

青島市人民政廳辦公廳

青政辦字〔2016〕118號

青島市人民政廳辦公廳關於 進一步做好主城区棚戶區改造工作的通知

各區、市人民政廳，市政府各部門，市直各單位：

為進一步做好市南區、市北區、李滄區（以下簡稱“主城区”）棚戶區改造工作，根據《國務院關於進一步做好城鎮棚戶區和城鄉危房改造及配套基礎設施建設有關工作的意見》（國發〔2015〕37號）、《中共青島市委青島市人民政廳關於深入推進供給側結構性改革的意見》（青發〔2016〕18號）、《青島市人民政廳關於印發〈青島市主城区棚戶區改造房屋征收與補償辦法〉的通知》（青政發〔2014〕34號）和《青島市國有土地上房屋征收與補償條例》有關規定，經市政府同意，現就有關事項通知

如下：

一、统筹棚户区改造资金筹集、使用和监管

（一）加大财政资金投入。市、区两级政府要继续加大对棚户区改造的财政资金支持力度。其中，市级财政每年安排不低于5亿元资金专项用于主城区棚户区改造；区政府按规定每年通过一般公共预算安排专项资金用于棚户区改造，并按照本区上年度财力增长比例逐年增加。建立住房保障资金与棚户区改造资金统筹使用机制，按照国家有关规定筹集的政府住房基金，在满足住房保障工作有关资金的前提下，可统筹用于棚户区改造。

（二）用足用好政策性资金。对符合条件的棚户区改造项目要积极使用政策性贷款、国开发展基金等。要进一步争取上级财政在我市政府债务限额和新增债券发行方面给予额度支持，力争早发快发，协调发债资金尽快到位，筹集资金优先安排用于棚户区改造。

（三）合理利用社会资金。积极探索通过设立基金等形式引入社会资本，用于解决棚户区改造融资资本金及其他临时性资金需求。鼓励商业银行参与棚户区改造，综合考虑资金实力、服务水平、融资成本、参与棚户区改造经验等因素，公开择优选择部分商业银行建立战略合作关系。棚户区改造资金出现临时性缺口时，可适当通过商业银行进行融资。

（四）加强棚户区改造资金监管。市财政、审计、城乡建设等部门要加大对棚户区改造资金的监管力度。区政府作为棚户区

改造工作的责任主体，应加强对棚户区改造资金尤其是融资资金的使用监管，进一步提高使用效率，严防资金沉淀，降低财务成本。

二、畅通商品房与棚户区改造安置房转换通道

对主城区纳入国家 2016—2020 年度棚户区改造计划的项目，有关区政府要积极推进货币化安置。对于需房屋安置的项目，由项目所在区政府综合考虑价格、区域、户型等因素，通过第三方中介机构进行评估，经市棚户区改造工作领导小组办公室确认后，可按照政府购买服务的方式，由区棚户区改造承接主体依法招标采购商品房作为安置房，价格应低于同区域同类新建商品房市场价格。研究建立安置房房源储备和周转制度，商品房用于棚户区改造安置，可依法享受国家、省、市规定的棚户区改造税费优惠政策。

三、依法处置棚户区改造腾空土地和保留房屋

区政府要结合控规修编，加快棚户区改造区域的规划论证，合理规划腾空土地和保留房屋的利用。对棚户区改造后腾空土地及经市规划等有关部门依法确定保留的房屋，统一纳入市政府储备，由土地储备机构管理、维护。腾空土地按照规划用途进行划拨或者出让，出让收入除按规定计提相关基金外，全部用于棚户区改造。适宜出售的保留房屋由市国土资源房管部门组织公开拍卖，拍卖收入全部纳入棚户区改造资金管理；不适宜出售的保留房屋应作为政府资产管理，纳入政府资产管理平台核算，并由市

政府确定的单位或国有企业具体管理、维护和使用，管理、维护等费用由负责接收的单位按照市场化运作方式解决。市国土资源房管部门根据市规划部门划定的土地范围，为负责接收的单位依法登记、办理权属证书。在土地未收储前，腾空土地和保留房屋由区政府指定有关单位进行管理、维护。

四、妥善处理历史遗留房屋征收和补偿

坚持“实事求是、尊重历史、以人为本”的原则，切实处理好棚户区改造中的历史遗留问题。

对权属证书注销的析产分户房屋，分户前的证载产权人与其他利害关系人就房屋补偿事宜达成一致意见并签订征收补偿协议的，搬迁补助费、临时过渡补助费和速迁奖励费按实际户进行补偿；达不成协议的，由区政府依法作出房屋征收补偿决定，并将补偿房屋的产权或补偿资金予以提存。

对行政代管、委托代管和宗教团体代管等其他涉及落实私房政策的住宅房屋以及实际用于居住的非住宅房屋，因历史政策原因形成承租关系的，由区政府组织相关职能部门进行确认后，参照我市棚户区改造中落实私房政策房屋的征收补偿规定执行。征收补偿后，原房屋租赁关系解除，并办理产权注销手续，国有土地使用权同时收回。被征收房屋产权人自行出租给他人使用或自行委托他人代管的房屋，只对产权人依法补偿。

对棚户区改造范围内已按照我市公房管理有关规定办理承租手续的国有直管非住宅房屋，实行房屋补偿的，产权和承租关系

不变。实行货币补偿的，房屋征收部门可将货币补偿金额 30% 的补偿金支付给房屋产权人，剩余补偿金支付给承租人，搬迁补助费、停产停业损失补偿费和相关奖励费支付给承租人，原房屋租赁关系解除，并办理产权注销手续，国有土地使用权同时收回。对其他单位自管非住宅房屋可参照上述规定执行。

崂山区、黄岛区、城阳区和即墨市、胶州市、平度市、莱西市的棚户区改造项目，以及因公共利益需要，在其他国有土地上的房屋征收与补偿项目，可参照上述规定执行。

本通知自公布之日起实行。

青岛市人民政府办公厅

2016 年 9 月 18 日

抄送：市委各部委，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院，中央、省驻青单位，驻青部队领导机关，各民主党派，人民团体。

青岛市人民政府办公厅

2016年9月18日印发
