

广东省住房和城乡建设厅
广东省发展和改革委员会
广东省财政厅 文件
广东省国土资源厅
中国人民银行广州分行

粤建保〔2010〕48号

转发住房和城乡建设部等部门关于推进
城市和国有工矿棚户区改造工作
指导意见的通知

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构，有关省属国有工矿企业：

现将住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行《关于推进城市和国有工矿棚户区

改造工作的指导意见》(建保〔2009〕295号)转给你们,经省人民政府同意,提出如下意见,请一并贯彻落实。

一、明确目标任务,抓紧制订实施改造规划计划

(一)城市棚户区改造范围。在城市规划区内国有土地上建设,占地10亩以上,建筑面积3000平方米以上,并符合下列条件之一的集中居住区纳入城市棚户区改造范围:一是房屋破损严重,房龄超过40年的房屋比重达到50%以上;二是符合《城市危险房屋管理规定》(建设部令第129号)规定的三、四类条件的房屋占50%以上;三是基础设施配套不全,公共排水、供气、消防等设施达不到规定标准,存在严重安全隐患。

(二)国有工矿棚户区改造范围。在国有土地上建设,由国有、国有控股、集体工矿企业管理,平房建筑密度大、结构简易、年久残旧房屋多、基础设施不完善、生活环境差、安全隐患突出,建筑面积在2000平方米以上或改造户数50户以上的危旧房集中连片职工住宅区纳入国有工矿棚户区改造范围。

(三)抓紧制订实施改造规划、计划。从2010年至2012年,各地要结合开展保障性住房建设,用3年左右时间基本完成棚户区改造任务。其中,2010年完成棚户区改造总任务的10%左右,2011年完成棚户区改造总任务的50%以上,2012年完成棚户区改造总任务的40%左右。棚户区改造任务较少的城镇和国有工矿企业,要争取在2011年底前完成全部改造任务。

各地级以上市政府要把本地区城市和国有工矿棚户区改造纳

入保障性住房建设规划，依据城市总体规划、住房建设规划、棚户区改造任务及资金筹集情况，按照三年基本完成改造任务的目标要求，加快编制棚户区改造规划和年度工作计划，并于2010年7月底前报省住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅、国土资源厅备案。省国资委要协调督促有关省属国有工矿企业按照三年基本完成改造任务的目标要求，加快编制国有工矿棚户区改造规划和年度工作计划，并于2010年7月底前汇总报省住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅、国土资源厅备案，同时抄送企业所在地级以上市政府。各地、各有关企业棚户区改造工作要在今年8月底前全面启动。

由省住房城乡建设厅会同省发展改革委、财政厅、国土资源厅、国资委制订全省城市和国有工矿棚户区改造规划和年度工作计划，报省政府批准后下发实施。

二、落实政策措施，加快推进棚户区改造工作

（一）合理确定棚户区改造建设标准和补偿安置标准。

国有工矿棚户区改造项目户型建筑面积控制在70平方米左右，多层或高层建筑可适当放宽到80平方米。城市棚户区安置回迁居民的户型面积应结合当地居民住房的实际情况和居民收入水平确定。

城市棚户区房屋拆迁补偿可采取房屋产权调换和货币补偿的方式，由被拆迁人自愿选择。被拆迁人选择产权调换的，原则上实行拆补平衡，按1:1的比例进行补偿安置；房屋安置面积超

出原有面积、但在规定标准（各市根据实际情况确定的最低安置面积）内的部分，由被拆迁人按成本价购买；超出规定标准的部分，按房屋市场价购买；如被拆迁居民家庭符合廉租住房保障条件或经济适用住房保障条件，且被拆迁房屋建筑面积达不到50平方米的，可以安排60平方米左右的安置房；超过70平方米以上的部分可以按经济适用住房的价格出售或按向低收入家庭出租住房的租金水平租给住户。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、折旧等因素，以房屋市场评估价格确定补偿价款，不再进行土地补偿。具体的安置补偿办法由各地级以上市人民政府结合本地实际制订。

（二）多渠道筹措改造资金。

城市和国有工矿棚户区改造建设资金筹措采取市场化运作、省市政府奖励、企业和个人分担相结合的方式解决，具体筹措办法由各地政府和国有工矿企业的主管部门根据实际情况制订。省财政根据各地棚户区改造规划和年度计划，安排适当资金支持棚户区改造工作，具体补助办法由省财政厅会同有关部门另行制定。各地政府和相关国有工矿企业也要设立棚户区改造专项补助资金。

