商洛市人民政府
关于印发棚户区改造管理办法的通知

商政发〔2023〕13号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

《商洛市棚户区改造管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

商洛市人民政府

2023年9月21日

（行政规范性文件：商规〔2023〕005—市政府003）

商洛市棚户区改造管理办法

第一章　总　则

第一条　为进一步加强和规范棚户区改造工作，优化人居环境，改善城市面貌，提升城市形象，提高居民生活水平，依据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》等有关法律法规和政策，结合我市实际，制定本办法。

第二条　本办法所称棚户区是指本市城市规划区范围内，房屋建筑密度大、结构简陋、年久失修、安全隐患大，使用功能和配套设施不完善的住宅区域。

本办法所称棚户区改造是指按照中省有关棚户区改造的政策法规，根据我市国土空间总体规划和经济社会发展计划，对城市规划区内的棚户区进行综合改造的行为。

第三条　棚户区改造应当按照“政府主导、市场运作、自求平衡，科学规划、统筹推进、分类实施，依法征收、公平补偿、安置先行”的原则进行。

第四条　市政府应成立市棚户区改造工作领导小组，领导小组负责制定全市棚户区改造有关政策、年度计划和实施方案，审

定中心城市棚户区改造项目规划，协调解决棚户区改造工作中的重大问题。

第五条 市、县（区）棚户区改造主管部门负责组织实施辖区内的房屋征收与补偿安置工作；负责辖区内棚户区改造规划编制及项目申报工作；负责辖区内棚户区改造项目管理工作。

市自然资源部门负责与棚户区改造相关的规划、土地审批、征迁档案备案、征迁成本核算及上报返还工作。其他相关行政主管部门应当按照各自职责，协同做好棚户区改造工作。

第六条 供水、供热、供电、供气、通讯等相关单位，应当配合、支持棚户区改造工作。

第七条 倡导棚户区改造项目实行市场化运作模式，多渠道融资，加大招商引资力度，鼓励民间资本参与棚户区改造。

民间资本作为投资主体的，市、县（区）人民政府应当与投资主体签订协议。

第八条 市、县（区）棚户区改造主管部门应设立棚户区改造专项资金。主要用于棚户区改造项目拆迁安置补偿，棚户区改造项目土地出让收入优先返还土地房屋征收安置成本。棚户区改造专项资金的归集、使用、管理、绩效监管按照有关规定执行。承担棚户区改造项目的企业可以依法发行企业债券或通过其他

方式进行融资，所筹资金专项用于棚户区改造项目，做到专户储存、专款专用，任何部门、单位和个人都不得挤占和挪用。

第二章　棚户区改造项目管理

第九条　棚户区改造项目实行计划管理。市城改中心、县（区）棚改办应当会同发改、自然资源、生态环境、住建等行政主管部门，依据国土空间总体规划、财政承受能力等，编制棚户区改造专项规划，并纳入经济社会发展年度计划，经同级人民政府批准，制定棚户区改造项目年度计划。

第十条　棚户区改造项目年度计划申报程序为：县（区）棚改办提出改造计划申请，经县（区）政府常务会议研究同意，报市城改中心审查后，提请市政府或市棚改领导小组审定；市级改造项目由建设单位提出改造计划申请，报市城改中心审查后提请市政府或市棚改领导小组审定。

第十一条　市、县（区）上报棚户区改造项目计划前，项目建设单位应当编制棚户区改造项目实施方案。实施方案包括项目概况、改造模式、投资主体、修建性详细规划及土地利用方案、房屋征收与补偿安置方案、建设方案与实施计划、项目可行性分析报告、社会稳定风险评估报告及资金证明等内容和附件。

集体土地上的棚户区改造项目实施方案，还应当包括原村民

社保、集体经济组织清产核资、新经济组织组建及撤村建社区等内容，并经村民会议或者村民代表会议讨论通过。

第十二条 棚户区改造项目实施方案由市、县（区）棚改主管部门审核后报同级人民政府批准。

第十三条 各县（区）棚改办应将同级政府批准的棚户区改造项目实施方案报市城改中心，并纳入全市棚户区改造项目库管理。

第十四条 已经批准的棚户区改造项目实施方案原则上不得擅自变更，确需变更的应当按照程序报批。

第十五条 市、县（区）棚户区改造主管部门应当做好辖区内棚户区改造项目档案的监督管理。

各级人民政府确定的棚户区改造项目管理机构（实施单位）应当加强项目档案管理，及时做好项目档案资料的整理和归档，并向档案管理部门移交，确保项目管理档案、征收补偿和安置等档案资料的真实、全面和完整。

