# 加强主城区城市棚户区征收改造工作的意见

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2025-08-05

*加强主城区城市棚户区征收改造工作的意见为有效解决我市主城区尚未征收改造的城市棚户区项目面临的瓶颈问题，适应国家相关政策调整，加快棚户区征收改造进度，规范主城区城市规划建设管理，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号国务院令）、《关...*

加强主城区城市棚户区征收改造工作的意见

为有效解决我市主城区尚未征收改造的城市棚户区项目面临的瓶颈问题，适应国家相关政策调整，加快棚户区征收改造进度，规范主城区城市规划建设管理，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号国务院令）、《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2025〕25号)、《城市居住区规划设计标准》、《关于进一步加强土地储备工作的若干意见》(x政发〔20XX〕X号)、《关于加快推进主城区城市棚户区改造工作的意见》(X政规〔20XX〕X号)等有关政策法规，借鉴外地经验做法，结合我市实际，制定本意见。

本意见中的城市棚户区项目，重点是指我市主城区国有土地上危房集中、基础设施落后，符合X政规〔20XX〕X号文件成片改造条件，按照国家征收条例规定符合公共利益需要和“四规划、一计划”的旧城区改建项目。规范棚户区项目征收改造，遵循以下原则：一是辖区政府主导实施、市级政策支持、最大让利于区原则；二是地块平衡、区域平衡相结合，确实难以平衡的全市平衡原则；三是鼓励就近异地安置，疏解主城区人口原则；四是以人为本，让利于民，确保安置房位置、设计、质量、配套、环境“五个最好”原则。

一、加强棚户区改造规划和土地供应

（一）辖区政府是棚户区改造工作的责任主体，由辖区政府统筹做好前期论证、摸底调查、房源组织、土地匹配、协议签订、安置补偿等工作。

（二）鼓励异地安置方式。由辖区政府依据城市控制性详细规划，制定好项目改造方案，结合居民意愿，优先选择区位优势好、配套设施全的地块作为安置区域，编制安置区修建性详细规划、确定安置区用地面积和建设规模等。

（三）严格执行《城市居住区规划设计标准》，降低棚户区改造开发强度。对原出具过规划条件或确定过容积率，但土地尚未出让的棚户区改造地块，各项规划指标均须符合《居住区规划设计标准》要求，居住容积率不大于2.9。原确定居住容积率超过2.9的，一律调整为2.9，高标准保障城市建设品质和居住街坊的宜居环境。改造范围用地规模小于1公顷的，征收后由市政府进行统筹使用，改造范围内不再安排建设回迁住宅。

以下两种情形，经市住建部门认定同意后，原确定的容积率和计容方式、建筑密度、建筑高度等规划指标继续有效；并按照原规范审定规划方案，不再按照新《城市居住区规划设计标准》校核。

1已取得拆迁许可证并签订拆迁补偿安置协议的。

2本意见印发时，已经下达征收决定且签订征收补偿协议不少于50%的（不包含2025年11月底下达征收决定的20个项目）。

（四）辖区政府在本区做地项目中就近选择相对集中、面积较大、可持续开发建设的地块，按照“五个最好”原则建设高品质安置房。匹配地块的配套基础设施建设，优先列入年度城建计划并保证建设实施。

（五）棚户区改造项目与匹配地块统一核算分摊成本，享受同等的棚户区改造政策，为保证匹配地块的居住品质，匹配地块居住容积率控制为2.5。根据《容积率指标管理规定》（修订版）核定匹配地块居住容积率达不到2.5，按居住容积率不大于2.5履行控规动态维护程序后出具规划条件。

（六）辖区政府应根据棚户区改造要求，会同相关部门按照棚户区改造货币化安置政策测算项目的成本、支出，结合拟匹配土地的区位地价和容积率等，统筹测算需匹配的土地面积并提出相应的匹配地块，经区政府常务会议研究确定后，申请经棚户区改造主管部门核定，提交市政府常务会研究批准后，予以匹配土地，匹配地块除实际匹配棚改项目的土地面积后如有剩余，可由区政府处置，收益用于弥补棚户区改造资金缺口。棚户区征收项目及匹配土地可视为同一项目，按照国发﹝2025﹞25号文件鼓励民间资本参与改造，辖区政府做地按

X政发﹝20XX﹞X号文件执行。

（七）市政府批准匹配的土地面积和地块后，辖区政府组织开展棚户区改造项目和匹配地块的征收和土地整理工作。

（八）棚户区改造项目严格执行一级开发、二级开发分离。棚户区改造项目及匹配地块以公开出让方式供地。

二、多渠道筹措资金

（一）各区按照市政府《关于加快推进主城区城市棚户区改造工作的意见》(X政规〔20XX〕X号)精神，统一核算棚户区改造项目与匹配地块的土地成本，将棚户区改造腾清及匹配地块的土地出让收入扣除上缴国家和省基金后，全部用于棚户区改造，专款专用，严禁挪用或变相挪用。

