

棚户区方案设计(汇总5篇)

为有力保证事情或工作开展的水平质量，预先制定方案是必不可少的，方案是有很强可操作性的书面计划。方案书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇方案呢？以下是小编给大家介绍的方案范文的相关内容，希望对大家有所帮助。

棚户区方案设计篇一

为加快集镇改造步伐，改善棚户区居民居住条件和生活环境，根据区住保办关于开展-x年棚户区改造规划编制工作的通知精神，结合我街道实际，特制定苏埠镇棚户区改造实施方案。

(一)指导思想

为了全面贯彻落实科学发展观,按照保增长、保民生、保稳定的要求,坚持以人为本,以提高城镇居民特别是低收入群体的居住水平、改善城镇环境为目标,统筹规划,精心组织,配套建设,高标准完成棚户区改造任务,提升城镇形象,努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城镇社区。

(二)工作目标

于x年底完成南外街道庐州路南侧片(万圣国际花园地块)镇区棚户区拆迁户16户,拆迁面积20xx.47平方米,占地面积5亩,安置房建设套数 26套;老供销社煤油仓库棚户区拆迁户33户,拆迁面积3000平方米,占地面积7亩,安置建设套数35套;x年底完成老竹木市场棚户区拆迁户22户,拆迁面积2800平方米,占地面积6亩,安置房建设套数30套;老银鱼地块拆迁户31户,拆迁面积17000平方米,占地面积10亩,安置建设套数56套,老街二期改造,拆迁户580户,安置房套数650套,拆迁面积520xx平方米,占地面积520xx平方米,安置房套数650套。

(三) 主要原则

1、坚持政府主导、市场运作的原则。镇党委、政府统一领导，各责任单位作为政府主导的责任主体组织实施。棚户区改造项目由棚户区改造领导小组办公室进行管理。坚持统一领导、因地制宜、分工负责、强化配合的原则。

2、坚持政府推进和市场化运作相结合的原则。棚户区改造与房地产开发、经济适用房建设、廉租住房保障工作相结合。

3、坚持依法运作、保持社会稳定的原则。在棚户区拆迁补偿过程中，严格执行国家和省有关法律法规，妥善解决好特困群体的住房问题。严格执行国家有关土地使用、资金管理、城市规划、房屋拆迁、工程建设、物业管理、最低保障等方面的规定。

4、坚持科学规划、配套建设的原则。依据苏埠城镇总体规划，按照“科学规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针，各项基础设施配套建设，功能完善。依据宜居城镇建设总体要求，实行统一规划、统一拆迁、统一配套、分期实施的原则。

5、坚持先易后难、逐步推进的原则。既要立足长远，又要面对现实，突出重点，先易后难，综合治理，稳步推进。

6、坚持促进棚户区改造与维护社会稳定兼顾的原则。正确处理推进棚户区改造与维护社会稳定的关系，棚户区改造既要逐步推进，又要充分考虑居民的心理和经济承受能力。在棚户区拆迁补偿安置过程中，妥善解决好低收入群体的住房问题，在政策上给予合理的照顾。

1、棚户区改造的详细规划必须符合镇总体规划，容积率、日照间距等各项规划指标严格按照六安市统一规定，必须按批准的规划方案完成改造区域内的公共基础设施建设。

2、棚户区改造新建住房要设施齐全，达到节能型住宅要求。楼房立面造型要突出区域特色，小区环境要进行硬化、绿化和建设必要的服务中心，做到道路畅通，环境整洁，办事快捷。

3、棚户区回迁居民的楼房户型面积控制标准以60—85平方米，具体户型面积的选择，在结合居民住房实际情况，居民的收入水平在入户详细调查了解棚户区居民意愿的基础上确定。

4、改造后的住宅小区实行标准化物业管理，保证居民生活环境有明显改善，安居乐业，社区和谐健康发展。

5、工程所用材料、施工工艺、节能标准、施工质量必须符合国家标准要求。实施棚户区改造项目的施工企业，必须具有较高的资质、资信和良好的业绩。

(一)改造建设资金筹措

1、积极争取国家和省财政补贴以及区财政支持。

2、积极争取各商业银行贷款。

3、区、镇两级政府对棚户区改造投入的相关配套资金。

4、采取招商企业投入及个人出资。

(二)加强资金的使用管理，棚户区改造资金设立专户，专款专用，不得挤占挪用。

1、入户调查摸底。由棚户区改造领导小组办公室组织人员入户调查，摸清棚户区居民住户的房屋产权归属，建筑结构、面积及附属情况，住户身份、户籍、人口组成、就业情况、经济收入、改造安置意愿等，一户一档，汇编成册，为棚户区改造提供详实资料。

2、宣传发动。利用广播、电视、听证会、入户调查、宣传单等各种形式，宣传棚户区改造的政策和意义。通过宣传使广大棚户区居民家喻户晓，达到推动和促进棚户区改造工作的目的。

3、依法拆迁。根据相关法律法规拆迁，实施“阳光拆迁，和谐拆迁”，统一标准，严格执行。做到补偿安置标准公开、回迁安置方案公开、拆迁和回迁房屋面积公开、评估标准公开、搬迁顺序号公开，逐户签订书面拆迁安置协议。

4、建设监管。坚持公开、公平、公正、择优和诚实守信的原则，依据棚户区改造项目建设计划，依法组织设计、施工、监理单位的招投标工作。

严格执行建设程序，确保棚户区改造工程规范、优质、按期进行建设。施工图及设计文件要经过审查；工程竣工后，经验收合格方可交付使用。

5、为保障工程质量，降低建设成本，要选用符合国家与省技术标准要求或推荐的建筑材料与设备，大宗建筑材料实行政府统一采购。

6、物业管理。棚户区改造新建回迁住宅小区实行“政府引导、属地管理、业主自助、多方筹资、逐步走向市场化”的物业管理模式。

实施业主自助管理的小区工勤服务人员原则上以本小区家庭困难、热心公益事业、有一定专业技能的低保人员作为首选。

棚户区改造要为小区管委会或物业服务企业无偿提供不低于60平方米的物业服务用房。

棚户区改造新建楼房的专项维修资金在居民入住前按标准向住户一次性收取。

(一) 组织领导

成立以党委、政府主要领导为组长，分管领导为副组长，相关部门负责人为成员的棚户区改造领导小组，负责全镇棚户区改造工作。

(二) 责任分工

成立棚户区改造建设指挥部，主要负责棚户区改造建设工作，组织房屋拆迁补偿，综合工程建设材料、调查确权、拆迁补偿、建设安置、现场督办和宣传报道。

镇土地建设环保局、建设所负责棚户区改造的规划、推进、综合和协调工作；经贸发展局负责计划项目的可研报批，向上级争取棚户区改造政策和资金的支持；镇财政局协助筹集建设资金和商业银行贷款；国土中心所负责办理棚户区改造项目土地供应工作，协调落实腾空土地出让收益归集工作；镇民政办、劳动和社会保障所负责对棚户区内低保户的核查认定工作；镇纪委负责棚户区改造资金使用的监督，同时负责棚户区改造居民的信访接待工作；镇宣传办、文广站负责棚户区改造的宣传工作；镇法庭、公安派出所负责棚户区改造拆迁过程中的强制执行工作；各辖区居委会协助有关部门做好入户调查登记、拆迁有关事宜；其他有关部门负责行业指导及本系统有关优惠政策的落实。

