(四)区政府对拟改造项目审查通过后,由棚改中心制定项目实施方案报市政府批复。

(五)市政府批复后,市、区两级按照分级负责原则,筹措改造资金,组织实施土地房屋征收工作。

五、征收补偿

(一)在依法维护群众合法权益的前提下,加大货币化补偿力度。依照《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规,分别制定平凉中心城区棚户区改造《国有土地上房屋征收补偿安置方案》和《集体土地及地上附着物征收补偿方案》,保持政策连续性,明确征收流程、房屋面积和性质的认定、征收补偿安置等具体标准,确保征收工作公开、公正、公平、有序推进。

(二)对棚户区改造土地及房屋征收工作中出现的局域性、单一性、特殊性问题,按照“尊重历史、客观公正、一事一议、

解决问题”的原则，摸清实际情况，提出解决建议，经棚改中心会议研究决定后，形成会议纪要下发执行。重大事项报平凉中心城区棚户区改造工作领导小组研究审定。

六、建设管理

（一）棚户区改造项目用地纳入土地供应计划优先安排，简化行政审批流程，提高审批效率。

（二）棚户区改造项目腾出的建设用地，除国家规定划拨项目外，其它一律挂牌出让，由竞得土地使用权的开发企业严格按照项目规划条件编制修建性详细规划和建筑方案。

（三）棚户区改造项目配套基础设施建设项目，按照规划条件通知书规定属竞得土地使用权开发企业配建的，由开发企业组织实施，市、区规划、住建等相关部门监督管理。

（四）政府购买棚改服务实施的配套基础设施项目，按照道路、教育、医疗、文化等项目类别，由市、区分级管理，项目所属单位归口实施，发改、规划、国土、住建、环保等相关部门密切配合，优先从速办理项目前期手续，确保项目按期完成。

（五）工程建设必须严格履行法定程序，严格按照国家、省、市有关规范标准和质量要求实施。

七、政策扶持

（一）**落实税费减免政策。**严格落实国家和省上关于棚户区改造工程相关税收优惠政策。对棚户区改造项目中建设的回迁安

置楼，根据财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）、《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）等相关政策规定，免收城市基础设施配套费、人防费等行政事业性收费和政府性基金。

（二）鼓励企业参与土地整理。土地一级开发整理工作由政府直接实施，也可由政府授权委托的企业出资整理。出资企业既可以是房地产开发企业，也可以是投融资机构或其他企业。企业出资整理的，土地整理工作结束后，公开挂牌出让，出让收入优先用于偿还出资企业借款。

（三）多渠道筹集改造资金。通过政府购买棚改服务，积极争取银行贷款支持，加快棚户区改造步伐。政府购买棚改服务的承接主体可以依据国家相关政策规定发行企业债券，购买主体和棚改中心给予积极配合。鼓励商业银行等金融机构支持棚户区改造项目。国、省棚户区改造专项补助资金、专项建设基金、财政专项拨款等资金可在专款专用的前提下，用于棚户区改造项目资本金。棚户区改造项目缴纳的土地出让收益全部用于中心城区棚户区改造。

（四）适当放宽规划条件。在棚户区改造项目规划条件通知书的制定和建设工程初步设计方案审查中，按照《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《甘肃省人民政府关于加快棚户区改造的实施意见》（甘政发〔2013〕95号）

有关规定和《甘肃省人民政府关于促进房地产业持续稳定健康发展的意见》（甘政发〔2015〕50号）“对人口密度较大城市中心区域的棚户区（城中村）改造安置项目，在城市规划允许的前提下，规划部门可根据实际情况按程序依法适当提高容积率”有关要求，结合旧城改造有关规定和中心城区棚户区改造项目片区实际，在符合《平凉中心城区控制性详细规划》、城市设计、城市风貌规划和《甘肃省城镇规划管理技术规程》前提下，可适当提高建筑密度和容积率，放开棚户区和城中村改造安置项目的户型和面积限制。

八、工作保障

（一）加强组织领导。成立由市政府主要领导任组长，市委、市政府分管领导和区委、区政府主要领导任副组长，市、区相关部门主要负责人为成员的平凉中心城区棚户区改造工作领导小组，在市委、市政府领导下，做好政策制定、项目规划、组织协调、督查调度，研究解决棚户区改造过程中的重大问题。崆峒区政府要将棚户区改造作为保障性安居工程建设的重要内容，认真落实主体责任，扎实做好组织工作。市、区各相关部门单位要在棚改中心的统一协调指挥下，按照职责分工，各司其职，密切合作，依法依规做好补偿安置，切实做到规划设计到位、政策落实到位、资金筹集到位、补偿安置到位、供地保障到位、监管服务到位。

（二）健全工作机制。建立市区联动、分级负责的工作机制，实行市、区两级分片包干责任制，做到责任明确，任务到人。落实各项目片区征收安置组组长负责制，严格按照中心城区棚户区改造征收补偿标准，阳光操作，公平补偿。建立规范的资金运行管理办法，确保“筹、用、还”各个环节高效、安全运行。健全完善审计、监督监察、工作考核等制度，前移工作关口，加强全过程监督。建立群众参与工作机制，充分尊重群众意愿，引导动员群众积极参与、支持棚户区改造。

（三）强化协作配合。市区发改、规划、住建、国土、财政、环保等相关部门要加强协调联动，增强责任意识，加快可研编制、项目审批、购买服务、风险评估、贷款申请、环境评价等前期工作，为尽快实施征收奠定基础。加大土地房屋征收力度，摸清问题症结，因户确定目标、时间、措施，依纪依法依规做好补偿安置工作。宣传部门和新闻单位要强化正面宣传引导，配合相关部门准确解读政策措施，及时反映工作进展情况，为推动棚户区改造营造良好的氛围。对土地房屋征收启动司法程序的，要加快工作节奏，做好依法处置、依法裁决及依法执行工作。

（四）严格督查考核。棚户区改造要纳入政府管理目标，严格落实责任考核。棚改中心要切实加强工作指导和调度管理，及时协调解决工作中存在的困难和问题，确保各项目标任务按时间节点和质量要求完成。要强化考核激励的正向引导，对在棚户区

改造工作中成绩突出的单位和个人，予以表彰；对在规定时限内未完成工作任务的，进行通报批评。要加大棚户区改造内部监督监察力度，对各片区、各征收组存在的苗头性、倾向性问题要及时发现，堵塞漏洞，纠偏纠错，确保棚改工作顺利推进。

各县可参照执行或根据本地实际制定具体的实施意见。

平凉市人民政府

2017年6月16日

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

公开属性：主动公开

平凉市人民政府办公室

2017 年 6 月 17 日印

共印 120 份