云阳县人民政府办公室

关于印发云阳县棚户区改造工作实施方案的

通知

云阳府办发〔2018〕23号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

现将《云阳县棚户区改造工作实施方案》印发给你们，请遵照执行。

附件：云阳县棚户区改造工作实施方案

云阳县人民政府办公室

2018年2月25日

云阳县棚户区改造工作实施方案

为贯彻落实党中央、国务院的决策部署，按照全市工作要求，全面加快我县棚户区改造工作进度，切实保障棚户区居民群众切身利益，确保社会和谐稳定大局，结合我县棚户区改造工作实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。深入贯彻党的十八大、十九大和中央城镇化工作等会议精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。

（二）工作思路。把棚户区改造作为一项民生工程、环境工程和维稳工程，重点围绕老城区内棚户区、重要区域危房、旧房、垦区危房、居民意愿强烈、社会关注度高的区域、特殊群体（国企）开展棚改工作。按照《云阳县2018—2020年棚户区改造专项规划》的目标任务，坚持棚户区改造与基础设施配套相结合、与城市功能完善相结合、与城市“双修”相结合的原则，加快推进城镇棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房等改造，完善基础设施和公共服务设施，让城乡居民的住房条件明显改善。

（三）工作目标。按照3年内基本完成改造的目标，分期分批推进，制定城市棚户区和城中村改造及配套基础设施建设三年计划（2018—2020年，以下简称三年计划）。2018—2020年，改造包括城市棚户区、城中村等在内的各类棚户区计划改造户数6755户，改造面积70万平方米（其中2018年改造户数1500户，改造面积16.66万平方米；2019年改造户数3119户，改造面积31.88万平方米；2020年改造户数2136户，改造面积21.46万平方米）。加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

二、改造对象及范围

（一）改造对象。指现有的国有工矿棚户区、林区（场）棚户区（危旧房）、垦区危房、城镇危房（C、D级，下同）、城市棚户区、城市建成区内城中村。

（二）改造范围。已纳入市批复规划范围内的城市棚户区、城中村以及零星分散和具备市场运作条件等的棚户区改造项目，同时整合城市更新、城市双修、城中村改造、国家重大项目建设红线内棚户区改造等项目，做到应改尽改，不留死角。

三、实施原则

（一）规划先行，科学推进。结合我县城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，对已纳入我县棚户区改造规划的，实行统一规划分别推进，确保成片棚户区、零星改造棚户区等有序实施。

兼顾城镇公共服务功能配套要求，有条件的片区应尽量查漏补缺，增加与居民生活配套的公园绿地、广场、公共服务设施（学校、医院、文化、教育、养老、街道和社区便民服务设施等和市政基础设施（停车场、公共厕所、公交站场等）等；前期条件不足的，要结合棚改工作科学规划建设配套设施，优化建设方案，满足小区功能需要。

与棚改安置小区直接相关的城市道路、通信、供水、供电、供气、通讯、污水与垃圾处理场等服务设施的建设，要提前规划，预留用地，统筹实施，满足“同步规划、同步报批、同步建设、同步交付”的“四同步”要求。

（二）全县联动，合作推进。成立县棚户区改造工作领导小组，统一领导、部署和指导我县棚户区改造工作，各职能部门和涉及乡镇要根据职能职责明确责任，尽职尽责，加大沟通协调力度，全力推进我县棚户区改造工作。

要充分调动企业和棚户区居民的积极性，统筹考虑、先易后难、稳步推进。具体改造方案要广泛征求拟改造范围内居民群众的意见，力争赢得居民群众的普遍理解和支持。

（三）因地制宜，分类改造。本着“既尽力而为，又量力而行”的原则，切实细化改造方案，做到“因县施策、一县一策”。改造区基础设施需要改造的，要依据区域整体开发改造的办法分类实施；对可以完善基础设施进行改造的，要重点建设和完善道路、水、电、气、公厕、停车库（场）等市政基础设施和社区教育、医疗、文化等配套服务设施，切实改善、美化改造区生产生活环境，让人民群众住有所居。

