泰顺县城镇住房保障“十三五”规划

泰顺县人民政府

2017 年 6 月

目　　录

前 言 1
第一章　“十二五”城镇住房保障成效分析评估 2
第一条　发展现状 2
第二条　“十二五”期间保障性住房规划与建设实施评价 5
第二章　住房保障的形式 10
第三条　住房保障的形势 10
第三章　指导思想与基本原则 13
第四条　规划编制依据 13
第五条　指导思想 15
第六条　规划范围 18
第七条　规划期限 18
第四章　规划目标 18
第八条　总体目标 18
第九条　具体指标 19
第五章　规划年度计划与土地资金需求 20
第十条　年度分期实施计划 20
第十二条　建设指标指引 22
第十三条　土地需求 23
第十四条　资金需求 24
第六章　保障性住房筹集建设策略 24
第十一条　筹集建设渠道 25
第十二条　建设运营模式 26
第十三条　周边配套设施 28
第十四条　提高规划与用地空间布局 28
第七章　保障性住房供应、分配与管理策略 29
第十五条　保持保障性住房稳定持续供应 29
第十六条　建立全县范围的住房保障信息平台 29
第十七条　规范保障性住房准入审核 30
第十八条　加强保障性住房后续监管 30
第十九条　推动住房公积金制度规范化发展 31
第八章　保障措施 31
第二十条　健全住房保障政策法规体系 31
第二十一条　创新优化保障性住房建设审批程序 32
第二十二条　强化保障性住房用地制度 32
第二十三条　建立健全保障性住房建设的协调和考核机制 33
第二十四条　建立健全保障性住房建设组织体系 33
第二十五条　大力推进保障性住房设计标准化、建筑工业化 34
第九章　附　则 35
第二十六条　概念界定 35
第二十七条　解释权限 36
第十章　公共租赁住房发展子规划 37
第十一章　棚户区改造子规划 58
第十二章　农村困难群众危旧房改造子规划 74

前 言

住房保障是保证社会公平正义与和谐稳定的重要基础，是全面建成惠及全国人民的更高水平小康社会的重要举措。为贯彻党的落实党的十八大、十八届三中全会、四中全会、五中全会和中央城镇化工作会议精神，以习近平总书记加快住房保障和供应体系建设的重要论述为指针，尽力而为、量力而行，加快推进棚户区改造，努力完善公共租赁住房保障，促进城镇居民居住条件得到进一步改善，结合泰顺县实际，按照《泰顺县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，特制定《泰顺县城镇住房保障“十三五”规划》。

本规划坚持以科学发展观为统领，根据政府主导、村民自愿、操作规范、节约用地、统筹推进的原则，按照“农民可接受、政府可承受、发展可持续”的要求，坚持规划引领、强化要素保障、完善配套政策，科学把握“十三五”时期泰顺县经济社会发展和住房保障工作面临的新形势,着眼于完善符合泰顺县域实际的住房保障体制机制和政策体系，提出了“十三五”时期住房保障工作的指导思想、基本原则、发展目标、主要任务和保障措施。努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、自然人文特色彰显的中心镇和新社区，加快构建县域城镇发展格局，积极促进全县经济社会持续健康发展。

第一章 “十二五”城镇住房保障成效分析评估

第一条 发展现状

（一）地理位置

泰顺，位于浙江最南端，西北与景宁县接壤；东北连文成、苍南，直达温州；西、南连通寿宁县及福建。隶属于中国温州，为温州下辖六县之一，系“全国生态示范区”、“中国古廊桥之乡”和“中国茶叶之乡”。被称为“世界蜡都”。泰顺还拥有号称“生物种源基库”、“绿色生态博物馆”的乌岩岭国家级自然保护区和享有“神水宝地”、“天下第一氡”盛誉的承天氡泉省级自然保护区。

（二）人口与经济

2010 年第六次全国人口普查，泰顺县常住人口 23.34 万人。常住人口中，男性 12.29 万人，女性 11.05 万人，人口性别比 111.27；汉族人口 22.00 万人，各少数民族人口 1.34 万人。在少数民族常住人口中，畲族人口最多，有 1.27 万人。占全县少数民族人口的 94.82%；2014 年，全县户籍总人口 366785 人，约 1/3 的人口外出创业。

2015 年全县实现地区生产总值 73.6 亿元，年均增长 8.8%，人均 GDP（按户籍人口计算）达到 19998 元。财政总收入达到 9.3 亿元，年均增长 14.8%。经济社会发展各项主要指标增速居全市

前列。

（三）居民生活水平

城乡居民收入快速增长，2015 年城镇常住居民人均可支配收入达 28609 元，年均增长 11.7%。农村常住居民人均可支配收入达 12973 元，年均增长 13.4%，收入增速持续高于经济增速。城镇居民人均住房建筑面积 57.9 平方米，农村居民人均住房建筑面积 50.6 平方米。

