**黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见　　2011-01-13  来源　　（黑政发〔2008〕31号）大兴安岭地区行政公署，各市、县人民政府，省政府各直属单位：　 　　为落实党的十七大精神，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见（国发〔2007〕24号）要求，切实改善我省城市棚户区居民的居住和生活条件，加快城市化建设进程，特提出加快城市棚户区改造实施意见（中央下放地方煤矿棚户区改造工程管理办法另行制定）如下：　　一、指导思想和工作目标　　（一）指导思想。以 “三个代表”重要思想和科学发展观为指导，认真贯彻党的十七大和省十次党代会精神，坚持以人为本，以改善民生、建设和谐龙江和促进经济与社会协调发展为目的，着力改善城市棚户区居民特别是低收入家庭的居住条件。　　（二）工作目标。利用5年时间基本完成全省非煤矿城市棚户区改造建设任务，使居住在棚户区中的100余万户、300多万人口的居住和生活条件得到明显改善。　　二、城市棚户区界定城市棚户区是指城市建成区范围内20000平方米以上集中连片、平房密度相对较大、贫困人口居多、建设使用年限久、结构简易、人均居住水平低、居住条件恶劣、基础设施不齐全、道路狭窄、治安和消防隐患大以及环境卫生脏乱差的区域。　　三、改造原则　　（一）坚持全省统一领导、属地化实施的原则。各地政府是城市棚户区改造组织实施主体、责任主体，主要领导要全权负责城市棚户区改造工作。（二）坚持政府组织、市场化运作为主的原则。城市棚户区改造要与经济适用住房、廉租房建设相结合，与房地产开发相结合，积极推进住房保障体系的建立和完善。对有商业价值的城市棚户区改造的开发项目，应实行市场化运作。　　（三）坚持综合开发、配套建设的原则。城市棚户区改造要符合城市建设总体规划，按照“全面规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针，实行统一规划、统一拆迁、统一配套、分期实施。　　（四）坚持依法运作、确保社会稳定的原则。严格执行国家、省法律法规，妥善解决好特困群众的住房问题。　　四、建设标准　　（一）城市棚户区改造新建住房应以中小户型为主，具体标准由各地市自行确定。　　（二）新建回迁住房配套设施应齐全，满足居民入住使用的基本要求。　　五、资金筹措　　城市棚户区改造建设资金通过市场化运作、政府启动的方式解决。主要采取银行贷一点、财政补一点、政策扶一点、企业助一点、群众筹一点、市场开发让一点等办法多渠道筹集。　　（一）积极争取国家对我省城市棚户区改造的资金支持。省发改、财政、住房和城乡建设部门要争取国家老工业基地振兴、节能减排、资源型城市转型等政策资金支持，并向城市棚户区改造倾斜。　　（二）2008年在新增财力中安排2亿元的城市棚户区改造专项资金，明年以后纳入财政预算；省政府实施“以奖代补”政策。对完成或超额完成省政府城市棚户区改造责任目标的市、县政府，予以奖励。“以奖代补”资金按照“干得多、干得快、干得好”的原则，根据各地上一年度棚户区改造完成情况、经济适用住房和廉租住房配建情况、棚户区改造进展情况、地方自筹资金到位情况等因素，按一定的权重进行计算。　　（三）争取国家开发银行贷款支持。调剂现有融资平台剩余信用额度，以省财政综合平台为承贷主体，统一负责借、用、管、还等工作。各行署、市政府要建立具备贷款资格的机构，按照一级政府一级事权的原则，由省财政厅代表省政府与相关行署、市政府签订《偿还国家开发银行政策性贷款承诺保证函》，对偿债能力不足的贷款项目由地市财政统筹安排还款。到期不能偿还时，由省财政厅通过两级财政结算扣收。　　建立贷款偿还风险准备金，由省及地市财政在年度预算中安排资金作为风险准备金的来源，并根据风险情况确定基数。　　（四）各地要加大招商引资力度，拓宽城市棚户区改造投融资渠道。各行署、市、县政府都要出台城市棚户区改造优惠政策，吸引有实力的房地产企业及社会力量参与城市棚户区改造工程。同时，积极向银行推荐诚实守信的房地产开发企业和城市棚户区改造项目，争取金融机构的支持。　　（五）城市棚户区改造配建廉租住房的，省发改委、省住房和城乡建设厅向国家争取每平方米补助200元；地方政府可从财政预算、土地出让金净收益10％以上、住房公积金增值收益部分（扣除风险准备金和管理费）安排廉租房建设。　　（六）加强资金的使用管理，发挥监管部门的作用。城市棚户区改造资金的筹集、管理和使用，应专款专用，不得挪用，由审计部门负责审计，纪检监察部门负责监督。　　六、优惠政策　　（一）土地支持政策。城市棚户区改造项目中的廉租住房和经济适用住房建设用地以行政划拨的方式提供；通过出让方式取得土地的棚户区改造项目，所得土地收益，按收支两条线规定管理，全部用于棚户区改造的基础设施和配套设施建设。　　（二）税费减免政策。棚户区改造项目一律免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金；以划拨方式取得土地使用权的棚户区改造项目不征土地契税；棚户区居民因拆迁而重新购买的普通住房价款未超出拆迁补偿款的免征契税；房地产开发企业参与棚户区改造偿还原拆迁面积房屋部分，经主管地税机关核准，暂不征收营业税、城市维护建设税、教育费附加；被拆迁人依据国家有关城镇房屋拆迁有关管理办法规定标准取得的拆迁补偿款，免征营业税、城市维护建设税、教育费附加、个人所得税、土地增值税。