

招远市人民政府文件

招政发〔2017〕22号

招远市人民政府 关于全面加快推进棚户区改造工作的实施意见

各镇人民政府，各街道办事处，经济技术开发区管委，滨海科技产业园管委，市政府各部门、集团公司：

为贯彻落实《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）、《关于贯彻国发〔2015〕37号文件加快推进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》（鲁政发〔2015〕23号）和《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕23号）等精神，切实改善城区困难群众住房条件，扎实推进棚户区改造工作，现结合我市实际，制定以下实施

意见：

一、总体要求

（一）指导思想。深入贯彻党的十八大和中央城市工作会议精神，全面落实国家、省、烟台市政府决策部署，明确工作责任，创新融资机制，强化政策落实，坚持“政府主导、群众参与、市场运作、政策支持”的原则，科学规划、分步实施，因地制宜、综合开发，加强统筹、完善配套，加大棚户区改造工作力度，提高货币化安置比例，消化存量商品房，推动经济社会和谐发展。

（二）工作目标。到 2018 年完成全市棚户区改造计划总量的 70%，到 2020 年基本完成城镇棚户区、城中（郊）村和危房的改造任务，货币化安置比例根据上级考核及我市商品房库存量适时调整，同步完善基础设施配套。

二、基本原则

（一）以人为本，民生为重。坚持以人为本，改善棚户区居民居住条件，创造优美宜居环境。棚户区改造项目的确定和安置补偿方案的制订，要充分尊重群众意愿，争取群众的理解和支持。着力规范房屋征收行为，严格执行国有土地上房屋征收与补偿政策法规，切实维护群众合法权益。

（二）科学规划，分步实施。根据我市实际现状，树立“以人为本、品质至上、文化铸魂、长远发展”理念，将棚户区改造与城市总体规划和全域城市化建设等有机衔接。按照“统筹规划、有机整合、成方连片”的原则，打破村居、单位、企业的区域界

线，由市政府对改造区片进行统一规划，杜绝零星改造，并对周边地块合理捆绑、搭配，确保不留死角。

（三）政府主导，市场运作。充分发挥政府组织引导和统筹协调作用，市政府对棚户区改造工作进行“统一规划编制、统一拆迁安置、统一补偿标准”，落实资金、土地、财税、金融等各项政策措施，为棚户区改造创造良好环境。同时，注重发挥市场机制作用，动员社会力量广泛参与，鼓励和引导民间资本参与棚户区改造，充分调动企业和棚户区居民的积极性。

三、项目实施

棚户区改造开发由市棚户区工作领导小组统一调控指导，各相关部门各司其职、各负其责，街道和村组织实施，具体工作程序如下：

（一）加快项目建设进度。各街道作为棚户区改造的责任主体，负责项目的调度指挥、拆迁安置、开发建设等工作，组织开展村内房屋的调查摸底、房屋确权、评估丈量、协议签订、回迁安置、补偿款发放等工作并承担相应法律责任。

1. **做好前期调查。**根据市政府规划的改造区片科学制定棚改项目计划，提前做好前期调查，理清土地资源、房屋现状、村情民意等基本情况，结合市场行情、周边现状等因素，逐地块进行开发改造可行性论证，编制辖区内村庄搬迁计划。

2. **制定工作计划。**按照“整体谋划、先急后缓、分步实施”的原则，制定辖区内村庄改造规划、年度计划和实施方案，强力

推进落实房屋征迁、项目招商、手续办理、开发建设等工作，合理安排工期，加快安置房建设，确保按期回迁。

3. 做好基础保障。根据城市总体规划的要求和区片功能定位，有针对性开展项目宣传推介、对外招商，及早落实开发单位。参与棚户区改造的企业，须经全面把关，严格筛选，从资金实力、开发业绩、社会声誉等多方面进行审核，优选实力强、信誉好、群众认可、有融资能力的企业，充分利用企业的品牌效应，最大限度的争取群众的支持，为项目顺利推进做好基础保障。

（二）建立健全工作制度。各街道要建立健全工作制度，完善运行机制，科学有效地推进棚改项目。

1. 成立街道棚改指挥部。全程参与安置补偿方案制定及拆迁动员、实施拆迁、安置区选址、安置楼建设、公开选房、回迁入住等环节；指导村委做好村庄搬迁群众的动员工作，确保拆迁同意率达到 95% 以上，项目方可启动；安置补偿方案同意率达到 95% 以上，方可按程序实施拆迁。

2. 建立现场办公制度。确定项目指挥部现场办公场所及人员，制定工作职责、工作纪律、工作目标，并上墙公示；每周至少召开一次调度会，及时协调处理项目推进过程中遇到的重点难点及历史遗留问题，需棚改领导小组解决的，报市棚改领导小组研究解决；确保整村一次性拆除、净地出让，土地竞得者要一次性建设安置楼。