（二）各区根据棚改项目进展情况申请列入国家、省年度棚改计划任务，完善相关资料，市住建局、市财政局配合，全力争取棚户区改造专项债券，弥补资金不足。

（三）各区、市住建局将拟实施改造项目申请列入国家、省棚户区改造计划，争取上级保障性安居工程专项补助资金和配套基础设施补助资金。

（四）各区按市政府《关于进一步加强土地储备工作的若干意见》(X政发〔20XX〕X号)规定分享的收益，向棚户区改造倾斜。

（五）各区依法合规筹措的其它资金。

三、鼓励就近异地安置

（一）征收住宅类房屋时，被征收人可以选择货币补偿、原地产权调换或就近异地安置。

1、货币补偿：鼓励被征收人采取货币补偿方式自行购买房屋进行安置，对选择货币补偿方式的被征收人，给予不超过被征收房屋市场评估价值的25%奖励。

2、原地产权调换：被征收人选择在征收范围内安置的，被征收房屋与产权调换房屋等价值量置换，因房屋不可分割的原因，超出部分按照市场价结算。

3、就近异地安置：被征收人选择政府安排的就近异地安置房的，被征收房屋与异地安置房等价值部分，可按政府限定价结算，因房屋不可分割超出部分可按优惠价结算，具体标准在征收补偿方案中明确。限定价由辖区政府按照不低于市场评估价格70%的原则确定，优惠价可参照成本价格确定。区政府对选择异地安置房的被征收人，可给予异地安置奖励。征收安置房的户型由各区政府根据本辖区项目实际情况设计，征收安置房原则上贴近面积安置。

（二）最低住房保障。被征收人选择货币安置的，被征收人家庭本市他处无住房且被征收房屋建筑面积不足30平方米的，不足部分按照市场评估价补足30平方米，超过30平方米不足45平方米的，不足部分按照市场评估价补足45平方米，其他搬迁费、临时安置、奖励等补偿均按原面积计算。被征收人选择异地安置的，被征收人家庭本市他处无住房且被征收房屋建筑面积不足45平方米的，补足45平方米，超出45平方米不可分割部分按照优惠价购买。下列情况不属于补助范围：非本市户口；被征收家庭成员名下有非住宅房屋的；暂停办理有关手续的书面通知发布后结婚或离婚，其配偶或原配偶另拥有住房的；产权人未成年且父母在本市他处有住房的；其它不当增加补偿成本的行为。

（三）司法强制执行。作出房屋征收决定的人民政府可依法申请人民法院强制执行，人民法院裁定准予强制执行后,由作出征收补偿决定的政府组织实施。

四、明确属地政府和相关部门责任

（一）区政府是棚户区征收改造工作责任主体，对具体的棚户区征收改造项目负总责，统筹协调解决棚户区征收改造项目相关问题，妥善处理遗留问题。

具体包括：负责组建专班研究制定棚户区征收改造实施方案，对棚户区项目进行征收等工作（包括申报房屋征收计划、公布征收范围、拟定补偿方案、社会稳定风险评估、作出征收决定、组织开展评估、签订安置协议、房屋拆除、申请并实施强制执行、安置房数量和土地面积测算、房屋定价等）；负责引进社会资本，筹集改造资金，组织实施安置房建设等工作（包括申请贷款、土地取得、规划建设手续办理、施工建设、成本测算等）。

（二）市政府有关部门要切实履行工作职责，加强政策支持和指导，建立绿色通道，配合区政府为项目做好服务。

1、市住建部门负责征收改造项目列入征收计划和棚改计划、征收方案平衡、回迁面积认定、清场验收、回迁面积函告行政审批部门等工作，对各区工作进展进行日常督导。

2、市自然资源和规划部门负责办理棚户区改造项目的规划审批手续，提供耕地占补平衡指标、农用地转用指标、征地组卷报批、土地供应手续、涉及控规动态维护的按程序履行控规动态维护程序等。

3、市财政部门负责指导各区申报棚户区改造专项债券，落实相关行政事业性收费减免政策等工作。

4、市发改、行政审批、城管、卫健、税务、教育、水利及其它有关部门，分别按照各自职责做好相关工作。

五、本意见适用于长安区、桥西区、新华区、裕华区和高新区，其它县（市、区）可参照执行。

六、市政府之前出台文件的相关条款规定，与本意见不符的，统一按本意见执行。

本意见自印发之日起施行，有效期3年。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！