第三章 集体土地上棚户区改制

第十六条 集体土地上棚户区改制是指集体土地上棚户区列入改造项目计划后，对户口性质、经济组织形式、管理体制和土地性质进行转变的行为。

第十七条 集体土地上棚户区改造，应当坚持改制先行和改造跟进、有形改造与无形改造相结合；实行整村调查登记，一次性集中改造或分期改造。

第十八条 列入计划的集体土地上的棚户区改造项目，改造后人均耕地面积不足0.3亩的农村集体经济组织，可以将农村居民依法转为城镇居民。

第十九条 依法撤销村民委员会的，应当设立社区居民委员会。社区居民委员会的设立、人员组成和工作经费按照有关规定执行。

第二十条 集体土地上棚户区改制后，村民的入学、就业、养老、医疗、低保等统一纳入城市保障体系。

第二十一条 集体土地上棚户区改制后，其原有的基础设施纳入市政统一管理，原有环卫基础设施和公共环境卫生纳入城市管理体系统一管理。

第四章 土地利用

第二十二条 棚户区改造用地应当优先纳入年度用地计划。安置用地以出让或划拨方式供地，开发用地以招标、拍卖、挂牌方式供地。

第二十三条 集体土地上棚户区改造项目实施方案批准后，

自然资源部门应指导棚户区改造实施主体，依法开展土地确权工作，收集、整理土地资料，按法律规定和程序要求组织土地征收和报件资料编制。由自然资源部门按程序上报省政府批准转为国有土地。

第二十四条 集体土地上的棚户区改造项目，改造综合用地规划指标按照有关规定执行，改造综合用地之外的土地，依法给予补偿后按有关规定储备。改造综合用地应明确安置用地和开发建设用地的地块、规划指标。

第二十五条 按照节约土地、集约用地的要求，在棚户区改造过程中，少量非棚户区土地可以统一规划，合并改造。

第五章 规划建设

第二十六条 棚户区改造涉及城市规划确定的城市基础设施建设项目，项目用地符合城市规划用地性质，且具备建设条件的，应当优先列入城市建设年度计划，与棚户区改造同步进行；棚户区改造安置项目配套设施应当与安置项目同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

第二十七条 棚户区改造项目实施主体应当编制修建性详细规划，严格控制项目容积率，高层建筑一般不超过 3.5，多层建筑不超过 1.5。

涉及主要历史文化街区、文物景点周边等重要地段的改造规划，应按照文物保护部门要求编制专项规划，并符合相关专项规划要求，在征求有关部门意见后报经同级人民政府批准方可实施。

第二十八条 棚户区改造项目安置房、商品房以及基础设施、公共服务设施应严格按照法定程序进行建设，实行项目法人制、招投标制、合同管理制和工程监理制，并严格执行国家工程建设的强制性标准和施工技术规范。

第二十九条 安置房小区应保证供水、供热、供电、供气、通讯等基础设施配套齐全，并做好小区内道路硬化、绿化、亮化，确保功能完善，环境整洁。

第三十条 棚户区改造安置用房每单元平层原则不得超过6户，安置房建设应当符合相关技术规范要求。

第三十一条 棚户区改造项目房屋拆除工作应由具有相应资质的单位实施。

第六章 征收与补偿

第三十二条 市、县（区）人民政府确定的土地和房屋征收部门（以下简称征收人），负责实施征地和房屋征收工作。

第三十三条 棚户区改造项目在改造实施方案取得批复后，

由同级人民政府依法作出房屋征收决定。

第三十四条 征收人应在规定的期限内与被征收人签订补偿安置协议。补偿安置协议应当载明下列内容:

（一）被征收人房屋的权属、地址、面积、用途、结构等;

（二）补偿方式、补偿安置标准和结算方式;

（三）安置房屋的权属、地址、面积、用途、结构;

（四）过渡方式、过渡期限;

