

安康市人民政府办公室文件

安政办发〔2015〕29号

安康市人民政府办公室关于 印发安康市棚户区改造管理暂行办法的通知

各县区人民政府，市政府各工作部门及直属机构：

《安康市棚户区改造管理暂行办法》已经市政府常务会议审定，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《安康市棚户区改造管理暂行办法》

安康市人民政府办公室

2015年3月18日

安康市棚户区改造管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步推进和规范棚户区改造工作，完善城市功能，改善人居环境，促进经济社会协调发展，依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《陕西省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（陕政发〔2014〕3号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 市辖汉滨区行政区内的棚户区改造适用本办法，其他各县参照执行。

第三条 本办法所称棚户区改造，是指根据全市国民经济和社会发展规划、土地利用规划、城市总体规划和专项规划，对棚户区进行综合改造的行为。

本办法所称棚户区，是指在城市及建制镇规划区范围内房屋建筑密度大、使用年限久、人均居住面积小、使用功能不完善、基础设施不配套、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差的集中成片居住区域，包括规划区内城中村改造、旧住宅区综合整治和国有工矿棚户区。

第四条 棚户区改造应当按照“政府主导、市场运作，科学规划、分步实施，因地制宜、注重实效，统筹兼顾、同步建设，依法征收、安置先行”的原则进行。坚持与完善城市功能相结合，合理界定改造范围，严禁大拆大建；坚持与保障性住房建设相结合，科学合理利用空间，有效满足基本居住需要。

第五条 市保障性安居工程协调领导小组负责棚户区改造的组织领导和统筹协调；市住建局负责规划拟定、项目审核、街

接报审、组织协调、考核督办等工作，市棚户区改造管理办公室（以下简称市棚改办）负责日常工作；市发改、财政、审计、监察、国土、规划、公安、环保、民政、农业、税务等部门，按照各自职责协同做好相关工作。

棚户区改造按照“属地原则”确定实施主体。汉滨区人民政府（以下简称区人民政府）、高新技术产业开发区、瀛湖生态旅游区、恒口示范区管委会（以下简称管委会）负责本辖区内的棚户区改造工作；国有独立工矿区棚户区改造项目由所属企业负责实施；重大棚户区改造项目由市人民政府确定。

第六条 对棚户区改造项目及安置房建设涉及的审批事项，相关部门要优化审批流程，缩短审批时限；供水、供电、供气、通信等企业要配合、支持棚户区改造工作。

第七条 棚户区改造应当以政府投资为主。项目实施单位可以依法成立城市建设投资开发公司，负责棚户区改造融资和安置项目建设工作。

鼓励民间资本参与棚户区改造。民间资本作为投资主体的，项目实施单位根据棚户区改造项目规划设计条件和征收补偿安置方案，采取公开拍卖融资开发权的方式确定投资人。融资开发权竞买人的参与条件、融资回报等由项目实施单位自行确定，投资人确定后，项目实施单位要与确定的投资主体签订协议。协议主要内容要包括双方的权利和义务、投资数额、建设保证金数额、改造规模、协议解除条款等。

第八条 城中村改造坚持改制先行、改建跟进的原则进行，具体改制方案另行制定。

第二章 项目管理

第九条 棚户区改造实行计划管理。市住建局会同市发改、财政、规划、国土等部门，依据城市总体规划、土地利用总体规划，编制棚户区改造专项规划，报市人民政府批准。

市棚改办应根据市政府年度工作安排和棚户区改造专项规划，对上报并经审查通过的棚户区改造项目下达棚户区改造项目前期准备计划。棚户区改造实施单位根据此计划申请办理项目的规划选址、用地预审、环评、可行性研究等批复文件。当项目具备改造实施条件，市住建局应会同市发改委向省级主管部门上报棚户区改造年度计划。

因存在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，应优先纳入棚户区改造年度计划。

第十条 项目实施单位应根据城市总体规划、土地利用总体规划，以及棚户区改造控制性规划等要求，统筹考虑居民安置、环境风貌和经济发展因素，在及时发布征询公告、广泛征询房屋所有权人改造意愿、充分听取公众意见的基础上，制定棚户区改造项目实施方案，市棚改办审核后报市保障性安居工程协调领导小组批准。

城中村改造实施方案，应当经村民会议或村民会议委托的村民代表会议讨论通过。

已经批准的棚户区改造项目实施方案不得擅自变更，确需变更的按照原程序报批。

第十一条 棚户区改造项目实施方案的主要内容包括项目概况、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、建设内容与实施计划、项目可行性分析报告、社会稳定风险评估报告及资金证明等。

城中村改造项目实施方案，还应当包括原村民社保、集体经济组织清产核资、新经济组织组建及撤村建社区等内容。

第三章 土地管理

第十二条 棚户区改造用地优先纳入年度用地计划。依据节约土地、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。

