

吉林市人民政府关于加快推进城市危房和棚户区改造工作的实施意见

吉市政发〔2014〕1号

各区人民政府，开发区管委会，市政府各委办局，各直属机构：

为改善我市城市危房和棚户区居民的居住生活条件，确保居住安全，进一步提升城市形象和品位，按照国务院和省人民政府关于加快棚户区改造工作的总体要求，依据《吉林省人民政府关于印发加快推进全省城乡危房和各类棚户区改造工作实施方案》（吉政发〔2013〕21号），结合本市实际，提出以下实施意见：

一、工作目标

全面落实国务院和省人民政府关于加快推进棚户区改造工作实施意见，加快推进住房保障和供应体系建设，满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居。以改善民生和建设和谐城市为目的，结合推进新型城镇化建设，将改造工作与保护历史文化、十大功能区建设相结合，进一步改善人居环境，把棚户区改造工程建设成惠民工程、和谐工程、阳光工程，促进经济社会协调持续健康发展。

按照国家和省关于棚户区改造的总体部署和要求，力争利用

五年时间完成城市危房和各类棚户区改造改善任务。其中：城市 D 级危房 2014 年底完成；城市棚户区（危旧房）、国有工矿棚户区、林业棚户区、国有垦区等棚户区改造改善计划在五年内完成。

二、棚户区（危旧房）界定

棚户区（危旧房）是指市城市规划区范围内、房屋密度大、建设使用年限久、人均建筑面积小、房屋质量差的区域。同时须满足以下条件：

（一）棚户区改造项目占地面积 1 公顷以上，地上被征收房屋建筑面积 2000 平方米以上。

（二）危旧房改造项目占地面积 1 公顷以上，地上被征收房屋建筑面积 10000 平方米以上。

根据城市总体规划确需改造的，经市政府同意，棚户区（危旧房）改造项目可以“打捆”实施。

三、改造原则

（一）统一领导、统一组织、加强协调。

（二）属地实施。各区政府、开发区管委会是组织实施主体和责任主体，主要领导要全权负责城市棚户区（危旧房）改造工作。

（三）科学规划、分步实施。根据城市发展和政府财政能力，结合城市总体规划、土地利用规划，合理确定各类棚户区改造目标任务，量力而行、逐步推进实施。

（四）政府扶持、市场化运作、让利于民。

（五）因地制宜、注重实效、完善配套、同步建设。棚户区（危旧房）改造要符合城市总体规划，按照整治与改造相结合的要求，科学利用空间，有效满足居民基本居住功能。重视维护城市传统风貌特色，保护历史文化街区、重点历史建筑和文物设施。

（六）依法实施、维护稳定。在城市棚户区（危旧房）征收补偿安置过程中，要严格执行国家和省有关法律法规，妥善解决好困难群体的住房问题。

四、棚户区（危旧房）改造建设标准

（一）回迁安置住房户型面积标准应符合居民住房实际情况和居民的收入水平，以中小户型为主。

（二）棚户区（危旧房）改造项目鼓励绿色建筑、全装修和主体装配的产业化模式建设。并依据我市建筑产业化发展规划，逐步提高棚户区产业化项目比例。

（三）新建回迁安置房屋要符合重点棚户区和危旧房项目改造建设标准，达到户型合理、安全性强、配套生活设施齐全、坚固耐用，满足居民入住使用的基本要求。

五、棚户区（危旧房）改造政策

（一）土地使用政策

城市危房和各类棚户区改造项目优先保障建设用地指标，优先办理征地报批手续，优先列入土地供应计划，保障

棚户区改造项目用地。城市危房和各类棚户区改造项目中回迁安置住宅用地部分，以出让方式取得土地的，其土地出让收入扣除计提的农田水利建设资金及教育资金后，剩余部分给予政策性投入；棚户区改造项目中涉及公益用房和基础设施用地的，以划拨方式供地。免收用地管理费、征地管理费、耕地开垦费、新菜地开发建设基金可按低倍收取。

