

峨山县住房和城乡建设局 2021 年预算重点领域财政项目文本公开

一、项目名称

十三五棚户区改造专项资金

二、立项依据

1.根据 10—1 期县委常委会第 61 次会议纪要,会议同意:

(1) 以政府购买服务的方式实施峨山县双江片区城中村棚户区改造项 7.95 亿元; (2) 本项目由《政府购买服务合同》确定的政府购买服务资金 162761.83 万元纳入县财政预算并逐年给予安排, 按照《政府购买服务合同》约定及时足额支付, 如项目投资超概算, 经审计认定, 超概算部分由县财政负责筹集解决; (3) 由县住建局作为购买主体, 采用单一来源采购方式确。

2.根据第 15 期 15 次政府常务会会议纪要, 以政府购买服务方式实施峨山县双江片区城中村棚户区改造项目。贷款方式为申请农发行贷款 7 亿元。由《政府购买服务合同》确定的政府购买服务资金 130860.93 万元纳入县财政预算并逐年给予安排, 按照《政府购买服务合同》约定及时足额支付。

3.根据峨政发〔2018〕32 号关于征收峨山县双江片区城中村棚户区国有土地上房屋的决定, 对峨山县双江片区城中村棚户区改造项目范围内的国有土地上房屋进行征收。

三、项目实施单位

峨山县住房和城乡建设局

四、项目基本情况

（一）棚改区现状。峨山县棚户区改造项目位于峨山县城内旧住宅区，以城中村为主，均以 70 年代土木平房建筑为主，建筑密度大，房屋质量差，使用年限久，火灾等安全隐患严重。棚改区总占地 433.9 亩，涉及 1679 户居民住宅（其中，民房 1641 户，38 户为集体公房和部分居民楼房），建筑面积约 32.37 万 m²。旧住宅区内小巷道多，交通不畅。近几年，随着环城北路建成通车，城市建设的扩张，旧城区已处于城市低洼地段，雨季排水排污等洪涝灾害严重，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，居住环境质量极差，近几届县人民政府及该片区居民均有强烈改造愿望，以提升居住环境，改善环境。

（二）改造的重要性。首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的

过程中，新城区与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

再次，增强了群众对政府的信任。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

五、项目实施内容

从 2014 年起，利用 4 年左右时间，筹集并投入资金 14.92 亿元，完成旧城棚户区双江社区一个居民小组改造。棚户区改造项目规划区域面积约 512.95 亩，其中棚户区占地总面积约 433.90 亩，安置房用地 79.05 亩，涉及 1679 户 4873 人，拆除建筑面积 32.37 万 m²，新建安置房 2147 套 26.67 万 m²，货币化安置 672 户，住房实物产权调换安置 1007 户。四至

范围为东至貌江西路、南至南后街、西至锦山路、北至环城北路。2017 年基本完成县城区范围内成片棚户区改造任务。

六、资金安排情况

2021 年度申请资金 32679700 元，用于房屋征收补偿与安置。棚改区内被征收房屋采取货币补偿安置和房屋产权调换安置两种方式，由被征收人自愿选择。

（一）货币补偿。居民住房 360 m²平方以内的：土木结构 2000 元/m²，砖木结构 2100 元/m²，砖混结构 2800 元/m²，框架结构 3100 元/m²。超 360 m²部分按土木结构 400 元/m²，砖木结构 500 元/m²，砖混结构 1000 元/m²，框架结构 1200 元/m²，简易房 200 元/m²补偿。

（二）就近房屋产权调换安置。被征收人选择产权调换的，住宅（民房）、商业用房（含办公用房）均按房屋套内面积比例调换。住宅（民房）360 m²以内调换标准：框架结构折算比例为 1: 1.2；砖混结构折算比例为 1: 1.15；土木及砖木结构折算比例为 1: 1.1；超 360m²按货币化政策补偿。

七、项目实施计划

1、2014 年 8 月—2014 年 12 月。完成峨山县城棚改区内房调、地调、人口信息收集整理，完成融资贷款可研，引入合作企业承担融资及建设工作，成立领导小组，制定实施方案，启动项目前期准备工作。

2、2015 年 1 月—2015 年 3 月。召开全县棚户区改造动员大会，发布棚户区改造公告，与企业方成立联合指挥部，

落实安置房建设地块，聘请有资质的中介公司开展更为详细房调、地调，核定棚改区范围内人财物，研究制定了《峨山县 2013—2017 年旧住宅区棚户区改造项目房屋征收补偿方案》，广泛征求意见，形成经过法定程序的征收补偿方案。

3、2015 年 4 月—2015 年 6 月。确定安置方案，完成项目规划方案征求意见工作、立项可研批复、初步设计批复、施工图设计、环评、水保、土地征转、招投标等基本建设程序。

4、2015 年 7 月—2016 年 12 月。按基本建设程序，组织施工力量完成安置房小区建设，配套完成棚改区内基础设施，达到搬迁入住条件；同时，按房屋征收补偿方案，完成拆迁户协议签订，兑现征收补助款，拆除货币化安置户原有住房。

5、2016 年 1 月—2016 年 6 月。按照安置方案，分配安置房，搬迁棚改区内住户，为拆除棚户区作好充分准备。启动安置区的商业性建筑及商品房的销售工作，回收安置区内的建设成本。

6、2016 年 7 月—2016 年 12 月。拆除棚户区，启动棚户区内的配套基础设施，提升棚户区内土地价值，优化招商环境。

7、2017 年 1 月—2017 年 6 月。完成棚改区内土地整理，对外招拍挂，逐步回收棚户区改造拆迁及安置房建设成本。

8、2017年7月—2017年12月。基本完成棚户改造工作，启动项目审计，核算棚改投资，整理完善棚改资料，迎接上级验收。

八、项目实施成效

实施棚户区改造是国家、省、市加大保障性安居工程建设和改善民生的一项重要举措，也是广大人民群众的要求，加快我县旧城区棚户区改造步伐，改善人民群众居住条件，提高城市环境质量，推动我县县域经济转型。通过棚户区改造工程，改善人居环境，提升城市形象，优化城市空间布局好人增强城市功能，进一步完善峨山县“一中心两江两山”城市发展布局。

以科学发展观为指导，抓住国家加快推进棚户区改造的重大机遇，按照“统一规划，合理布局，综合配套，分步实施”的原则，采取政府主导，企业主体，市场化运作的方式，坚持棚户区改造与城市转型、完善城市功能、提升城市品位、推进城乡一体化相结合，与改善民生、民计相结合，切实提高居民特别是困难群众的居住水平和生活环境，建设和谐峨山，促进全区经济社会协调发展。