四、棚改房屋的征收、建设及管理

（一）棚改房屋征收及补偿安置

1．征收政策。纳入棚户区改造规划的房屋征收补偿应当遵循决算民主、程序正当、结果公开、先补偿后搬迁的原则。国有土地上房屋征收与补偿工作按《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法》（渝办发〔2011〕123号）和《重庆市国有土地上房屋征收与补偿工作程序的指导意见》（渝国土房管发〔2011〕187号）的规定执行；集体土地征收补偿安置按现行征地补偿安置政策执行。

2．征收过程。改造项目纳入征收计划管理，征收范围确定后，项目业主负责向国土房管部门申报下年度征收计划。征收项目确定后，公安、工商、规划、土地、房产等部门暂停办理土地所有权和房屋买卖、交换、分割、赠与、抵押、分户、出租、改变用途等手续。监督售货亭、摊位等临时服务网点在征收公告确定的搬迁期限内自行拆除与迁出。制订奖励制度，对于支持配合棚户区改造工作，在拆迁公告规定限期内积极搬迁的住户，可给予适当奖励。对极少数要求过高、影响整体改造进程和大多数被拆迁人意愿、利益的，在认真履行宣传说服、听证、行政裁决、告知等程序的基础上，可依法实施强制拆迁。

3．安置方式。对征收范围内的住房安置对象，实行货币安置为主、实物安置为辅的方式，其中集体土地征收住房安置原则上全部实行货币安置。县国资局提供国有存量房用于周转或安置可供棚户区改造居民选择。

（二）棚改房屋建设及管理。各棚改建设小组实施单位根据年度改造建设计划，提出建设一定规模的拆迁周转房或安置住房具体方案。

1．棚改房屋建设

棚户区安置住房建设必须严格履行法定建设程序和技术标准规范，确保工程质量和施工安全。

棚户区安置住房建设以中小户型为主，建筑面积按法律法规规定执行。要优化新建安置住房的规划设计，保证较小户型的基本使用功能，满足基本居住需求。

２．竣工验收

各建设单位应在自行组织初验通过的基础上，向县棚户区改造工作领导小组综合组申请验收。

竣工验收在分户验收和综合验收的基础上进行。棚户区改造安置住房建设项目竣工验收的主要内容包括：回迁安置方案、拆迁和安置的面积和户数、市政基础设施、公共服务设施、前期物业服务管理和社区管理等。

３．小区管理

安置住房小区建成后，由建设单位负责前期物业管理。同时按照辖区行政区划，统一纳入所辖社区管理。并指导小区居民成立业主委员会，公开选聘实力强、信誉好的物业服务公司进行物业服务管理。

五、项目报批程序

（一）县棚户区改造的建设单位向县棚户区改造工作领导小组综合组提出书面申请，申请包括：项目改造申请、拟改造项目区域内核实情况、拟改造项目建议书和其他相关资料。

（二）县棚户区改造工作领导小组综合组对申报项目进行评审，并报市城乡建委审定通过后，由县棚户区改造工作领导小组综合组向棚改建设主体出具《云阳县棚户区改造项目核准书》。棚户区改造项目建设单位凭《云阳县棚户区改造项目核准书》办理项目实施相关手续。

六、棚户区改造资金来源及管理

（一）棚户区项目改造专项资金主要来源。中央、市级棚户区改造专项补助资金；县财政安排的城市棚户区改造专项资金；住房公积金贷款；政府统贷统还资金；企业投入棚户区改造的专项资金；棚户区居民个人出资资金；其他资金。

（二）棚户区项目改造专项资金由县棚户区改造工作领导小组在年度改造计划中予以确定。

（三）棚户区项目改造专项资金按照“方便快捷、专款专用、按约支付、保障有力”的原则进行拨付。棚户区改造专项资金的管理办法要按上级规定进行严格管理。

七、创新融资机制

（一）推动政府购买棚改服务。根据棚改目标任务，统筹考虑财政承受能力等因素，制定政府购买棚改服务的管理办法。县人民政府授权棚户区改造项目购买主体，县城投集团公司、县人和投资公司、县北城投资公司为棚户区改造项目承接主体，与购买主体签订购买棚改服务协议，棚改项目承接主体与银行签订借款合同，向银行融资进行棚户区改造。县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。政府购买棚改服务的范围，主要是政府应当承担的棚改征地拆迁服务、货币化安置、配套公益性基础设施建设项目、安置房建设、拆迁户拆迁及土地场地平整等方面，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。