城中村改造项目实施方案批准后，国土部门对土地资料进行审核，并依法对土地进行确权或者按程序报批后转为国有土地。

安置用地以划拨方式供地，开发用地以招标、拍卖、挂牌方式供地。招标、拍卖、挂牌出让土地时，应将批准的控制性详细规划作为前置条件。

第十三条 民间资本作为投资主体的城中村改造项目，改造综合用地指标由市人民政府确定，改造综合用地之外的土地，依法补偿后按有关规定储备。

改造综合用地应明确安置用地和开发建设用地的地块、规划指标。

第十四条 棚户区改造项目涉及改变土地用途、利用条件、供地方式的，应依法办理用地及土地变更登记等手续。

第十五条 房屋征收完成后，市国土资源局按照净地出让原则制定棚户区改造项目土地出让方案，报市人民政府批准后公开出让。土地出让价款中应当包括核定的征收补偿成本及应计提的

相关资金、基金。

第十六条 棚户区改造项目的《国有建设用地划拨决定书》和《国有建设用地使用权出让合同》应注明规划部门明确的该宗地中改造安置住房、保障性住房建设套数、户型、建筑面积、项目开竣工时间等土地使用条件。

第十七条 城市居民在农村购置宅基地，属 1987 年 1 月 1 日以前购买的，按照国家 and 地方有关文件规定执行；属 1987 年 1 月 1 日以后购买的，按照《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的有关规定执行。

第四章 规划建设管理

第十八条 规划部门应明确棚户区改造项目规划条件，作为项目测算和制定改造方案的依据。棚户区改造项目实施方案审定后，规划部门应加大规划执法力度。

第十九条 棚户区改造安置住房实行就近和易地安置相结合，优先考虑就近安置；确需易地安置的，应充分考虑居民就业、就医、入学、出行等便民条件，合理规划选址，贯彻节能、节地、环保的原则，严格控制套型面积。

第二十条 棚户区改造项目应当编制控制性详细规划，严格控制项目容积率，不得因单个地块资金平衡等因素突破规划技术指标。鼓励采取捆绑式连片改造方式，在一定区域内统筹平衡。

主要历史街区、文物景点周边等重要地段的改造规划（包括城市设计内容）要满足相关规划、规范要求，广泛征求公众意见后报市人民政府批准。

第二十一条 棚户区改造范围内已规划确定的城市基础设施项目具备建设条件的，优先列入城市建设年度计划，与棚户区改造同步实施。

棚户区改造安置项目配套设施应与安置项目同步规划、报批、建设和交付使用。

第二十二条 改造项目代征的市政道路、城市绿化等用地，应依法移交并办理国有土地使用证。暂不具备移交条件的，由项目实施单位与市政和绿化管理部门签订临时委托代管协议。

代征的市政道路用地应在改造项目开工前移交。

第五章 征收与补偿

第二十三条 棚户区改造项目依照有关法律法规及政策规定制定房屋征收与补偿安置方案，对被征收人予以补偿安置。

第二十四条 列入棚户区改造计划的项目，应在项目实施方案获得批准后，由市、区人民政府按照权限依法作出房屋征收决定，由项目实施单位负责实施征收补偿安置工作。

政府投资项目的安置房建设资金要足额到位，专款专用。民间资本作为投资主体的棚户区改造项目，应在征收补偿方案审核前，设立补偿安置资金监管账户，全额缴存监管资金。

第二十五条 项目实施单位征收机构应在规定的期限内与被征收人或公有房屋承租人签订房屋征收补偿安置协议。征收补偿安置协议要载明下列内容：

（一）被征收人房屋的权属、地址、面积、用途、结构等；

- (二) 补偿方式、补偿安置标准和结算方式;
- (三) 安置房屋的权属、位置、面积、用途、结构等;
- (四) 过渡方式、过渡期限;
- (五) 违约责任和解决争议的方式;
- (六) 其他应当明确的事项。

征收补偿协议签订后，一方当事人不履行协议约定的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 项目实施单位征收机构与被征收人或公有房屋承租人在规定期限内达不成征收补偿安置协议的，或者房屋所有权人不明确的，项目实施单位征收机构应当拟定征收补偿安置办法，由作出房屋征收决定的机关依法作出补偿决定，并在棚户区改造范围内予以公告。

被征收人或公有房屋承租人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起诉讼。

被征收人或公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议又不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第二十七条 棚户区改造房屋征收补偿实行产权调换和货币补偿两种方式，被征收人可自主选择。

国有土地上棚户区改造项目房屋征收与补偿按照《安康市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（安政办发[2013]15号）等相关规定执行。

城中村改造项目房屋征收与补偿按照《安康中心城市建设征

地拆迁和被征地农民养老保险有关问题的补充通知》（安政办发[2009]15号）及《安康中心城市规划区拆迁集体土地房屋产权调换暂行办法》（安政办发[2011]7号）等相关规定执行。