（二）收费减免政策

城市危房和各类棚户区改造项目中回迁安置住房建设，免收各项行政事业性收费和政府性基金，减半征收各类经营性收费。其中：

1. 免收的行政事业性收费包括防空地下室易地建设费、计量检定收费（三表检测）等各项收费；

2. 免收的政府性基金包括城市基础设施配套费（含市政公用设施配套费、城市消防设施建设费）、散装水泥专项资金、新型墙体材料专项基金、副食品价格调节基金等各项基金；

3. 减半征收的经营性收费包括集中供热管网建设费等各项费用；

4. 居民小区电力配套设施工程费用按照国家和省建设工程计价定额据实计算，不再收取城市居民小区电力配套设施工程费。不得再收取燃气安装费、有线电视初装费。

（三）税收政策

改造实施单位以划拨方式从国有土地储备中心取得的土地使用权不征收契税；免征回迁安置房屋合理扩大建筑面积部分的营业税；对实际征收棚户区面积应缴纳的土地使用税，可申请减免；对棚户区改造项目回迁安置住房建设用地免征城镇土地使用税；在商品住房等开发项目中配套建设安置住房的，依据政府部门出具的相关材料和征收补偿安置协议，按改造回迁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。对企业用于政府统一组织的棚户区改造支出，符合税收法律法规及相关政策规定的，准予在所得税前扣除。

被征收居民重新承受普通住房的，免征契税；重新承受非普通住房的，对不超过原征收房屋建筑面积的或超过原征收房屋建筑面积且不需要缴纳产权调换差价款或扩大建筑面积款的，免征契税。按照国家、省、市征收补偿政策取得的征收补偿款，免征个人所得税和土地增值税。

（四）房屋征收补偿政策

棚户区（危旧房）改造住宅房屋征收补偿标准，按照《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关规定执行。对在规定征收签约期限内无法定理由拒不搬迁的，依法强制征收。

（五）金融信贷政策

城市危房和各类棚户区改造项目，各商业银行对征收、

安置、建设资金给予金融信贷支持。允许以在建项目抵押方式进行贷款。努力创新金融服务措施，积极向符合贷款条件的项目提供贷款支持。

六、加强领导，明确责任

市重点棚户区改造工作领导小组负责棚户区改造的组织领导；市重点棚户区改造实施工作组负责组织实施。市重点棚户区改造实施工作组下设办公室，办公室设在市建委，负责全市棚户区改造的立项审批、政策指导、监督检查等日常工作。各城区负责辖区内棚户区改造项目的具体组织和实施工作（包括项目前期调查摸底、实施征收、招商引资和监督等）。

相关部门职责。市发改委、建委、财政局负责向国家和省争取各项财政补贴资金，保障配套资金的落实等工作；市建委负责棚户区改造的计划拟定、综合协调、项目推进和检查指导，并会同相关部门积极争取国家和省政策资金支持，出台相关实施意见等工作；市规划局负责统筹规划，出具规划条件、编制修建性详细规划和规划审批等工作；市国土局负责优先安排建设用地计划，加快集体土地征地和变更手续办理进度，做好用地服务和保障等工作；市房产局负责棚户区改造过程中涉及房改、查档、灭籍、测绘、产权产籍手续办理及后续物业管理等工作；市市政公用局负责棚户区改造过程中涉及供水、排水、供热、燃气等配套工程前期协调街

接审查和后期验收工作。市民政局负责对棚户区区内低保户的核查、认定等工作；市环保局负责棚户区改造项目的环评工作；市中院负责棚户区改造房屋征收的司法调解、司法保障、审判等工作；市公安局、执法局负责棚户区改造过程中依法维护社会治安秩序，保障人民群众生命财产安全等工作；市国税局、地税局负责国家和省已出台的税收优惠政策的具体落实工作；市人防办负责落实棚户区改造相关人防政策，免建防空地下室，免收人防结建费；市监察局、审计局负责棚户区改造各项政策落实的监督检查工作；市林业局负责组织完成行业内棚户区改造任务；市农委负责积极争取国家和省对垦区特困职工家庭危房改造的政策资金支持，组织完成行业内棚户区改造任务；市金融办、人民银行吉林市中心支行、银监局负责协调各商业银行落实信贷政策；市供电公司负责落实电力供应和设施建设相关政策。其他相关部门和单位按照各自职能及业务范围，积极做好棚户区改造过程中的相关工作，落实好棚户区改造各项优惠政策。各单位主要领导是第一责任人，各单位、各部门要加强协调，密切配合，全力推进，确保吉林市棚户区改造工作任务圆满完成。

本意见公布之日起实施，在本意见施行前已取得土地使用权或市政府已经明确政策的项目仍执行原政策。

吉林市人民政府

2014 年 2 月 26 日