（二）开展政府与社会资本合作。在基础设施建设运营中积极推广特许经营等各种政府与社会资本合作（PPP）模式。建立健全城市基础设施建设财政投入与价格补偿统筹协调机制，合理确定服务价格，深化政府与社会资本合作，推动可持续发展。

（三）发挥金融信贷的支持作用。承接棚改任务及纳入各棚改片区配套建设计划的项目实施主体，依据政府购买棚改服务协议进行融资，经批准承贷的银行据此发放贷款。在依法合规、风险可控的前提下，充分发挥国开行、农发行棚改融资主力军的支撑作用，积极争取政策性贷款。贷款利率为基准利率4.9%，尽量争取使用PSL资金，贷款期限最长不超过25年，资本金为项目总投资的20%，还款方式为前3年建设期不还款只结息，第4年起还款，每年还本2次，每季度末结息，还款根据县财政资金情况，可采用等额本息、等额本金、前期少还后期多还等方式协商还款计划；贷款发放根据县上需求，可随时提取。鼓励商业银行提供棚改及配套基础设施建设贷款，融资贷款利率、期限、还款方式等与政策性银行一致。

（四）鼓励民间资本参与改造。采取政府自主改造、委托国有企业、民间资本参与等符合实际情况的多形式推进改造工作。参与改造的民间资本企业必须具有较高的资质、良好的社会信誉和较强的经济实力，同时，可通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式筹资方式。对符合规定的县属国有企业和承担棚户区改造的企业，可依法发行企业债券，专项用于棚户区改造项目。

八、优惠政策

（一）行政事业性收费减免政策。对政府投资实施的棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费，免征墙改基金等各种政府性基金，免缴拆迁安置监管资金，适当减免经营性收费。

（二）市政基础设施配套建设优惠政策。政府负责棚户区改造项目小区外的市政基础设施配套建设。电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持。新建安置小区有线电视和供水、供电、供气、排水、通讯、道路、照明等市政公用设施，由政府统一规划，组织协调相关单位出资配套建设。

（三）土地出让金补贴政策。棚户区改造项目土地出让金实行“先征收、后列支”的优惠政策，专款用于棚户区改造项目中市政基础设施和公共服务设施建设的补贴。

（四）棚户区改造项目税收减免政策按国家和重庆市的相关政策执行。

九、工作保障

（一）组织机构。成立云阳县棚户区改造工作领导小组。领导小组下设综合组、资金对接组、监督检查组、安全维稳组4个工作小组和县城城区、工业园区、北部新区、普安片区4个棚改建设小组。

（二）职责分工

１．相关政府职能部门分工

县城乡建委负责牵头组织，统筹协调相关职能部门对改造工作予以指导和监督，牵头制定棚户区改造专项规划、年度改造计划；联系沟通市级主管部门，上报棚改年度计划，做好规划报审批；牵头对棚户区改造工作进行年终考核任务；定期收集整理各片区项目的改造情况，按时向市城乡建委报送各类报表及总结等相关资料。

县发改委负责棚户区改造建设项目的立项、可研、概算等审批及建设过程中有关工作的指导和审查，帮助政府通过发行企业债务、争取专项建设基金、探索PPP（政府与社会资本合作）等方式筹措资金，会同县财政局等有关部门积极争取中央补助资金，加大处于城市规划区外的棚户区改造安置区配套基础设施建设投资专项资金补助。

县财政局负责资金协调，积极争取加大中央及市级补助投资，用于城市规划区外的棚户区改造安置区配套基础设施建设专项资金补助额度，保障棚户区改造工作资金，按财政部印发的《城镇保障性安居工程贷款贴息办法》（财综〔2014〕76号）的规定，落实好棚户区改造贷款贴息政策，同时加强棚户区改造资金监督管理，保障棚户区改造资金专款专用。

县国土房管局负责棚户区C、D级危房鉴定的确认，将棚户区改造建设用地纳入土地供应计划优先安排，及时办理土地供应手续，做好国有土地征收、补偿安置等工作。棚改涉及集体土地的，按照集体土地征收补偿安置政策，指导各棚改实施主体做好征地补偿安置等工作。