粤东、粤西、粤北山区和江门（恩平、开平、台山）等市在城市棚户区改造中配建廉租住房项目的，可以使用省财政廉租住房保障专项补助资金。

（三）切实解决改造用地。

各地应当根据棚户区改造规划和计划，制定棚户区改造安置住房建设用地供应计划，纳入当地土地供应计划优先安排。棚户区改造安置住房用地涉及使用新增建设用地的，优先安排用地计划指标，实行用地预审和报批绿色通道制度，加快办理用地报批手续。对于配建基础设施和公共服务设施涉及使用新增建设用地的，比照安置住房用地实行预审和报批绿色通道制度。棚户区改造范围优先纳入“三旧”改造规划，适用“三旧”改造政策规定，主要用于廉租住房和经济适用住房等保障性住房建设。

（四）落实税费优惠政策。

棚户区改造项目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；经营服务性收费项目按低限减半征收。棚户区居民因拆迁而重新购买的普通商品住房面积未超出拆迁面积的，免征契税；房地产开发企业参与棚户区改造偿还原拆迁房屋面积部分，按照有关规定减免税费。棚户区改造中配建的经济适用住房和廉租住房项目，可执行《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。

（五）支持棚户区居民购房。

各地住房公积金管理中心在防范风险的前提下，对缴纳公积金的棚户区居民购买住房的，可适当降低购房的首付款比例，简化贷款手续，支持棚户区居民购房。有条件的地区可建立棚户区

改造贷款担保机制，设立规范的住房置业担保机构，鼓励有条件的各类经济组织和民间资金为中低收入家庭提供住房贷款担保，降低银行贷款风险，支持居民住房消费。

（六）做好产权登记工作。

棚户区改造中用于回迁居民安置的房屋产权归棚户区居民个人所有；属商品住房部分以市场价格购买后，确认个人产权。棚户区改造的房屋纳入经济适用住房的，实行政府和个人共有产权制度，个人以其出资额和企业补助取得部分产权；棚户区居民通过补交土地出让金后可取得全部产权。持有部分房屋产权的棚户区居民转让棚户区改造房屋时，应取得全部产权后方可上市交易。棚户区改造配建的廉租住房产权全部归政府所有。

三、加强组织领导，落实工作责任，确保棚户区改造目标任务顺利完成

（一）加强组织领导。省政府对各地级以上市政府和有关省属国有工矿企业的棚户区改造工作实行目标责任制管理，并建立监督考核机制。各地级以上市政府和有关省属国有工矿企业是棚户区改造工作的责任主体，对本地区、本企业的棚户区改造工作负责；对未能完成目标任务的，省政府将对相关地区、企业主要负责人进行问责。各地级以上市政府和有关省属国有工矿企业要细化工作目标、明确工作责任，做到规划到位、资金到位、供地到位、政策到位、监管到位和分配公平，确保棚户区改造工作顺利实施。

(二) 加强部门协作。省保障性安居工程工作联席会议各成员单位要各负其责、协调联动，共同推进全省棚户区改造工作。省住房城乡建设厅要抓紧组织编制全省棚户区改造规划，指导各地棚户区改造的组织实施和监督检查工作；省发展改革委要对棚户区改造加强综合协调；省财政厅要落实棚户区改造省级财政奖励资金；省国土资源厅要督促棚户区改造项目土地供应、土地出让收益征缴入库工作；省国资委要协调指导督促有关省属国有工矿企业棚户区改造工作；其他有关部门要按职责分工配合做好棚户区改造工作。各有关部门要简化办事程序，缩短审批时限，加快棚户区改造项目的审批进度。

(三) 加强工程质量监管。棚户区改造工程要严格执行工程招投标、初步设计审查、施工图审查、施工许可、工程监理、质量监督、竣工验收备案等制度，严格工程质量管理，坚决杜绝“豆腐渣”工程。要优化项目规划设计，贯彻落实节能环保要求，满足基本居住需要。项目竣工后，要依法组织验收，合格后方可交付使用。要依法做好拆迁安置工作。拆迁安置由各地政府或有关省属国有工矿企业负责组织实施，要严格执行国家和省有关房屋拆迁政策，坚持先安置后拆迁，通过货币补助与提供过渡性住房相结合的方式，解决被拆迁群众的过渡安置问题。

(四) 加强监督检查。各地级以上市政府和有关省属国有工矿企业要加强对棚户区改造工程进度、工程质量、改造资金筹集和资金使用等情况的监督检查，于每年7月15日和次年1月15

日前将本地区、本企业棚户区改造半年工作进展情况、年度计划完成情况及土地供应开发情况等报省住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅、国土资源厅、国资委。省住房城乡建设厅要会同有关部门每半年对各地和有关省属国有工矿企业棚户区改造情况进行督促检查，对工作不落实、措施不到位的，给予通报批评。



广东省住房和城乡建设厅



广东省发展和改革委员会



广东省财政厅



广东省国土资源厅



中国人民银行广州分行

二〇一〇年七月十二日