棚户区方案设计篇二

丰溪街道

为加快城市改造步伐，改善棚户区居民居住条件和生活环境，根据中共广丰、广丰县人民政府《关于加快县城棚户区（城中村）改造的意见》，按照、县政府城市棚户区改造的统一部署，结合我街道实际，特制定丰溪街道。

一、指导思想

坚持以“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，全面贯彻落实党的十七大关于着力改善民生、促进社会和谐的要求，坚持统一规划、界定范围、突出重点、典型引路、分步实施原则，采取政府“搭台”、居民“唱戏”模式，实现居民得实惠、城市变形象要求，加快推进棚户区改造，切实改善群众的居住条件和生活环境，全面提升我街道城市建设水平，保障我街道经济社会持续、快速、健康发展，在新的起点上再创丰溪新辉煌。

二、基本原则

改造的基本原则是：

- 1、坚持政府主导、市场运作的原则。按照、县政府确定的原则、政策、目标，认真组织实施。
- 2、坚持科学规划、配套建设的原则。按照城市总体规划，认真组织，科学合理，不降低标准；实行连片改造，不留死角，全面完成我街道所承担的建设任务。
- 3、坚持量力而行、积极而为的原则。既要立足长远，又要面对现实，改革与改善相结合，突出重点、先易后难，综合治理、稳步推进。
- 4、按照县政府有关政策规定，实行阳光操作，依法运作，保持稳定。

三、改造模式

服务等工作。街道作为棚户区改造的责任主体，具体负责安排确定居委会改造时序和实施主体（居委会及居民理事会），提供智力支持和组织保障。

四、拆迁安置办法

棚户区改造拆迁补偿，原则上实行“实物安置、价值结差”办法，以原地安置为主，异地安置为辅。

1、棚户区居民（国有土地上）的房屋，拆改前通过市场评估确定补偿价值，拆迁后安置其同等价值的商品房。

2、棚户区居民（集体土地上）的房屋。拆改时建筑物按重置价结合成新状况评估确定补偿价值。房屋占用的土地（包括有合法证件的宅基地），比照同地段国有出让土地评估价值60%计算补偿价值。补偿安置商品房既要参照原有住房面积，又要适当均衡人均住房水平，同步解决本地住房困难户的住房困难问题。属于改造区域内的本集体经济组织成员，原房屋人均低于60m²（建筑面积）的，可按60m²标准给予补足，补足部分按成本价结算。安置商品房价格依其成本价确定。

3、被拆迁房屋原有的规划、土地、产权等相关证

件，由拆迁改造主体代为收缴交回发证机关。

4、先签协议并在规定时间内搬迁完毕的被拆迁人，可以先行挑选安置房。

5、棚户区改造前的店面，可在改造区域内实行产权调换。产权调换安置后剩余店面，可由拆迁改造主体单位实行公开销售；棚户区改造资金宽裕的，安置区多余店面可不对外销售，由原集体经济组织全体成员（居民）以股份制形式共享。

五、具体措施

1、加强组织领导。切实加强棚户区改造工作的组织领导，街道成立以党委书记为组长的棚改工作领导小组，领导小组下设办公室，并抽调精干力量充实到棚改办专门负责棚改工作。

2、搞好宣传发动。要充分利用广播、电视等宣传媒体和发放宣传单，宣传棚户区改造的重要意义、各项优惠政策，宣传政府关于棚户区改造的各项措施，使广大群众理解支持并积极参与到棚户区改造工程中来。要开好棚户区改造拆迁动员大会，向被拆迁居民讲清楚棚户区改造的目的、意义、优惠政策及工作程序，要对一些群众长期形成的“房子要住有天有地”

的观念和思维耐心引导、坚决扭转；让棚改居民吃下定心丸。

3、搞好调查摸底，做好改造方案。对棚户区改造区域内的情况做深入细致的调查摸底工作，棚户区改造要坚持政府协调和市场运作相结合，要通过对棚户区改造区域的难易程度调查摸底的基础上，通过阳光操作，依法运作，确保拆迁户准时回迁，住上放心房。

4、要充分发挥社区、居民代表和居民理事会的作用。棚户区改造涉及广大群众的切身利益，在实施过程中，可能会遇到很多矛盾和问题，要充分发挥基层密切联系群众的桥梁纽带作用，积极做好群众的思想政治工作，反映社情民意，积极帮助拆迁户解决在租房、生活等问题上的实际困难，搞好拆迁以及监督建设单位保质保量完成改造任务。

5、要充分发挥政策的推动作用。要通过调查摸底，了解棚户区所处位置的优劣、改造的难易程度等具体情况，把省、市关于棚户区改造的优惠政策给足、给到位，尽最大可能提高新建居民区环境质量。

的通知

为顺利推进xxxx棚户区改造项目建设，妥善解决改造范涉及居户的补偿问题，依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发201525号)[]xx省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见[]xx政发xxxxx号)的规定，结合工作实际，

制定本方案。

一、建设范围及内容

（一）改造范围。

XX□

（二）改造主要内容。

1. 整体拆除重建。拆除原有破败、丧失居住功能的建筑物，腾空土地，按照□xx省保障性安居工程项目规划选址及配套设施建设管理办法（试行）》要求，进行选址并建设安置房。
2. 街道立面包装整治。拆除不符合规划要求的建（构）筑物，对建（构）筑物的外立面进行清洁，增加保温层，提高建筑物保温节能性能，同时丰富外墙色彩。
3. 建（构）筑物附着物（包括广告、雨棚、空调、防盗栏、店招、灯箱、牌匾等）包装整治。拆除影响城镇景观的建（构）筑物附着物，对广告及店招统一规划、统一设计，形成和谐统一的建筑形象。

城镇亮化更美更有特色。

5. 县城公共空间秩序整治。对城镇道路、绿地广场等公共空间的宣传栏、标识标牌、占道经营点位、车辆停放等行为进行规范治理，做到整齐划一、秩序井然。

二、工作时限及步骤

改造征收时间□xxx年xxx月xxx日- xxx年xxx月xxx日。

（一）宣传动员阶段□xxx年xxx月xxx日）

引导各级各类新闻媒体充分发挥各自优势，加强舆论引导，大力宣传开展城乡风貌改造的重要性和必要性、目标要求、进展情况、工作成效以及先进典型，了解、支持和主动参与城镇风貌改造工作，营造全社会共同关心支持全区城乡风貌改造的浓厚氛围。

（二）协调补偿事宜（xxx年xxx月xxx日）

在尊重群众意愿，充分考虑各方利益的基础上与改造涉及居民就改造过程中的个人设施拆除及补偿、改造工作对环境的影响等事宜做好沟通工作，对需要补偿的户签订补偿协议，为项目建设做好铺垫。

（三）组织实施项目建设阶段（xxx年xxx月xxx日）按“因地制宜，成熟一个开工一个”的原则，积极组织实施项目建设。并做好项目立项、规划、招标和项目建设的监督审计等工作，确保按时按质完成建设任务。

（四）验收阶段（xxx年xxx月xxx日）

—2—

项目完成建设后，按照有关法律法规、规范、标准和相关制度，组织相关部门开展考核验收。

（五）考核总结阶段（xxx年xxx月xxx日）

完成项目验收后，由领导小组办公室对工作的开展情况进行考核、总结。

三、补偿办法

棚户区改造项目的拆迁安置补偿方式要坚持改造与发展并重和兼顾各方利益的原则。以货币补偿为主，以实物安置进行产权调换为辅，被改造征收房屋的类型以县房管所产权登记簿上所登记的类型为准。