第二十八条 棚户区改造项目应当优先建设安置房，临时安置期不得超过36个月。安置住房每单元平层不超过8户，单套建筑面积不小于50平方米。

安置房建设由项目实施单位负责组织实施，安置房位置、户型、平层户数及配套设施等规划设计内容按相关规定公示。

第二十九条 安置房建设严格按法定的建设程序进行，实行项目法人制、招投标制、合同管理制和工程监理制，执行国家工程建设的强制性标准和施工技术规范，以确保工程质量合格和施工安全。

第三十条 安置房建设交付标准应符合国家质量安全标准，产权明晰，基本达到入住条件。

第三十一条 项目实施单位应遵循“公平、公正、公开”原则制定回迁安置方案，安置房建设达到安置协议约定条件后发布回迁安置公告，组织实施回迁安置。

安置房产权证由项目实施单位负责办理。被征收人安置多套房屋的，须高、中、低楼层搭配选取。

第三十二条 安置小区物业管理按照《陕西省物业管理条例》的有关规定执行。

第三十三条 项目实施单位应当建立完整的项目改造档案，包括被改造区的历史沿革、人文状况和地域风貌的影像资料等。

第六章 资金筹集、使用与管理

第三十四条 棚户区改造资金采取财政补助、银行信贷、民间投资、债券融资、企业与群众自筹等办法筹集。

第三十五条 市财政部门设立棚户区改造专项资金,用于棚户区改造配套建设和资金不能平衡项目的补助。

第三十六条 市、区可利用城市建设投资公司作为融资平台,筹措资金用于棚户区改造项目前期准备、土地及房屋征收补偿和安置房建设等。市发展投资集团要建立健全棚户区改造贷款还款保障机制,积极争取各金融机构支持棚户区改造。

第三十七条 市财政局会同市住建局按照项目工作进度拨付各类补助资金。

第三十八条 棚户区改造资金按照“专项管理、分帐核算、专款专用、跟踪问效”的原则,加强管理,规范使用。

第七章 优惠政策

第三十九条 金融机构应为符合贷款条件的棚户区改造项目提供贷款,在信贷资金规模上优先保障。

第四十条 中心城市棚户区改造项目资金有缺口的,可采取“一事一议”方式提出资金补助意见,报市政府常务会议审定。

第四十一条 棚户区改造安置房建设和通过收购筹集安置房源的,执行保障性住房的税收优惠政策。

第四十二条 棚户区改造项目土地出让收益可用于改造项目建设和安置,优先用于安置区的配套基础设施建设。

第四十三条 棚户区改造除按规定实行财政补贴、税费减免

等优惠政策外，还可以在改造项目内配套建设一定比例商业服务设施和商品住房，增加棚户区改造项目的收益。

第四十四条 在棚户区改造中对经济困难、无力购买安置房的居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其居住要求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入住房保障体系统筹解决。

第四十五条 棚户区改造项目免收防空地下室易地建设费、新型墙体材料专项费、散装水泥专项资金、城市教育附加、地方教育附加、城镇公用事业附加等行政性收费和政府性基金；安置房建设免收城市基础设施配套费；安置面积与开发面积之比在1:2.0以内的开发面积部分免收城市基础设施配套费，超过比例的开发面积部分减半收取城市基础设施配套费。

第四十六条 企业参与政府统一组织的棚户区改造项目，对企业用于符合规定条件的支出，准予在企业所得税前扣除。

第四十七条 棚户区安置小区的有线电视、供水、供电、供气、给排水、通讯、道路等市政公用设施，统一规划，各产权经营单位出资配建，适当减免入网、增容等经营性收费。

第四十八条 城市和国有工矿棚户区改造项目执行廉租房住房建设项目资本金占20%的规定，对实力强、信誉好的房地产开发企业参与棚户区改造的，投资改造棚户区的项目资本金可按项目投资总额20%的标准执行。

第八章 监督管理

第四十九条 在棚户区改造中有违反土地、环保、建设、规划、财税、房屋征收等法律法规的行为，或者有弄虚作假，侵占、

私分和破坏农村集体资产的行为，由相关部门依法查处。

第五十条 民间资本作为投资主体的棚户区改造项目，因投资主体自身原因，不能保证改造项目正常运行，由项目实施单位按照协议约定另行选择投资主体。

第五十一条 监察、审计机关应加强对棚户区改造工作的监督。对棚户区改造中滥用职权，玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的行政机关和工作人员，追究其行政责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第九章 附 则

第五十二条 本办法自印发之日起施行，有效期两年。本办法实施前已经取得批复的棚户区改造项目，仍按原规定执行。

抄送：市委各工作部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

安康市人民政府办公室

2015年3月18日印发