（五）违约责任和解决争议的方式;

（六）其他应当明确的事项。

第三十五条 征收人与被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)在规定期限内达不成房屋补偿协议，或者房屋所有权人不明确的，由征收人报请市、县（区）人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在棚户区改造范围内予以公告。

被征收人在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，且在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县（区）人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十六条棚户区改造房屋补偿实行产权调换和货币补偿两种方式，被征收人可以自主选择补偿方式。鼓励被征收人选择货币补偿。

第三十七条 中心城市棚户区改造项目的征地和房屋征收标准按照《商洛市中心城市国有土地上房屋征收与补偿办法》和《商洛市中心城市规划区集体土地上房屋征收与补偿安置办法》的规定执行。

第七章 回迁安置

第三十八条 棚户区改造项目的安置房建设和回迁安置工作，由征收人或市、县（区）人民政府确定的相关机构负责组织实施和监督管理。

第三十九条 棚户区改造项目征收工作完成后，应当优先建设安置房，确保按期回迁。安置房楼位、户型、平层户数及配套设施等内容应按相关规定征求意见并公示。改造项目安置房屋的交房条件和标准应与协议约定内容一致。

第四十条 用于产权调换的安置用房达到协议约定条件后，征收人或政府确定的相关机构应及时发布回迁安置公告，告知被征收人选取产权调换房屋的时间、地点和其他相关事项。

第四十一条 制定回迁安置实施方案应当坚持公平、公正、公开的原则，内容包括分配方式、过渡费结算、收费标准等内容。

第四十二条 实行产权调换的安置用房，按照征收补偿协议有序分配。被征收人安置多套房屋的，应在公示房源内按照高、

中、低搭配的原则选取。房屋所有权登记部门应及时为被征收人办理产权调换房屋的登记手续。

第四十三条 棚户区改造安置房项目的物业管理按照《商洛市住宅物业管理条例》的有关规定执行。

第八章 优惠政策

第四十四条 棚户区改造安置住房应享受国家有关税费优惠政策。

（一）对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

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、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造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、印花税。

（二）企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

（三）对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

（四）个人首次购买90平方米以下改造安置住房，按1%的税率计征契税；购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

（五）因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，选择货币补偿且重新购置土地、房屋的，成交价格不超过货币补偿部分免征契税，超出部分征收契税；选择房屋产权调换，土地使用权置换且不支付差价的免征契税，支付差价的，对差价部分征收契税。个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

第四十五条 棚户区改造项目应当按照国家有关政策规定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。民间资本作为投资主体的棚户区改造项目，其安置面积与开发面积之比在1∶1.5以内的开发面积部分，免收城市基础设施配套费；超出1∶1.5的开发面积部分，减半收取城市基础设施配套费；免收棚户区改造项目涉及的城市教育费附加、地方教育费附加等行政事业性收费和政府性基金。

第九章 督查考核

第四十六条 棚户区改造工作应纳入县（区）政府及市级相关部门年度目标责任考核的内容，实行月排名、季点评、年考核。

第四十七条 市、县（区）人民政府应强化对棚户区改造项

目的督查管理，对未按进度要求完成工作任务或连续三次排名末位的县（区）、市直部门，市政府将按照有关程序对相关责任单位主要负责人进行约谈问责。

第四十八条 市、县（区）审计部门应当加强对棚户区改造资金的审计监督。

第十章 法律责任

第四十九条 民间资本作为投资主体的棚户区改造项目，因投资主体自身原因，严重影响被征收人按期回迁，不能保证改造项目正常运行的，由县（区）人民政府按照协议约定另行选择投资主体。

第五十条 棚户区改造实施单位应当遵守相关法律政策规定。对弄虚作假，侵占、私分集体资产，违反土地、环保、建设、规划等规定的行为，依法追究有关人员的责任。

第五十一条 棚户区改造实施单位应当严格按照经批准的棚户区改造项目实施方案进行改造，未按照方案进行改造，或者违反本办法规定擅自改变方案的，按照相关规定严肃处理。

第五十二条 棚户区改造工作人员应当依法依规履行职责，对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依照有关规定追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十一章　附　则

第五十三条　本办法自2023年10月22日起施行，有效期至2028年10月21日。