（一）实行货币补偿的，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积、结构、成新等，由产权人与改造工作领导小组签订改造协议，明确出资比例，在由政府统一招标选定的施工单位按照设计图纸进行改造，分片区选举业主代表，对整个该做过程实施监督。

（二）实行产权调换的，棚户区改造安置房由各建设单位政

—3—

四、保障措施

（一）加强组织领导。县政府成立以分管任组长，县住

建局、发改局、财政局、监察局、考核办、国土局、民政局、公安局、司法局、人社局、信访局等单位及各相关镇主要负责人为成员的宁陕县棚户区改造工作领导小组，领导小组下设办公室和三个协调小组：

1. 办公室设在县住建局，由县住建局局长兼任任办公室主任。

职责：具体负责项目筹划包装和申报、规划设计、招投标、

技术指导、工程验收、资料收集归档等工作；承担领导小组办公室日常工作。

2. 规划协调组，由住建局、发改局、旅游局组成，由住建局

局长兼任组长。

职责：负责指导城市棚户区改造工作中涉及选址定点、规划和设计审批等有关规划方面的工作，组织编制和指导实施改造建设规划，编制安全、经济、适用的城乡风貌改造设计和施工方案图集；协调处理工作开展过程中遇到规划技术方面的问题。

3. 资金协调组，由财政局、发改局、审计局组成，由财政局局长兼任组长。

职责：负责研究城市棚户区改造资金的筹措、拨付、使用办法，明确改造资金的配套比例以及市、县财政的承担比例，筹措和拨付市本级财政配套资金，做好补助资金的管理和拨付，监督指导财政性资金的规范使用。

4. 督查审计组，由监察局、审计局负责，审计局局长兼任组—4—

长。

职责：负责城市棚户区改造资金的使用情况进行监督和审
完成改造任务的责任单位和相关责任人进行问责。

（二）加大宣传力度。要充分利用电视、广播、网络等宣传媒体和发放宣传册（单）等方式，宣传棚户区改造的重要意义、各项优惠政策，宣传政府关于棚户区改造的各项措施，营造良好的舆论氛围，使广大群众理解支持并积极参与到棚户区改造工程中来。

（三）强化督查考核。实施棚户区改造项目是改善民生的重要内容，也是省市年度目标考核的重点工作内容。县住建局

要准确掌握工作动态，及时协调各项工作有序推进，并要督促各责任单位按期完成改造任务。县政府督查室、考核办要加大对目标任务落实的跟踪督办，及时通报工作进展情况，年终严格兑现考核加减分和奖惩。

—5—

北京市通州区人民政府办公室关于印发的通知各乡、镇人民政府，区政府各委、办、局，各街道办事处，各区属机构：经区政府同意，现将《》印发给你们，请认真遵照执行。棚户区改造是一项惠民、利民的民心工程，对于改善中低收入家庭的住房和生活条件具有重要意义。为了加快通州棚户区改造及新城建设的进程，结合我区实际，制定本实施方案。

一、总体思路政府主导，金融搭台，以人为本，全面改造。政府主导：动员一切可以动用的力量，全力推进；金融搭台：充分利用开发银行融资优势，解决资金瓶颈问题；以人为本：充分考虑居民需求，妥善安置棚户区内的居民；全面改造：完善教育、医疗、消防、治安等配套设施，实现改造区域与周边区域的协调、可持续发展。

二、改造任务上营、南大街及区水务局西墙外、西海子周边、水月院等区域居民居住环境差、房屋危破、缺乏必要市政基础设施、居住者多为中低收入群体，亟待改造，上述区域列入棚户区范围，以政府主导方式加以改造。棚户区占地144万平方米，房屋建筑面积86万平方米，涉及1.2万户家庭，2.4万人。上营区域：东至滨河路，西至故城东路及西上园小区，南至玉带河大街，北至新华大街。南大街区域：东至故城东路，西至新建街，南至玉带河大街，北至新华大街。其他区域：包括区水务局西墙外、西海子周边及水月院周边等平房区域。按照先行试点，先易后难的改造思路，2015年启动上营区域改造，2011年进行区水务局西墙外、西海子周边及水月院等平房区域改造，2012年进行南大街区域改造，力争2015年基本完成棚户区改造安置拆迁任务。

三、改造原则（一）坚持以人为本、利民惠民的'原则，做好棚户区居民安置工作。（二）坚持先行试点、先易后难的原则，统筹考虑，逐步推进。（三）坚持保障性住房及限价商品房、安置房与棚户区改造紧密联接的原则，处理好人口、资源、环境之间的关系。（四）坚持整体联动、分片推进、重点先行、事企优先的原则。整体联动：所有相关单位通力合作，举全区之力推进棚户区改造；分片推进：改造片区分块操作，分期实施；重点先行：先期启动重点区域的棚户区改造；事企优先：事业、企业等单位先行拆迁、教育设施先期建设。

四、资金筹措与管理棚户区改造资金主要通过市场化运作与政府筹措相结合的方式解决：一是通过市场化运作，贷款筹集资金；二是拆迁完成后腾空土地收益；三是争取市财政支持；四是通过社会捐赠及其他方式筹集资金。棚户区改造拆迁资金由政府指定部门设立资金专户、专款专用。监察、审计部门进行全过程监督及审计。

规划，棚户区安置补偿以住房安置为主，货币补偿为辅。

（四）安置房建设。依据我区建设总体规划，结合项目实际情况，确定安置房建设计划及标准。棚户区改造实施主体依法组织安置房开发、设计、施工、监理单位招标；依法履行建设程序，严格实行项目法人责任制、招投标制、施工图审查制、工程建设监理制、工程竣工验收备案制和安全生产许可证规定等项制度，强化工程质量及安全管理。注重提高工程的科技含量，广泛使用新型墙体材料，推广节能省地型住宅设计。（五）优惠措施。给予棚户区改造区域内城市低保家庭政策扶持。符合申请廉租实物配租条件的家庭可以优先配租实物廉租住房，低保家庭因其房屋拆迁所得的拆迁补偿费、临时过渡周转费等不计入其家庭收入。受益的低保家庭必须进行公示，接受社会各界的监督。