全县城乡居民享受最低生活保障人数 1.42 万人，全年列支低保（补助）金 4960.17 万元。

（四）人才引进情况

建立和完善党政领导联系高层次人才、服务高层次人才、人才工作联络员等制度，认定 104 名高层次人才并发放“绿卡”。实施人才安居计划，申请受理 30 套人才公租用房，规划建设 12000 平方米泰顺人才公寓。增加大学生村官薪酬待遇，平均每人每月增加 400 元。实施“孔雀回飞”工程，打造泰顺石文化创意园“人才实验区”，引进和培育工艺美术大师市级 6 人、省级 2 人。全年共引进教育人才 65 人，卫生人才 77 人，规划建设人才 24 人，生态旅游人才 4 人。搭建高层次人才沟通交流平台，成立全县高层次人才联谊会，举办“廊桥国家公园建设研讨”高层次人才培训班。开展新一轮“师傅带徒弟”活动，选拔 21 名优秀人才与 68 位各行业后备人才结为师徒对子。开展“争当‘泥腿子’村官”

活动，引导大学生村官投身于“五水共治”“三改一拆”等重点工作。将项目发展和人才引进紧密结合，引进台湾博士陈陆庆和加拿大博士汤友志等2名海外高层次人才，台湾博士陈陆庆申报市“580海外精英”。

（五）存量住房情况

2014年完成房地产投资19.91亿元，同比增长20.7%。商品房销售面积35.05万平方米，商品房销售额26.03亿元。新开工房屋面积56.52万平方米，累计开工面积73.96万平方米。

执行商品房预售许可制度，批准商品房预售(含现房销售)项目11宗，可预售房源3546套，同比上升53.84%，建筑面积41.43万平方米，同比上升60.74%。引导和鼓励刚性住房、改善性住房消费，商品房累计销售3255套，同比上升118.60%;建筑面积33.34万平方米，同比上升114.40%。

投入使用158套环卫工人廉租房、127套文祥小区经适房和30套人才公租房；完成城镇低收入居民家庭廉租住房补贴提升扩面工作，累计发放补贴193户（2014年新增11户）、48.53万元。累计完成48个农房集聚点建设投资5.7亿元，完成年度投资任务的92.79%。2014年，全县新增住房保障率5.77%，列全市第一。完成第十批（1976—1977年参加工作）348位退休人员住房货币化分配，共发放资金473.3万元。全年共启动农村困难群众危旧房改造2013户，争取将5350户地震损房户列入农村危旧房改造

范围。

第二条　“十二五”期间保障性住房规划与建设实施评价

（一）“十二五”期间住房保障工作的成效

1、保障安居型工程建设力度大，成效显著

“十二五”以来，公共租赁住房货币补贴累计239户，公共租赁住房累计新开工建设586套，建筑面积2.98万平方米，竣工完成386套，建筑面积1.75万平方米，经济适用房累计开工建设847套，建筑面积9.55万平方米全面完成了省政府下达的各项年度目标任务。

表2 “十二五”期间保障性住房建设成效

年度（年）	公共租赁住房		经济适用房		限价商品房
	货币补贴（户）	开工建设（套）	货币补偿（套）	开工建设（套）	开工建设（套）
至2010年底	145	230		847	
2011	22				
2012	20	156			
2013	11				
2014	11				
2015	30	200			
合计	239	586			

2、住房保障制度不断完善，符合泰顺县实际的住房保障制度体系逐步形成

“十二五”期间，我县住房保障坚持“法制先行”，积极推

进“建章立制”工作，充分吸收国家、省市相关文件精神，结合泰顺县住房保障实际情况进一步优化制度设计，先后印发或修订了廉租住房保障、经济适用住房、限价商品住房、公共租赁住房、退休人员货币化分配实施办法等一系列管理办法，出台了《泰顺县住房公积金支持农房集聚等保障性安居工程建设试点工作实施意见》等多个住房保障相关配套政策文件，深入打造城镇住房保障建设“阳光工程”，建立起比较完备的住房保障政策管理体系。同时通过制定《泰顺县城镇住房保障覆盖率考核细则》使泰顺县内各城镇住房保障对象标准更加细化。

3、住房保障土地和资金瓶颈得以有效缓解。

“十二五”期间，我县在新增供地建设的基础上，积极推进城市更新配建、企业利用自有土地建设、产业配套建设、存量住房筹集等方式盘活存量土地和住房，破解土地发展瓶颈；同时，通过安居型商品房用地招拍挂、政府项目施工总承包、BT 等方式，引入社会资金参与保障性住房建设破解资金瓶颈，实现我县住房保障可持续发展。(罗阳镇无区域生态移民区)