县规划局负责城市规划区内棚户区改造的控制性详细规划。

县交委负责实施涉及交通建设项目的棚户区改造工作。

县政府督查室全程参与改造工作，并加强对改造项目审批、优惠政策落实及相关工作的监督检查。

县金融办负责融资贷款机构进行对接，有效拓宽融资渠道，鼓励和引导信贷金、民间资本参与棚户区改造工作。

2．棚改建设小组责任任务

按照县府办发《关于成立云阳县棚户区改造工作领导小组的通知》（云阳府办发〔2018〕3号）要求，工业园区管委会、北部新区管委会、县城投集团、普安恐龙化石管委会分别牵头负责工业园区、北部新区、县城城区、普安片区棚户区改造（其具体负责棚改片区名称、目标任务见附表）及配套设施建设等工作，包装本辖区棚户区改造及基础设施建设项目、确定建设投资，拟定资金计划和年度改造目标；组织棚户区改造的土地征收、补偿安置及项目实施建设工作、改造任务完成情况表册报送及总结汇报。县发改委、县国土房管局、县规划局、信贷银行，按职能职责配合各建设小组进行棚改工作。棚户区改造相关乡镇（街道）积极配合，负责棚户区改造户数、现状房屋的类型、面积、结构等情况进行核实、造册及其他相关工作。

棚户区改造项目承接主体各单位根据分工要求落实责任，县城投集团公司具体实施人和立新、东风第一、龙溪一、龙溪二、复兴、普安、盘石等1—7片区，其中普安、盘石片区由县城投集团仅为融资承接主体，棚户区改造房屋基本情况核实、收集、汇总、上报有关数据，项目实施的具体工作由县交委、普安恐龙化石管委会及相关乡镇负责；县人和投资公司具体实施水口一、水口二、水口三、水口四、水口五、水口集镇、临港、石云等8—15片区；县北城投资公司具体实施黄石、稻场、东风二、人和千峰等16—19片区。

3．县城乡建委、国土房屋管理局负责城镇C、D级危房改造工作，平安镇、云阳镇等负责房屋基本情况核实、CD级鉴定及拆迁改造等工作。

4．其他供水、供电、供气、通讯等部门配合棚户区改造加强其配套设施规划与建设。

十、宣传动员

（一）按照“统一宣传、家喻户晓”的原则，认真做好政策宣传、咨询解释工作。统一印制宣传提纲，内容包括改造方案、征收补偿安置办法、优惠政策等。

（二）各乡镇（街道）、工业园区管委、北部新区管委会、普安恐龙化石管委会、县城投集团等单位要做好宣传教育工作，通过走访入户等形式，把棚户区改造的意义、政策和要求，向居民群众讲清楚，做到宣传到位、改造到位。县属新闻媒体要充分发挥舆论导向作用，加大对棚户区改造工作的宣传力度，营造良好的社会氛围。

十一、监督检查和工作要求

（一）全县棚户区改造列入县综合目标管理考核，县政府与各相关职能部门、各乡镇（街道）、工业园区管委、北部新区管委会、普安恐龙化石管委会、县城投集团及相关部门签订棚户区改造工作责任状，各棚改建设小组牵头单位与各项目单位签订棚户区改造工作责任状，建立棚户区改造工作考核体系。实行“以奖代补”的工作激励机制，对完成和超额完成的予以奖励，对未完成任务的给予严肃处理。

（二）县棚户区改造工作领导小组综合组、监督检查组要加强对棚户区改造项目进度和资金使用情况的监督检查。

（三）棚户区改造管理工作人员要认真履行职责，对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由纪检监察机关依照有关规定严肃处理，情节严重、触犯法律的，依法追究其法律责任。

（四）在实施棚户区改造过程中，违反规划、建设、土地、城市拆迁等法律法规的，由有关部门依法予以查处。行政执法部门要加强对棚户区改造项目范围内的执法检查和监控，防止借机乱搭乱建，一经发现，坚决依法拆除。

（五）本实施方案自发布之日起施行。

附件：云阳县2018—2020年棚户区改造目标任务情况表