3楼 奖励办法8月15日前签订搬迁补偿协议奖励10万元，16日起每超一天扣减一万元奖励费。

上营棚户区拆迁补助表

租房周转费用1500元/月

电话移机费235元/部

空调移机费400元/台

有线电视移机费300元/户

热水器移机费400元/台

据了解，上营棚户区改造项目范围为东至规划滨河中路，南至玉带河东街，西至西上园、中上园现状小区，北至新华东街。改造涉及2700多户居民（不含上营村村民）。

此次拆迁改造，被拆迁人可以选择货币补偿，也可以选择房屋安置。选择货币补偿方式的被拆迁人，不能购买本次上营棚户区改造项目的定向安置房。

目前，定向安置房房源已经确定，为京贸家园（即芙蓉花园）限价房、玉桥东小区经济适用房，房源充足。

记者注意到，根据方案，被拆迁人除获得现有房屋按重建现价折旧后的补偿补助外，还按照1.7至3倍的面积进行房屋置换。

同时，还有一系列的奖励、补助措施予以辅助，以加快改造进度。

据了解，此方案目前仅适用于居民身份的拆迁户，对于上营棚户区的农民（含农转非居民）由村委会自行拆迁安置，具体事项需另行商定。

货币补偿标准仍在制定中，预计近期内就能出台。

相关奖励补贴措施

电话空调移机补贴明码标价

措施一：为了奖励被拆迁人，8月15日签订搬迁补偿协议的奖励费用为10万元，8月16日起每超一天扣减一万元。

措施二：由于定向安置房目前尚不能入住，选择房屋安置的被拆迁人，可享受每月1500元的租房周转费用。

措施三：搬迁补助费为被拆迁正式房屋的建筑面积按15元/平方米的标准给予补助；非住宅房屋被拆迁的，搬迁补助费以被拆迁正式房屋的建筑面积按25元/平方米给予补助。

措施四：对电话移机按235元/部补贴，对空调移机按400元/台补贴，对有线电视移机按300元补贴，热水器移机按400元/台补贴。

上营棚户区定向安置房安置标准

被拆迁人情况 房屋置换方案

的被拆迁人

其余被拆迁人 可不审核准入条件，按原住房建筑面积 1:1.7 比例置换成

均价楼层建筑面积的京贸家园限价房

附：符合保障性住房准入条件的被拆迁人，选购玉桥东小区经适房户型及面积，按照住房保障部门公布的保障性住房配售标准进行审定。

被拆迁人应按置换面积选择购买京贸家园限价房。被拆迁人购买的定向安置房建筑面积超出置换面积的部分，被拆迁人

按照实际销售价格补交房价款。

新洲区

为加快推进我区城市棚户区改造工作，切实改善棚户区居民的居住条件，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐，有效拉动投资消费需求、带动相关产业发展，根据国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发201525号）等文件精神，结合我区实际，现将棚户区改造工作方案制定如下。

一、实施原则

（一）以人为本，依法征收。棚户区改造项目的确定和安置补偿方案的制订，要充分尊重群众意愿，采取多种方式征询群众意见，在得到大多数群众支持的基础上组织实施，做到公开、公平、公正。严格执行国有土地上房屋征收与补偿等有关法规政策的规定，维护群众合法权益，让群众得到实惠。

（二）科学规划，分步实施。根据棚户区改造总量要求以及我区经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，合理确定棚户区改造的规划目标和年度计划，区分轻重缓急，优先安排连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目，有计划、有步骤地组织实施。

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。

（四）因地制宜，区别对待。坚持整治、保护与改造相结合，严

格界定改造范围。对可整治的旧住宅区和规划保留的建筑，

主要进行房屋维修、配套设施和无障碍设施完善、环境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。

（五）统筹兼顾，配套建设。坚持全面规划、合理布局，节约用

地、综合开发，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的建设，促进以改善民生为重点的社会建设。

二、工作目标

从2015年开始，用 年时间基本完成全区城市棚户区改造。

2015年我区上报城市棚户区改造任务是 户；该要采用货币安置

补偿方式进行，其中，在 实施 户， 实施 户， 实施 户， 实施 户。2015年--2020年预计完成 户以上，对老城片区、城中村、城边村和城市规划区内小城镇建设乡镇及工矿棚户区进行改造，使棚户区居民的居住生活条件得到明显改善。

三、实施范围

棚户区是指国有土地上简易结构房屋较多、使用功能不全、房屋

划区内小城镇建设乡镇及工矿棚户区改造，力争用 年时间完成棚户区改造工作。具体实施项目及地点另行确定。

四、工作机构与实施主体

棚户区改造在区政府统一领导下实施。区政府成立棚户区改

造工作领导小组，统一组织实施棚户区改造，协调相关单位解决棚户区改造中存在的矛盾和问题。领导小组办公室设在区政府（简称区棚改办）。棚户区改造工作所涉及到的有关部门和单位要明确专人负责，建立“绿色通道”制度，优先办理相关手续。

五、改造方式

根据棚户区的不同情况，禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建(扩建、翻建)等多种方式。棚户区改造主要采取四种方式：

（一）征收新建（开发）型改造（整体搬迁型改造）。适用于区域面积较大、居住人口较多、建筑物破旧、居住功能不完善、公用设施老化、消防安全隐患严重的棚户区。

（二）新建公共设施型改造。适用于受空间限制或规划控制，以及修建市政道路、广场、公厕、公共绿化等公益设施的需要，原房屋拆除后不能再建住宅的棚户区。

边距离满足规划要求，改造后不影响规划的棚户区。改造时，由原居户单独出资或由居户与单位或政府共同出资改造。

（四）维修完善型改造。适用于建筑物尚好，无重大消防安全隐患，但建筑物外观破旧，房屋功能不完善，居民环境差的棚户区。改造时，一般采取建筑物“穿衣戴帽”、公共设施完善配套的方法实施改造。建筑物改造的费用由居户和政府共同负责，完善配套公共设施的费用由政府负责。

对尚未纳入棚改计划项目点的城区旧房，经社会或有关单位申报，由区棚改办和区规划局现场踏勘，报区政府审查决定后列为棚户区。

六、拆迁安置方式

（一）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋价值向被征收人支付货币补偿费，另给予被征收人装饰装修补偿、附属设施补偿，搬迁及临时安置补偿，其他相应的补偿、补助和奖励。

（二）产权调换

被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供用于产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价，另给予被征收人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其它相应的补偿、补助和奖励。

面积就近靠档选取产权调换安置房屋。

七、政策支持

（一）资金筹措。

1. 按照区棚改办统一上报的棚户区改造项目，积极争取中央和省补助资金。
2. 区政府从城市维护建设税、城镇公用事业附加费、城市基础设施配套费和土地出让收入中安排一定比例的资金，建立棚户区改造资金专户，用于棚户区改造项目。所有棚户区改造项目土地出让收益全部用于棚户区改造工作。
3. 棚户区改造新建住宅应与保障性住房建设相结合，将保障性住房建设中的上级补助资金按规定统筹用于棚户区改造工作。

4. 结合我区实际，建立健全棚户区改造贷款还款保障机制，积极吸引信贷资金支持，个别项目区政府可给予贷款贴息。
5. 采取自筹共建方式，引导企业、居民和社会参与棚户区改造。棚户区居民应合理承担维修和建设资金。
6. 支持实力强、信誉好的房地产开发企业和建筑施工企业参与棚户区改造。

（二）土地供应。

对于棚户区改造中的保障性住房和公共基础设施、公益事业建设用地实行划拨供地，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，以出让方式供地。

（三）税费政策。

1. 免征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，经营服务性收费按规定标准的最低限额减半收取。
2. 棚户区改造项目土地出让金可以分期支付，但必须在申请房屋预售之前全部缴清。棚户区改造项目土地出让金按国家规定扣除计提部分外，安排区级财政的部分作为棚户区改造专项资金，其中，80%用于棚户区改造项目市政基础设施等项目建设，20%作为城中村改造补助奖励资金，由区财政统筹预算安排。
3. 新建安置小区的供水、供电、供气、排水、网络、电视、电话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、供水企业负责按物价部门核定的工程成本价收取管线接入工程建设费用，管网增容费减半收取。
4. 棚户区改造安置住房建设和通过收购筹集安置房源的，执行经济适用住房的税收优惠政策。

