

# 郴政发〔2013〕15号 关于推进全市棚户区改造工作的实施意见

索引号：43060000/2015-414374

文号：

统一登记号：

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：

签署日期：

登记日期：2013-10-25

所属机构：

所属主题：

发文日期：

公开责任部门：市电子政务信息中心

CZCR-2013-00023

## 郴州市人民政府 关于推进全市棚户区改造工作的 实 施 意 见

各县市区人民政府，市政府各部门、部门管理机构、直属事业单位，中省驻郴各单位：

为认真贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《湖南省人民政府办公厅关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的实施意见》（湘政办发〔2010〕53号）等文件精神，现就加快推进全市棚户区改造工作，提出如下实施意见。

### 一、总体思路

以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以“一化两城三创四大”为总揽，统筹规划，因地制宜，加快全市棚户区改造，不断完善城市功能，改善居民生活环境，逐步提升城市品位，促进全市经济社会健康可持续发展。

### 二、工作目标

从2013年开始，利用5年时间基本完成全市各类棚户区（含城中村）改造600万平方米。其

中2013年已实施改造60万平方米，2014-2015年全面启动各类棚户区改造；2016-2017年，基本完成改造任务。

（一）城市棚户区改造。5年改造城市棚户区300万平方米，其中2013年改造35万平方米。将城中村改造统一纳入城市棚户区改造范围，加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合提质和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。

（二）国有工矿棚户区改造。5年改造国有工矿（含煤矿）棚户区255万平方米，其中2013年改造17万平方米。位于城市规划区内的国有工矿棚户区，要统一纳入城市棚户区改造范围。铁路、有色金属等行业棚户区，按照属地原则纳入各县市区（园区）棚户区改造规划组织实施。

（三）国有林区棚户区改造。5年改造国有林区棚户区和国有林场危旧房25万平方米，其中2013年改造3万平方米。对国有林区（场）之外的其他林业基层单位符合条件的住房困难职工，纳入当地城镇住房保障体系统筹解决。

（四）国有垦区危房改造。5年改造国有垦区危房20万平方米，其中2013年改造5万平方米。要优化垦区危房改造布局，方便生产生活，促进产业发展和小城镇建设。

### 三、实施原则

（一）政府主导，市场运作。棚户区改造涉及面广、公益性强，各级政府要充分发挥统筹协调、组织引导的作用，在政策和资金等方面给予积极支持。注重发挥市场机制的作用，充分调动企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与。对不能以市场方式改造的棚户区，主要通过财政补助、政策扶持、企业和棚户区居民参与等方式统筹实施。

（二）总体规划，分步实施。各县市区要根据棚户区改造总量要求，结合当地经济社会发展水平和政府财政能力，依据城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，合理制定棚户区改造规划和年度计划，落实安置住房建设用地。要区分轻重缓急，优先安排集中连片、规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目，量力而行，尽力而为，有计划、有步骤地组织实施。

（三）因地制宜，区别对待。各县市区要根据城市总体规划要求，坚持整治与改造相结合，合理界定改造范围。安置住房要按照功能齐全、配套完善、质量优良的要求，有效满足基本居住功能。对规划保留的建筑，主要进行房屋维修加固、完善配套设施和无障碍设施、环境综合整治和建筑节能改造。要重视维护城市传统风貌特色，切实保护历史文化街区和历史建筑以及不可移动文物。

（四）统筹兼顾，完善配套。坚持“全面规划、合理布局、节约集约用地、综合开发、同步建设”的原则，组织好新建安置小区的供水、供电、供气、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建设，将棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新社区。

### 四、政策措施

棚户区改造项目打捆列为全市重点工程，享受市重点工程各项优惠政策。

### （一）资金筹措方面

采取财政补贴、银行贷款、民间资本参与、债券融资、社会捐赠、市场开发、企业和群众自筹等办法筹集资金。

1.积极争取中省补助。各县市区要根据当地2013-2017年棚户区改造规划，拟定年度计划，报市棚户区改造工作领导小组批准。市发改、财政、房产等部门要按照批准的年度实施计划，积极争取中、省投资补助资金，支持棚户区改造。棚户区改造新建住房项目中可适当配建廉租住房、公共租赁住房项目，配建的廉租住房、公共租赁住房项目不仅可以分类使用市、县安排的廉租住房、公共租赁住房建设资金，也可以分类使用中央和省级安排的廉租住房、公共租赁住房建设补助资金。