3. 实行“阳光操作”。每个棚户区改造项目设立棚改信息

专栏报道，将棚改项目进展情况进行公示、公告；市发改、财政、国土、住建等部门要提高工作效率，加快立项、用地、规划、施工等审批手续办理和资金拨付，同时积极与街道、开发企业进行对接沟通，详细讲解手续办理流程，加快项目推进；政府主导项目，安置楼建设完毕后，由市政府统一购买。

4. 推行项目包帮制度。实行“一线工作法”深入群众，及时全面掌握每户棚改居民的思想动态和实际困难；充分发挥街道棚改指挥部、村委会服务职能，对每户棚改居民要落实2名以上具体包户工作人员并卡实责任，进村入户发放明白纸，讲解并听取群众对拆迁安置补偿方案、补偿奖励政策、补偿安置方式、补偿安置标准等意见建议，并落实拆迁安置计划。以推进棚改工作为目的，市纪检、组织部门现场对干部进行督导，调度街道主要负责人靠上抓，对推进不力的项目及时向棚改领导小组汇报并进行问责，确保棚改拆迁工作的和谐稳定。

（三）相关部门的职责。市住建局和相关街道、企业要认真履行质量安全监督管理责任，采取有效措施，对安置房建设实施全过程监管，健全完善监管体系，严把工程质量安全关，确保让棚改居民住上放心房、安心房；市住建局负责全市棚改的综合协调、政策落实以及对上级部门的对接等工作；市财政局、法制办负责制定出台融资方案和落实拨付上级补助资金和本级政府购买服务资金、为棚改项目融资贷款并落实棚户优惠政策；市国土资源局负责落实土地指标、保障棚改项目土地供应以及土地划拨

工作；市发改局负责加快办理项目立项手续，争取棚改项目配套基础设施投资补助资金；市公安局、城管大队、市场监管局负责配合拆迁工作；市宣传部门负责利用网站、电视新闻及现有宣传媒介进行宣传。市维稳办、市信访局会同相关部门负责棚改居民的维稳、信访工作；市审计局负责棚户区改造资金使用的监督、审计工作；市机构编制委员会办公室负责将棚户区改造项目管理服务职责纳入政府购买服务范围；市国家税务局、市地方税务局、市农发行、市水务局、市环保局、市供电公司、市住房公积金管理中心等其他有关部门负责行业指导及棚改工作有关优惠政策的落实。

四、工作要求

（一）强化对棚户区改造工程建设质量安全全方位监管。要切实加强对棚户区改造建设工程质量安全的监督管理，重点对勘察、设计、施工、监理等参建单位执行工程建设强制性标准情况进行监督检查，对违法违规行为坚决予以查处。严格执行建筑节能强制性标准，实施绿色建筑行动，积极推广应用新技术、新材料，加快推进住宅产业化。全面推行安置住房质量责任终身制，加大质量安全责任追究力度。建设和施工单位要科学把握工程建设进度，保证工程建设的合理周期和造价，确保工程质量安全。

（二）完善配套设施建设。市住建等部门及相关街道在建设安置房时，要统筹考虑基础设施配套建设，明确建设内容、实施单位、投资主体、建设周期，做到配套设施与棚改安置房同步规

划、同步报批、同步建设、同步交付使用。组织好新建安置小区的供水、供电、供气、供热、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施和商业、教育、医疗卫生、无障碍设施等配套公共服务设施的建设，促进以改善民生为重点的社会建设。

（三）完善社区公共服务。市住建部门要将新建安置住房小区的社区居委会综合用房按标准一步规划到位，并明确具体位置。安置住房小区没有实施物业管理的，社区居民委员会应组织做好物业服务工作。要发展便民利民服务，加快发展社区志愿服务。鼓励邮政、金融、电信等公用事业服务单位在社区设点服务。

（四）列入棚户区改造范围的，原有村（居）民住房不得翻建、改建、扩建。对之前已经予以安置的村民的原住房应在本次棚户区改造批建前全部拆除。

（五）列入年度棚户区改造规划的新开工项目和以前年度续建项目，必须在民房全部拆除、安置楼建设达到一定工程形象进度后，市住建部门方可予以办理房屋预售手续。

五、相关配套政策

（一）实施政府购买棚改服务。制定政府购买服务管理办法，确定购买主体，公开择优选择棚改承接主体，与承接主体签订购买棚改服务协议。将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，按协议要求向提供棚改服务的承接主体支付。政府购买棚改服务的范围，限定在政府应当承担的棚改征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面（不包括棚改项目中配套建设的

商品房以及经营性基础设施)。政府购买的安置房源,已经享受优惠政策的,应将其享受的政策资金等额抵扣。

(二)积极筹措棚改资金。创新融资方式,加大融资力度,采取政府购买棚改服务、土地捆绑和 PPP 等新模式,广泛引导社会资本参与棚户区改造工作。市财政、发改、住建等部门要积极争取国家棚改扶持资金,将符合条件的项目列入国开行、农发行等金融机构贷款项目包,积极争取贷款资金;同时争取更多中央专项补助资金和专项建设扶持资金,确保棚改资金到位。

(三)落实棚改优惠政策。对列入棚户区改造项目的安置房,按照财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》(财综〔2015〕57号)、省住建厅等十三部门《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》(鲁建住字〔2015〕23号)要求,落实以下优惠政策:

1. 落实免收各项收费基金优惠政策。对棚户区改造项目免收城市基础设施配套费、城镇公用事业附加等行政事业性收费和政府性基金。同时,按规定免收省级出台的各项行政事业性收费。根据项目规划设计要求,不建地下室的可按相关规定免收防空地下室易地建设费。电力方面供电公司将对棚户区改造部分按照物价局配套费文件中对回迁安置房,按照配置收费标准的80%收取供配电设施配套工程费。通讯、广电、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、管网增容等经营性收费。

2. 落实税收减免政策。对城市棚户区改造项目涉及的城镇土

地使用税、印花税、土地增值税、契税、个人所得税等，按照财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）规定：对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税，对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征；对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税；个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税；个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

3. 资金支持。市财政设立棚户区改造专项资金，安排资金对棚户区改造项目拆迁安置进行补助。市发改、住建、财政等部门要充分结合各自工作特点，向上争取资金用于扶持我市棚户区改造。各街道要统筹合理安排使用中央、省级和地方补助资金，有条件的街道也要拟定相应的资金扶持政策，安排重点资金用于支持所属区域棚户区改造项目。

六、保障措施

根据五个街道位置区片，进行统一规划，市政府与各街道办事处签订棚改责任状，各街道与项目所在村委会签订责任状，明确任务目标，落实责任到具体人员，工作的进展情况直接与综合考核、评先树优、干部任用等挂钩，充分调动各方工作积极性。

（一）切实加强组织领导。市政府成立棚户区改造工作领导

小组，负责全市棚户区改造工作的规划编制、组织协调、信息报道、政策咨询和检查督导等工作。各街道成立棚改工作指挥部，指挥部设总指挥1名，由市级领导担任；副总指挥2名，由各街道主要负责人、相关市直部门主要负责人担任；成员由各街道机关工作人员及从相关市直部门抽调人员组成；具体负责辖区内棚改项目的组织实施，认真履行工作职责，明确任务目标，实行一线包靠，全员参与，全程负责，扎实做好棚改计划、实施方案的编制，居民拆迁安置、建设推进、协调服务等相关工作，推动项目有序进行。

（二）强化督查考核。市棚改工作领导小组对各棚改指挥部及各街道办实行专项督查考核。由市政府督查办牵头，会同棚改领导小组办公室对各街道办棚改工作进展情况进行“日汇集”、“周调度”、“月通报”、“季考核”，并将督查考核结果与科学发展观考核成绩挂钩，作为对单位和干部个人奖惩的重要依据。对责任不落实、不按时完成任务的单位和责任人，由市政府督查办进行通报批评，对不履行职责造成逾期回迁等问题的由市监察部门启动约谈、问责程序。对工作中推诿扯皮，不作为、乱作为、私自更改棚改政策的单位和个人，按照有关规定严肃追究责任。

（三）加强协作配合。各街道、相关部门要在棚户区改造工作领导小组的统一领导下，密切协作配合，形成工作合力。要将服务平台前移，靠在一线，深入群众，面对面、点对点的研究措

施、解决问题，做到情况在一线掌握、任务在一线落实、问题在一线解决，以扎实严谨细致的作风推动工作高效有序开展，共同推进棚改项目的顺利进行。

本《意见》自印发之日起实施，有效期五年。

附件：招远市棚户区改造工作领导小组成员名单

招远市人民政府

2017年5月14日

附件

招远市棚户区改造工作领导小组成员名单

组	长：	孙付春	市委副书记、市政府市长	
副	组	长：	李万平	市政府副市长
现场总指挥：	侯福江	市住房和城乡建设局局长		
成	员：	郭利	市政府办公室主任	
		陈传江	市公安局局长	
		迟义贤	市委宣传部常务副部长	
		郑坤	市委组织部副部长、市编办主任	
		滕希田	市委督查办主任	
		贾光辉	市信访局局长	
		姜培强	市维稳办主任	
		徐永亮	市发展和改革委员会局长	
		孙浩文	市财政局局长	
		李志勇	市国土资源局局长	
		王风友	市水务局局长	
		徐青林	市场监管局局长	
		杨志军	市审计局局长	
		李明	市环保局局长	
		刘好兵	泉山街道办事处主任	

孙常晓 罗峰街道办事处主任
张富强 梦芝街道办事处主任
刘鹏波 温泉街道办事处主任
毛旭滨 大秦家街道办事处主任
张桂波 市政府办公室副主任、法制办主任
李国伟 市政府督查办主任
邵玉忠 市城管大队大队长
王志忠 市供电公司总经理
于绍祖 市国家税务局局长
李延聪 市地方税务局局长
陆 伟 中国农业发展银行招远市支行行长
滕佳燕 公积金管理处副主任

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，侯福江同志兼任办公室主任。

抄送：市委口各部门，市人大办，市政协办，市法院，市检察院，
市人武部，驻招各单位，存档

招远市人民政府办公室

2017年5月14日印发