5. 棚户区被征收居民取得的征收补偿款，免征个人所得税。因征收重新购置住房的，对与原征收补偿额等值的购房款部分免征契税。

6. 棚户区改造中配建的保障性住房项目，可享受《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201524号）规定的优惠政策。

7. 对经营性用房实行货币补偿后，被征收人异地继续经营的，区工商、税务、卫生等有关部门及时办理手续，免征区级权限范围内的行政事业性收费。

以上优惠政策由政府按“一事一议”原则确定。

八、经费保障

在积极争取中央和省政府棚户区改造补助资金的同时，区财政建立稳定的经费渠道，并设立棚户区改造经费专户，保障棚户区改造工作顺利推进。

九、组织实施

（一）明确工作责任。

1. 各实施棚改的街道，协助做好辖区内房屋征收补偿、安置等工作。

2. 区财政局：建立棚户区改造资金专户，确保棚户区改造资金落实到位，做好资金使用监管工作，积极争取上级棚户区改造专项补助资金。

3. 区监察局：对项目建设过程、资金使用情况进行监督。

4. 区政府督办：对棚户区改造工作进行督办督查。

5. 区发改局：将棚户区改造纳入我区国民经济和社会发展规划、年度计划；做好棚户区改造项目立项相关工作。
6. 区公安局：配合做好房屋征收补偿工作，查处妨碍执行公务等违法行为。
7. 区审计局：负责项目资金使用情况的审计。
8. 区建设局：负责办理棚户区改造项目建设施工手续，指导招标投标工作，监管工程建设。
9. 区国土规划局：做好棚户区改造项目用地指标报批、分配工作，按规定完善项目土地手续。加强对棚户区改造项目规划设计的指导，优先办理相关规划手续；依法拆除违法建筑。
10. 区房屋拆迁办：负责棚户区改造项目建设范围内的房屋征收与补偿工作。
11. 区房产局：做好棚户区改造项目计划申报工作；协调上级部门对棚户区改造项目的支持，加强对棚户区改造工作的指导及检查，优先办理房屋产权登记手续。
12. 区民政局：做好棚户区改造项目范围内低收入家庭情况的审查工作。
13. 区城管局：加强对棚户区改造项目范围内及周边秩序的管理和维护。
14. 区环保局：办理棚户区改造项目建设环评审批手续。
15. 区文体广电旅游局：制定文化遗产与文物保护方案，配合做好有关征收补偿工作。

16. 区人民银行：鼓励和引导金融机构为棚户区改造项目提供融资服务。

17. 供水、供电、供气、通讯、广电网络公司等部门：主动做好棚户区改造项目中的公共配套设施建设，确保改造工程顺利实施。

（二）强化规划管理。区棚户区改造工作领导小组要结合保障性住房建设规划、土地利用规划和城市规划，编制棚户区改造计划和年度实施计划；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。

设计，有效降低建设成本，在较小户型内实现基本的使用功能，满足基本居住需要。要按照节能、省地、环保要求，推广新技术、新工艺、新材料和新设备。

（四）强化监督检查。区棚户区改造工作领导小组要加强监督检查，实施全方位监管，及时发现并解决各种问题，坚决制止棚户区改造中损害居民合法权益的行为。区监察部门要会同有关部门加强对棚户区改造情况的监督检查，认真查处违法乱纪行为；区审计部门要加强对财政性资金使用情况的监督；区国土部门要加强对棚户区改造用地的管理和监督检查；区统计部门要加强对棚户区改造各类数据的真实性、准确性进行监督检查。棚户区改造工作要建立健全目标管理考核机制，区考核办公室要制定考核办法，建立问责制度。对工作落实、责任目标完成好的部门和乡镇予以表彰奖励；对工作不落实、措施不到位、任务完成不好的部门和乡镇予以通报批评，限期整改。

（五）加强宣传引导。各有关部门、街镇及社区（居委会）要广泛宣传，做好法规政策宣传解释和群众思想工作，充分发动群众，发挥棚户区居民的积极性。改造政策、补偿标准、安置措施、工作进度等涉及居民的切身利益事项，要及时公

布，提高工作透明度，取得居民的理解和支持。

棚户区方案设计篇三

为加快我县棚户区改造步伐，根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔〕25号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔〕45号），《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔〕36号），住房和城乡建设部等国家七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔〕190号）及湖南省人民政府《关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔〕11号）等文件精神，结合我县实际，特制定本实施方案。

棚户区是指城镇内集中成片、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域，主要是指集中成片不能居住的危房区和不能正常使用需整修的旧房区。棚户区改造对象为棚户区原住民，是指长期居住在棚户区内的当地原家庭住户（棚户区原改制企业及下岗职工已进行住房改造的不在其中，不属于原住民的改制企业下岗职工可优先享受租赁保障房。）

棚户区改造包括对棚户区危房和使用功能不完善需整修的旧房进行新建、改建、扩建、修缮等。棚户区改造范围包括县城区和相关乡镇棚户区。

总体目标□x年至x年完成县城内棚户区改造；x年至20xx年完成全县棚户区改造。

改造任务：从x年至x年共申报并下达棚户区改造计划4700户，其中县城区改造2645户，改造范围包括原纺织厂、原机械厂、原烟厂、原水泥厂、原无线电厂、原大理石厂、前港公司、建一和建二公司宿舍区等企事业单位居住区，主要分布在河

西、城南、城中、城东、城北、艾坪社区;相关乡镇改造2055户,改造范围包括芙蓉镇、松柏镇、塔卧镇、万坪镇等乡镇集中成片居民区。

(一)科学规划,分步实施。结合城镇规划、土地利用规划和保障性住房建设规划,合理确定棚户区改造目标和任务,通过“一区一地一测、一地一议、成熟一块解决一块”的方式逐步推进,优先改造县城区改制企业下岗职工集中成片棚户区,逐步改造其他棚户区。

(二)政府主导,市场运作。注重发挥政府组织引导作用,充分利用市场机制,调动企业和棚户区居民的积极性,坚持棚户区改造与保障房建设及房地产开发相结合,不断吸引社会力量广泛参与。

(三)因地制宜,注重实效。坚持整修与改造建设相结合,坚持完善配套设施与住房同步建设,坚持按照不同类型分多种方式进行改造,坚持人民群众满意的原则。

(四)合法合理,确保稳定。严格执行棚户区改造相关规定,严格规划控管,坚决打击棚户区内非法买卖土地和侵占国有资产行为。妥善解决棚户区居民住房困难问题,坚持依法改造中结合实际情况,合理安置棚户区居民,确保社会和谐稳定。

成立永顺县棚户区改造建设领导小组,由分管副县长任组长,县政府办联系副主任、县住建局局长任副组长,县发改局、县住建局、县财政局、县国土资源局、县公安局、县房产局、县商务局、县经信局、县行政执法局、县城镇规划局、县广播电视台、县电力公司、县移动公司、县电信公司、县联通公司、灵溪镇政府等单位负责人为成员。领导小组下设办公室(设在县住建局),肖绍军同志任办公室主任。领导小组各成员单位各负其责,加强配合,共同推进棚户区改造工作。县发改局负责棚户区改造项目立项、招标核准;县住建局负责棚