2.落实地方配套资金。市、县市区人民政府每年从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中，统筹安排棚户区改造资金。棚户区改造资金实行专项管理、分账核算。

3.积极争取信贷支持。设立郴州市保障性安居工程投资有限公司作为全市棚户区改造的投融资平台，在有效控制风险的前提下合理确定信贷准入条件，对符合条件的棚户区改造项目及时办理申贷手续。棚户区改造项目执行建设项目资本金占20%的规定。有条件的可对棚户区改造项目给予贷款贴息。

4.鼓励民间资本参与改造。鼓励和引导民间资本根据保障性安居工程任务安排，通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与棚户区改造。一是对实行公司化运作并符合贷款条件的项目，按照风险可控、商业可持续原则，可通过市保障性住房融资平台融资；二是民间资本参与各类棚户区改造，享受与国有企业在税费优惠、土地供应、债券融资、贷款贴息等方面同等待遇；三是在政府核定的保障性安居工程建设投资额度内，可以依法发行企业债券进行项目融资。

5.规范利用企业债券融资。符合规定的市、县市区政府融资平台公司及承担棚户区改造项目的企业，可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。各级发改部门要加强指导，积极组织申报。

6.引导企业加大资金投入。鼓励企业出资参与棚户区改造，加大改造投入。要充分调动企业职工积极性，积极参与改造，合理承担安置住房建设资金。各县市区可引进战略合作企业参与棚户区改造项目。

### （二）土地供应方面

根据棚户区改造总体规划，结合项目实际，发改、国土资源、规划部门要在当年度切实落实好下一年度棚户区改造土地供应。

棚户区改造住房安置中涉及的廉租住房、经济适用住房和政府全额出资建设的公共租赁住房建设项目以及配套公共基础设施、公益事业建设用地可以通过划拨方式供地。严禁将以划拨方式取得的保障性住房用地改变用途用于商品住宅等经营性开发建设。棚户区配套建设的商业、服务业等经营性设施用地，实行有偿使用，以招标拍卖挂牌出让方式供地。利用棚户区现有土地实行有偿使用的，除按规定上缴中央、省级部分外，取得的土地收益，按照收支两条线管理，全部用于棚户区改造项目。

### （三）税费政策方面

1.费用减免政策。切实落实国家相关优惠政策，对棚户区改造项目，免征行政事业性收费和政府性基金，有财政拨款的执收单位经营服务性收费按价格部门规定标准的低限减半征收。

（1）全免的行政事业性收费和政府性基金主要包括：用地管理费、土地权属调查费、地籍测绘费、利用测绘成果和成图资料费；城市基础设施配套费、城市道路占用费、城市道路挖掘修复费、房屋所有权登记费、白蚁防治费、城市绿化赔偿费、城市绿化补偿费；防空地下室易地建设费；水土保持设施补偿费、水土流失防治费；文物考古调查勘探、发掘费；排污费；绿化费；一般工业与民用建筑抗震设防要求确认费；新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金；新菜地开发建设基金、森林植被恢复费、水利建设基金、城市公用设施附加、建筑施工企业价格调节基金、教育附加、地方教育附加等政府性基金。

（2）按标准低限减半收费的经营服务性收费项目主要包括：土地交易服务费；施工图审查费、施工安全服务费、建设工程交易服务费、房产价格评估费；建筑垃圾污染街道保洁费；建设项目环境影响咨询费；新建（构）筑物防雷设计审核和检测费。

（3）耕地开垦费由市国土资源局依标准收取，并由其完成对应项目耕地占补平衡。对配套建设的商业、服务业等经营性设施用地，必须实行有偿使用。

（4）电力、通讯、市政公用事业等企业或单位要对棚户区改造给予支持，适当减免新建安置住房小区入网、管网增容等经营性收费。供水、供气、网络、电视、电话及供配电等配套工程建设费用按实际成本收取，施工供电、供水管网由供电、供水企业负责按价格部门核定的工程成本价收取管、线接入工程建设费用。安置建设项目用地红线以外没有配套管网的或达不到项目配套要求的，电力、通讯、市政公用事业等企业或单位应按规划要求同步建设至小区红线。