城市棚户区改造经确认属于廉租住房、经济适用住房建设范围内的项目，享受《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）规定的优惠政策。　　适当减免电力、供热、自来水、煤气等经营性收费，具体减免标准由地方政府商相关企事业单位确定。　　（三）拆迁安置政策。城市棚户区房屋拆迁补偿安置，采取产权调换和货币补偿的方式，被拆迁人选择产权调换的，原则上实行“拆一还一”，各地要结合本地实际，确定回迁最低保障户型和上靠户型面积标准（最低保障户型面积不得小于40平方米），超出原面积部分按不高于经济适用住房价格购买，超出上靠户型面积部分按市场价格购买。无购买能力的低保户可确认为公有产权，实行廉租办法；被拆迁人选择货币补偿的，货币补偿的金额应当根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积、成新等因素，以房地产市场评估价格确定。（四）住房保障政策。以城市棚户区改造为切入点，促进住房保障体系的建立。各地城市棚户区改造项目中经济适用住房和廉租住房的配建比例必须达到总规模的30％以上；对棚户区内符合经济适用住房和廉租住房政策条件的被拆迁居民就地落实政策，一次性解决住房困难。城市棚户区改造项目中回迁安置用房享受经济适用住房政策。　　七、加强领导，明确责任　　为加强对全省城市棚户区改造工作的组织领导，省政府已成立了黑龙江省城市棚户区改造和农村泥草房改造工作领导小组，栗战书省长为组长，杜家毫副省长、于莎燕副省长为副组长，省直相关部门主要负责人为成员；设立了非煤矿城市棚户区改造推进办公室（以下简称省推进办），设在省住房和城乡建设厅。省推进办工作人员由省住房和城乡建设厅、省财政厅、省发改委、省国土资源厅、中国人民银行哈尔滨中心支行和省国家开发银行抽调专职人员组成，代表省政府管理非煤矿城市棚户区改造有关工作，负责改造工程的计划管理、资金使用管理、工程建设管理、政策执行、监督检查、目标考核、信息综合反馈等工作。　　省住房和城乡建设厅负责改造的总体规划、综合协调、推进实施、督办考核工作；省发改委、省财政厅协助各地市筹集建设资金；省国土资源厅指导、检查棚户区改造项目土地供应工作，会同省财政厅协调落实腾空土地出让收益归集工作；省民政厅负责指导各地市对棚户区内低保户核查认定工作；省监察厅、省审计厅负责改造资金使用的监督；省财政、发改、国土资源、税务、银行、电力、物价、水利、公安、人防、消防、劳动保障、统计、森工、农垦等有关部门负责行业指导及本系统相关优惠政策的落实。　　各行署、市、县政府负责组织实施棚户区改造的立项、规划、计划、投融资、施工组织、检查验收、回迁安置等；各级政府的一把手全权负责，一级抓一级，层层抓落实，切实把棚户区改造工作落到实处。省政府与各行署、市政府签订责任状，并纳入对各地政府绩效目标考核。各地市要结合实际制定具体实施细则；各县（市）进行棚户区改造可参照本意见执行。　　八、组织实施　　（一）审批提速。对棚户区改造项目，建立绿色审批通道，实施联合办公、实行 “一站式”、“一条龙”集约化审批服务。相关部门要简化办事程序，缩短审批时限。　　（二）调查摸底。各城市政府要集中力量、集中时间对每片棚户区逐户进行排查，摸清计划改造棚户区内居民的住房面积、户型、人口、生活状况、安置方式等情况，一户一档，登记成册。　　　　（三）编制计划。各地依据城市住房发展规划、棚户区改造方案及资金筹集情况，按照5年完成改造任务的要求，准确测算，及时编制下达五年实施规划和年度改造建设计划，于2008年6月底前报省推进办备案。同时，切实保障棚户区改造用地供应，在土地供应计划中予以优先安排，并在申报年度用地指标时单独列出。　　（四）依法组织拆迁。严格执行国家和省的拆迁法规政策，阳光操作，和谐拆迁。采取科学的工作方法和措施，充分发挥相关部门和社区组织作用，做好群众工作，坚决杜绝违法违规拆迁。　　　　（五）建立月报制度。各地市县要明确专人按月向省推进办上报棚户区改造进展情况、工程安全质量情况、引发信访及处置情况、地方匹配资金落实情况、落实土地供应情况、落实税费减免政策情况和落实贷款情况等，确保上报内容真实。　　（六）加强建设监管。省推进办会同相关部门对各地市县棚户区改造项目、工程进度、工程质量、改造资金的筹集和安排使用等情况进行监督检查，对各地市县年度计划执行情况进行验收检查，对未完成目标的地市县将在全省进行通报批评，扣减省政府城市棚户区改造“以奖代补”资金，并追究有关责任人的行政责任。要依法组织开发、设计、施工和监理单位招投标；按照住宅设计规范要求，严格施工图设计文件的审查；按照发展节能省地环保型住宅的要求，推广新材料、新技术、新设备、新工艺；强化监管，安全施工，确保房屋建设质量。　　（七）强化物业管理。新建回迁小区要实行物业管理，为保证物业管理正常运行，可适当建设经营性用房，其经营收益可作为补充小区管理、房屋维修等费用。**