户区改造项目的组织实施；县城镇规划局负责棚户区改造的规划编制；县房产局负责棚户区征地拆迁、危房认定和房屋产权登记发证；县财政局负责棚户区改造财政补助资金的落实；县国土资源局负责棚户区改造项目用地的测绘、评估、出让和供应；县公安局负责棚户区改造过程中突发事件的维稳处置；县行政执法局负责棚户区内违法违规建筑的拆除；灵溪镇政府负责棚户区基本情况的调查、摸底和住户的走访、稳控；县广播电视台负责棚户区改造项目的跟踪报道和舆论引导；其他有关单位负责行业指导及本系统相关优惠政策的落实。

棚户区原住户安置分为就地安置和异地安置，补偿方式分为保障房实物补偿和货币补偿。

(一) 国有和集体土地性质棚户区。国有和集体土地性质棚户区是指未经出让的国有划拨土地、集体土地上的棚户区，其改造可采取以下四种方式：

1、“出让开发”改造方式：一是根据国土部门土地评估价标定最低出让价(为评估价的70%)进行公开挂牌出让，由有资质的开发企业竞标，出让后以开发方式进行改造安置，由开发商给安置住户办理房屋所有权证。二是其建筑面积控制在120平方米/户以内，具体安置建筑面积由原住户与开发商议定，安置验收合格签订补助协议后，县棚户区改造领导小组办公室(以下简称县棚改办)对原住户按2万元/户标准进行补助。三是鼓励采取两次拍卖方式即先进行投资权拍卖后进行土地使用权拍卖。

2、“公租房建设”改造方式：由县住建局将棚户区改造建设成公租房进行安置，或利用其他已建成的公租房进行就近安置。公租房建筑面积60平方米，由棚户区原住户按规定签订租赁合同并交纳租金后居住，原住户只有居住权，没有房屋产权。

3、“共有产权”改造方式：由县住建局与棚户区原住户共同

联合建设，县住建局作为业主修建公租房，基本建筑面积为60平方米/户。超出基本建筑面积部分由原住户负责出资，其出资金额按公租房合同承包价测算，总建筑面积控制在120平方米/户以内，使用五年后，县人民政府将公租房产权按公租房成本价(包括土地出让价款)出售给共有产权的原住户，并可办理房屋所有权证。

4、“整修”改造方式：对于棚户区住房没有结构安全危险的房屋，可由县棚改办或原住户自行按规定方案整修，自行整修的经验收合格后按2万元/户进行补助。

(二)个人(含共有)具有土地使用权性质棚户区。个人(含共有)具有土地使用权性质棚户区是指已出让并办理国有土地使用证的土地上的棚户区，其改造可以采取以下三种方式：

1、“转让开发”改造方式：是指原住户将已依法取得国有土地使用证的土地转让给开发商后，由开发商对其进行安置，县棚改办对棚户区原住户按2万元/户进行补助，其总建筑面积控制在150平方米/户。

2、“整修”改造方式：对于棚户区住房没有结构安全危险的房屋，可以由县棚改办或原住户自行按规定方案整修，使原住房使用功能完善，整修验收合格后按2万元/户进行补助。

3、“私建程序”改造方式：棚户区依法取得国有土地使用证的原住户修建五层及以下房屋的，可按私人建房程序进行建设，建成后按2万元/户进行补助。

(三)老旧街道棚户区

老旧街道棚户区是指除以上两类棚户区以外的城乡老旧街道棚户区，其改造可以采取以下两种方式：

1、“招商引资”改造方式：由开发商按规定方案先投资改造，

工程竣工并验收合格、办理结算后，由县棚改办据实结清改造建设资金。

2、“自行整修”改造方式：由县棚改办统一规划设计，统一施工建设。

按照湘政发〔〕11号《关于加强保障性安居工程建设的意见》等文件精神，凡是棚户区改造项目，均实施以下优惠政策：一是免收除劳动保险基金外的各种行政事业性收费和政府性基金，其他经营服务性收费按最低下限减半收取；二是土地出让金除上交省、州规定比例外，全部返还到县棚改办用于解决棚户区基础设施和市政配套设施建设；三是由县棚改办优先安排基础设施配套资金实施棚户区其它公共市政基础设施建设；四是优先办理棚户区改造过程中项目立项、建设用地、容积率调整、规划许可、施工许可、房屋产权登记等手续；五是税收减免按照财政部国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔〕101号）执行。

七、若以后上级出台相关规定，出现与本实施方案相应条款冲突的情况，按上级相关规定执行，本实施方案相应条款自动失效。

棚户区方案设计篇四

根据国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔〕25号）和自治区保障办《关于做好—x年全区棚户区改造规划和x年棚户区改造计划编制的通知》（桂保障办〔〕22号）要求，为加快推进我市各类棚户区改造工作，有效改善困难群众住房条件，提升城镇综合承载能力，促进地方经济增长与社会和谐，特制定本工作方案。

以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，按照保增长、保民生、保稳定的要求，坚持以人为本，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，

加快推进各类棚户区改造，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

则

(一)科学规划，分步实施。各县(市、区)政府要根据本地区经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，合理确定各类棚户区改造的目标任务，量力而行、逐步推进。市中心城区要结合郁江堤路园工程、东湖整治工程、高铁工程、园博园项目、白凹窝整治、城中村改造以及城区交通干道建设征拆工作，分步实施棚户区改造。

(二)政府主导，市场运作。棚户区改造政策性、公益性强。要坚持全市统一领导和协调，各县(市、区)政府负责行政区域内棚户区改造的实施工作，实行县(市、区)长负责制。要发挥好各级政府的组织引导作用，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。

(三)因地制宜，注重实效。要按照小户型、齐功能、配套好、质量高、安全可靠的要求，科学利用空间，有效满足基本居住功能。坚持整治与改造相结合，合理界定改造范围。对规划保留的建筑，主要进行房屋维修加固、完善配套设施、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，保护历史文化街区、历史建筑及不可移动文物。

(四)完善配套，同步建设。坚持以人为本、安置先行，按照“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，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的建设，促进以改善民生为重点的社会建设。

(五)因地制宜,多式改造。对列入改造计划的项目,要在深入调查、摸清底数、精确测算的基础上,因地制宜制定改造方案。对有商业开发价值的棚户区,应当通过房地产综合开发方式进行重建。对改造难度大、经当地政府认定不具备商业开发价值的棚户区,可由政府直接组织实施改造,择优选择业主单位,其基础设施和公用配套设施建设由政府及有条件的工矿企业承担。

列入改造范围的城市棚户区是指城市规划区内国有土地上,建筑面积超过20xx平方米或改造户在50户以上并符合下列条件之一的集中居住区: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《建设部关于修订〈城市危险房屋管理规定〉的决定》(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、供热、供气、消防等设施达不到规定标准,存在严重安全隐患。

列入改造范围的工矿棚户区是指城市规划区内国有土地上,由国有及国有控股企业、集体企业管理的建筑密度大、年久残旧、基础设施不完善、生活环境差、建筑面积在20xx平方米以上或改造户数超过50户以上危旧房集中连片的筒子楼或职工住宅区。

国有林区、垦区危房改造参照国务院《意见》和本要点执行。

(一)调查摸底阶段(x年8月30日前)

1. 城镇部分以县(市、区)为单位组织调查摸底,由县(市、区)政府负责组织;国有林区部分由市林业行政主管部门负责;国有垦区部分由西江农场负责。各责任单位于8月25日前汇总并上报摸底情况。