2.税收优惠政策。严格按照《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《财政部国家税务总局关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕42号）有关规定，落实下列优惠政策：

（1）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。

在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料和拆迁安置补

偿协议，按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

(2) 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

(3) 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。

(4) 个人首次购买90平方米以下改造安置住房，可按1%的税率计征契税；购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

(5) 个人取得的拆迁补偿款及因拆迁重新购置安置住房，可按中省有关规定享受个人所得税和契税减免。

(6) 企业参与政府统一组织的工矿（含中央下放煤矿）棚户区改造、林区棚户区改造、垦区危房改造的，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。

#### （四）安置补偿方面

1.棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由被征收（拆迁）人自愿选择。安置住房实行原地与异地建设相结合，以就近安置为主。异地建设的，应选择交通便利、基础设施齐全的区域。

2.工矿、林区、垦区棚户区改造安置住房的单套建筑面积控制在80平方米以内（最大一般不应超过90平方米，经市人民政府批准可适当扩大）。

3.纳入廉租住房保障的，按《郴州市廉租住房保障办法》（郴政办发〔2013〕27号）精神执行；纳入公共租赁住房保障的，单套建筑面积严格控制在60平方米以内。纳入经济适用住房保障对象的可选择购买经济适用住房，也可以购买非经济适用住房的安置房。选择购买非经济适用住房安置房的，扣除补偿面积后，未超出经济适用住房面积标准部分按照经济适用住房价格购买，超出经济适用住房面积标准部分按市场价格购买。

4.城中村改造拆迁补偿及安置按市、县市有关政策执行。

### 五、组织实施

(一) 加强组织领导。成立郴州市棚户区改造工作领导小组，市长任组长，常务副市长任常务副组长，分管副市长任副组长，相关部门主要负责人为成员。主要负责制定棚户区改造的实施政策，审批改造地块实施方案，研究解决棚户区改造中的共性问题。领导小组办公室（以下简称“市棚改办”）设在市房产局，由市房产局局长任主任，从有关单位抽调人员集中办公，负责日常工作。棚户区改造工作所涉及到的有关部门要明确分管负责人，安排专门工作人员，建立市棚户区改造联席会议制度和“绿色通道”制度，优先办理相关事项。

各县市区人民政府（园区管委会）是本行政区域内棚户区改造工作的责任主体，负责本行政区域内棚户区改造工作的组织实施。各县市区人民政府（园区管委会）和有棚户区改造任务的企业也要相应成立棚户区改造工作领导小组，配强工作力量，保障工作经费，落实工作职责。

(二) 强化规划计划管理。各县市区人民政府（园区管委会）要结合保障性住房建设规划、

土地利用规划和城市总体规划，制定2013-2017年棚户区改造计划，并做好棚户区改造项目储备，按项目前期进度分年度制定实施计划；要因地制宜制定项目实施方案，明确年度棚户区改造的具体项目、规模和改造方式等，并认真组织实施。

（三）加强宣传引导。各级各有关部门要采取多种形式，广泛宣传解释棚户区改造法规政策，及时公布补偿标准、安置措施、工作进度等涉及居民切身利益的事项，提高工作透明度，取得群众的理解和支持。

（四）强化监督检查。市人民政府对棚户区改造工作实行目标管理责任制，将有关工作纳入对县市区人民政府的绩效考核范畴，对工作不落实、措施不到位、进度缓慢的县市区及单位主要负责人进行约谈。市棚改办会同相关部门负责全市棚户区改造工作的监督检查，并分别于每年6月30日和12月30日前，将棚户区改造工作进展情况报市棚户区改造工作领导小组。市监察局、市政府督查室要对棚户区改造情况和相关职能部门履职情况进行监督检查，认真查处违法违纪行为。

六、各县市棚户区改造工作可参照本实施意见执行，也可结合当地实际，制定实施细则。

郴州市人民政府

2013年10月18日

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

 湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