2. 通过各种新闻媒体广泛宣传。由市保障性安居工程领导小组负责。宣传工作贯穿于整个改造过程。

3. 汇总整理全市摸底情况。由市安居工程领导小组办公室负责。于x年8月30日前完成摸底情况汇总。

(二) 动员部署阶段(x年9月1日—10月31日)

1. 编制《贵港市-x年棚户区改造规划》和《贵港市x年度棚户区改造实施计划》，报市人民政府审批后上报自治区。由市保障性安居工程领导小组办公室具体负责。10月4日前完成编制、审批和上报工作。

2. 召开动员大会。由市保障性安居工程领导小组办公室和市政府七秘具体负责。10月20日前完成。

3. 各级政府和责任单位签订《棚户区改造工作责任状》，10月31日前完成。

(三) 组织实施阶段(x年至x年)

x年完成282户；

x年完成五年改造任务总数的25%；

x年完成五年改造任务总数的30%；

x年完成五年改造任务总数的30%；

x年完成五年改造任务总数的剩余任务。

上述任务，在每年初连同各县(市、区)年度保障房目标任务一并明确和下达。

(四) 检查验收阶段(每年第四季度)

1. 列入“三年目标行动计划”的项目，每月督查1次以上，通

报1次以上。由各项目督查组负责。

2. 列入全市保障性安居工程的项目，每月督查1次以上；每季通报1次以上。由各安居工程领导小组办公室和各行政主管部门负责。

3. 市保障性安居工程领导小组办公室在第四季度对各县(市、区)完成年度改造任务情况进行验收。考评结果列入当地绩效考评和问责内容。

全市棚户区改造工作由市保障性安居工程领导小组具体负责，各县(市、区)和相关部门要协调联动，加强合作，共同研究解决棚户区改造的重大问题，主动提供服务，推进棚户区改造工作。具体责任分工如下：

县(市、区)政府：制定实施细则，搞好前期摸底调查和宣传动员，组织实施项目管理；负责棚户区房屋拆迁安置、资金监管和社会稳定工作，制止棚户区内乱搭乱建行为。

发展和改革部门：协助制定棚户区改造规划、计划，负责安置住宅建设项目立项审批工作。

住房和城乡建设部门：负责棚户区改造工作的指导、协调和监督；牵头组织国土、规划、环境、卫生、住房保障等部门落实棚户区认定工作；负责工程建设质量、安全的监督检查；组织新建小区的综合验收；编制拟改造片区和异地安置地块的详细规划及规划设计条件，规划相应的回迁安置和商业开发用地，审批棚户区改造中新建小区规划方案，对棚户区改造范围内的违法建设行为进行查处。

财政部门：协助业主争取国家、自治区的支持资金，落实本级财政建设资金和其他补贴资金。

国土资源部门：协助制定棚户区改造规划、计划，根据规划预

留棚户区改造年度土地利用计划指标,提供异地安置住宅建设地块,确保土地供给;做好土地出让金收缴工作;办理棚户区改造项目土地手续。

住房保障和房产管理部门:协助市保障性安居工程领导小组开展工作;负责棚户区改造中住房保障对象资格确认和保障性住房建设的组织协调,指导各县(市、区)落实住房保障工作。

审计部门:负责棚户区改造政府投入资金使用的监督审计工作。

监察部门:负责棚户区改造工作的全程监督、问责。

林业部门:负责国有林区棚户区改造的调查摸底、汇总上报、项目实施的督导、检查工作。

西江农场:负责本垦区棚户区改造的调查摸底、规划、汇总上报,以及项目的实施、督导、检查工作。

市建投办:负责市本级棚户区改造项目投资平台建设工作。

棚户区方案设计篇五

为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔〕25号)、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔〕36号)□□xx省人民政府办公厅关于加快棚户区改造的实施意见》(黔府办发〔〕16号)精神,全力推进我县棚户区改造工作,改善棚户区居民的居住条件,确保我县x年—x年棚户区改造目标顺利完成,结合我县实际,特制订本实施方案。

坚持以人为本,把改善棚户区居民居住条件和生活环境放在第一位,将保障性住房建设和房地产开发相结合,统一规划、分类指导、分布实施,基本满足棚户区居民住房多元化的选择需求;承接荔波、三都旅游集散,以商业、服务业、娱乐业

为主线实施城区棚户区改造，拉动投资和消费需求，带动相关产业发展，促进民生保障和城市人居环境改善，着力打造休闲宜居城市、历史文化名城。

城镇建成区范围内集中成片棚户区(危旧房)、零星棚户区、建设使用年限久、房屋质量差、基础设施配套不齐全、安全隐患多、环境卫生脏乱差、社会问题突出、居民改造愿望迫切的区域和“城中村”中符合上述条件的连片区域，以及因规划需要拆除的现有房屋。逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，积极争取国有企业行业主管部门支持，推进铁路工区棚户区改造。建设年代短，建筑质量好，不影响城市规划的按片区风格进行改造，完善市政基础设施。

(一) 目标任务

根据调查摸底，县城区属于上述改造范围内的棚户区共有27个，涉及3189户居民，建筑面积约62.34万平方米；经济开发区、麻尾镇、上司镇、基长镇、下司镇、玉山镇共涉及1306户，建筑面积约11.75万平方米。力争在x年前基本改造完毕(具体地块见附件1)。

(二) 基本原则

1、规划引领，突出风貌。加强独山历史、人文资源保护和利用，按照“休闲宜居城市”、“历史文化名城”建设定位，县城区重点打造“古城风貌”，要完成“东、南、西、北”四大古城门建设，以古城门为入口，结合路网规划布局，实施棚户区改造。改造地块的规划设计以“明清风格、简欧风格”古建筑为主，通过点、面结合的古城风貌建筑区域，体现独山“小上海”美誉。大东门设在黄埔路口，小东门设在北集社区(原自来水公司)路口；南门设在秀峰路与南通路交接处(南门头)；西门设在营上路口(独秀小区后)；北门设在五里一带(新古城改造范围及城门选址见附件2)。

各涉及园区、镇、管委会按城镇总体规划风格建设。

2、“一体”巩固、“两翼”扩城，“镇(区)”危旧改新。严格控制“一体”范围建筑密度，结合现有楼盘规划，整体打造视野开阔、功能完整的高品质区域，实施“巩固型”改造；“两翼”充分利用新区开发土地使用规划的优势，高起点、高规划建设“城市品位优、设施配套全”的新城，使新城与旧城实现合理、有序开发，体现城市“扩容”改造；各园区、镇、管委会等以镇区范围内的危旧房改造为主，房屋征收为辅，对符合改造范围的区域实施改造，达到“危旧换新颜”效果。

3、统一组织，属地负责。强化政府对棚户区改造工作的组织引导作用。县政府根据经济社会发展情况和财政承受能力，制定全县棚户区改造规划和年度改造计划，据此统筹安排土地供应时序、资金补助等要素保障，有计划、有重点、有步骤地推进全县棚户区改造。各涉及园区、镇、管委会以及住建(房管)、国土等有关部门，要按照全县统一部署，具体负责辖区内棚户区改造工作的组织实施。

4、先急后缓，尊重群众意愿。突出重点，对危旧房屋集中连片、安全隐患多、居住条件差、周边环境恶劣的棚户区先行进行改造，同时，充分尊重群众意愿，根据群众呼声与愿望，合理确定改造时序。

5、因地制宜，多模式改造。对每个棚户区改造项目都要因地制宜制定具体改造方案。改造难度较大、商业开发价值低的，政府可选择具有较高资质的开发单位，以委托代建等方式直接组织实施改造；有商业开发价值的，要注重发挥市场机制作用，吸引房地产开发企业、民间资本以及棚户区居民多方参与。要统筹项目运作，合理配置政府补助资金和政策性贷款，力求辖区内棚户区改造项目盈亏保持综合平衡。

6、完善配套，同步建设。棚户区改造要与城市功能布局、基

基础设施建设、环境综合整治相结合，与社区建设和公共服务配套设施建设相结合，与完善住房保障体系相结合。对道路、供水、供电、供气、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施同步建设，合理配置，满足居民基本的生活和居住条件。

(一)编制完善-改造规划和年度工作计划。各园区、镇、管委会要依据经济社会发展规划、土地利用总体规划和城镇总体规划，结合产业结构调整、基础设施建设、社会事业发展、生态环境建设、文物古迹保护、历史文化特色建筑物保护等工作，编制完善本辖区内的棚户区改造规划和年度改造计划。每年5月底前将下年度改造计划上报县棚户区改造工作领导小组办公室。经审批列入年度棚户区改造计划后再组织实施。

(二)加快项目审批。棚户区改造项目所涉及的州、县级行政审批或服务事项，由县棚户区改造工作领导小组办公室协助办理。用地手续需报省级审批的，国土部门要建立绿色通道，特事特办。

(三)搞好房屋征收与补偿工作。充分尊重群众意愿，支持棚户区居民采取适当方式参与棚户区改造项目的方案制定、户型设计、施工管理等全过程。凡棚户区改造涉及国有或集体土地上房屋征收的，要严格执行国家、省、州的房屋征收和土地征收政策，阳光操作、和谐征收。

补偿安置采取房屋产权调换和货币补偿相结合方式进行，由棚户区居民自愿选择。货币补偿标准按照房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格评估确定；产权调换以市场化安置为主。

安置房屋面积超出最低套型面积或原有面积的，按阶梯价格购买并拥有完全产权。对经济困难、无力购买安置住房的居民，在符合保障条件的前提下，优先纳入住房保障体系，通过发放住房租赁补贴、提供公共租赁住房等方式满足基本居住需求。各房屋征收实施主体要及时张榜公布棚户区改造方

案、补偿安置方案以及优惠政策等事关居民切身利益的事项，接受群众和社会监督。

(四)优化棚户区改造安置住房的选址，将棚户区改造与城镇建设紧密结合，同步规划新建安置小区的市政基础设施和配套公共服务设施。强化棚户区改造安置住房的风貌设计，将具有地方民俗和文化特色的体育文化设施作为棚户区改造安置住房的配套设施，体现地域建筑风貌特色。

(五)加强建设监管。落实工程质量责任，严格执行基本建设程序和标准规范。健全项目信息公开制度。项目法人对住房质量负终身责任。勘察、设计、施工、监理等单位依法对建设工程质量负相应责任，认真落实单位负责人和项目负责人终身负责制。实行工程质量责任标牌，公示相关参建单位和负责人，接受社会监督；大力支持绿色建筑，积极执行绿色建筑标准；部分监管措施需由项目单位缴存保证金的，在享受免收保证金优惠政策以后，由涉及园区(镇)政府、管委会负责落实相关部门的监管责任和项目单位的主体责任，确保监管目标落实到位。

(六)加强社区建设和物业管理。将社区建设纳入棚户区改造项目规划设计内容，完善社区管理服务设施。加强物业管理，探索与居民支付能力相适应的棚户区改造项目后续物业管理模式，对居民收入水平相对较高、具备一定条件的，可推行不同等级的专业化物业服务，合理收取服务费用；对于居民收入水平较低、尚不具备引入专业物业服务条件的，可依托居委会和业主委员会，实行小区居民自我管理、自我服务；低保家庭物业服务费，可由各园区、镇、管委会适当进行补贴。

(一)资金保障。各园区、管委会可以明确符合条件的融资平台公司，专门负责棚户区改造的投融资资金运作。按照各项目实施单位“自愿参与、各负其责”的原则，采取统贷统还的方式，通过省平台公司为全县纳入省棚户区改造计划的项目提供融资支持。各项目实施单位根据财力及项目收益情况

测算评估承贷能力，将用于还款的资金列入年度财政预算，设立还款准备金，确保贷款本息按时足额偿还，合理控制债务风险。

县财政要加大对棚户区改造的支持力度，从城市建设维护税、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，安排资金用于棚户区改造并列入财政年度支出预算。各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续的原则，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。

(二)用地保障。依据棚户区改造规划与棚户区安置住房建设计划，结合改造用地需求、具备供应条件地块的具体情况和实际征拆进度，编制棚户区改造安置住房用地供应计划，并根据用地年度供应计划实行宗地供应预安排，将棚户区改造和配套设施年度建设任务落实到地块。棚户区改造建设用地采取协议出让与招标、拍卖、挂牌相结合的方式供地。积极支持国有企业棚户区改造用地，安置住房涉及公共租赁住房 and 廉租住房项目可以通过划拨方式供地。棚户区改造新建安置小区配套的商业、服务业等经营性设施用地中不宜以单独招标、拍卖、挂牌方式供地的，可以按照市场价格通过协议出让方式依法供地，所得土地出让收益按规定计提各种专项资金后的县级留存部分，全部用于保障性住房非经营性文化体育设施建设。其他腾空土地可将征拆安置作为条件纳入招拍挂方案，以招标、拍卖、挂牌方式供地。

(一)强化统筹协调。县棚户区改造工作领导小组负责制定棚户区改造工作保障措施，统筹协调重大问题，审批棚户区改造计划和方案，督促检查各成员单位的工作。领导小组成员单位要按照本方案要求，根据各自职责，积极推进棚户区改造工作。各园区、镇、管委会也要成立相应的领导机构和工作机构，为推动棚户区改造提供组织领导保障。

(二)明确工作责任。县住建局是县城区棚户区改造的责任主

体，各园区、镇、管委会是所辖棚户区改造的责任主体，负责组织实施辖区内棚户区改造工作，全面落实工作任务和责任措施。县住建局负责做好棚户区改造的规划计划编制、组织协调和监督指导工作；发改、财政、金融办等部门负责争取国家、省棚户区改造补助资金，搭建县级融资平台，落实年度棚改启动资金，监督县融资平台资金规范使用；国土、环保、住建(规划)等部门根据各自职责做好相关工作，确保政策到位、资金到位、管理到位、服务到位、监管到位。

(三)加强监督检查。县政府对棚户区改造工作实行目标责任管理，纳入对相关责任部门的目标管理考核。建立日常监管、定期通报制度，县棚户区改造工作领导小组办公室要加强工作调度，对责任不落实、措施不到位、实施进度滞后的，予以通报批评，限期整改。监察、审计部门要加强行政监察和跟踪审计，确保棚户区改造公开透明、规范有序。

(四)营造良好舆论氛围。充分利用各类媒体，全方位、多视角宣传棚户区改造的重要意义，主动发布和准确解读政策措施，深入细致做好群众工作，使棚户区改造深入人心、家喻户晓，形成浓厚舆论氛围，为共同推进棚户区改造工作营造良好环境。

本方案自印发之日起施行。