4、住房公积金对住房保障的支持作用日渐显现。

全年向 442 户职工家庭发放个人住房公积金抵押贷款 1.59 亿元，完成年度计划的 122.51%，公积金贷款余额 8.38 亿元，公积金存贷比率 93.56%。全年实现贷款零逾期。

在确保住房公积金资金安全的前提下，试点住房公积金支持

农房集聚建设工作，解决购置农聚房的社区居民筹资难问题。推进泰顺县第一期无区域生态移民区符合住房公积金贷款条件的550套（涉贷金额1.2亿元）农房集聚涉贷工作。

5、住房保障机制日益完善

泰顺县在“十二五”期间在住房保障规划计划、房源筹集、资金落实、申请审核、定价定租、后续管理等方面，实行“八个统一”，并建立了“三级审核，两次公示”的审查程序，逐步摸索出一套相对科学的住房保障管理工作机制，确保住房保障各项政策措施落到实处，全面提升保障性住房建设和管理水平。

“十二五”期间实行廉租住房和公共租赁住房并轨运行，不断扩大保障对象。统一房源筹集、统一申请受理、统一资金使用、统一运营管理。已建成和在建的廉租住房统一纳入公共租赁住房；廉租住房保障家庭统一纳入公共租赁住房保障对象；原用于廉租住房保障的资金，统一纳入公共租赁住房保障资金使用。

6、要素保障工作不断完善

为确保住房保障工作的顺利实施，泰顺县出台一系列要素保障的措施。在保障资金供应方面，泰顺县多渠道筹集住房保障资金，严格执行住房公积金收益部分和土地出让金总额的2%作为住房保障资金政策，并在住房公积金增值收益中按规定提取城市廉租住房补充资金。在用地供应方面，申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应，确保土地的有序按计划投放。同时，出台

保障性住房的配套优惠政策，对保障性安居工程建设免征城市配套基础设施等各种行政事业性收费和政府性基金。保障性住房建设项目配套基础设施建设费用，由政府负担。多渠道要素保障机制的建立及实施，有力推动了住房保障工作的有效开展。

7、各镇城镇旧住宅区、危旧房改造有效推进

2013 年组织编制了《泰顺县城镇旧住宅区（危旧房、城中村）改造专项规划》，2015 年组织编制了《泰顺县城镇危旧住宅房屋治理改造工作三年行动专项规划》。主要是对城镇区域较典型的旧住宅区（危旧房、城中村）拆迁改造与综合整治工作，从而使人居环境明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。“十二五”期间累计征收危旧住房约 4375 套，建筑面积 52.5 万平方米，实物安置 6563 套，面积 78.75 万平方米。新开工综合整治 11919 户，完工 10034 户，累计受益户数 18482 户，各镇城镇旧住宅区、危旧房改造得到有效推进。

（二） 存在的问题

1、 部分保障性住房项目建设进度有所滞后。

经统计调查，我县部分保障性住房项目相比其计划开竣工时间有所延后，主要原因包括二个方面：一是保障性住房中存在大量城市更新配建项目，涉及房屋拆迁与补偿谈判，不稳定、不可控的因素较多；二是保障性住房项目前期工作环节过多、审批流程过长等原因，造成竣工指标完成率较预期较低；三是住房保障

制度发生较大调整，如公共租赁住房与廉租住房并轨运行、经济适用住房逐步停止建设供应等，导致原定工作计划及部署均需相应调整，整体工作进度有所影响。

2、 社会投资积极性趋减，财政压力恐将加剧。

泰顺县城市建设当前处于快速发展阶段，巨大的资金需求使政府财政一直处于极度紧张的状态。如果公共租赁住房资金缺口均由政府投资提供，这将给泰顺县财政造成巨大的压力，且将成为不可能完成的任务。因此一方面要鼓励社会力量建设公共租赁住房，切实增加公共租赁住房房源供给；另一方面，应减少新建改建公共租赁住房，尽量减少大额度的一次性投资，以有限的资金实行租赁补贴，让更多的人享受到公共租赁住房的好处。

3、 保障性住房供需结构性矛盾日益突出。

目前，我县保障性住房项目集中分布于罗阳镇中心城区，而住房困难及居住意向最为集中的当地镇政府所在地，在空间分布上，保障性住房供需不匹配的结构性矛盾日益突出。没有做到点、线、面结合，难以满足保障对象对生活和工作便利的要求。

4、 部分保障性住房项目公共配套不完备。

从全县范围来看，我县保障性住房项目大多选址于中心城区边缘，城市化水平相对滞后，教育、医疗卫生、道路交通、市政公用、文化体育及商业等配套水平尚不完备。

5、 公共租赁住房退出管理难

在政府提供房源的模式下，公共租赁住房退出管理是一大难题。泰顺县原有的公共租赁住房在实施过程中经常出现不符合保障标准的保障对象拒不退出的现象，管理单位即使申请法院强制执行也很难执行到位。根据《民事诉讼法》以及最高人民法院有关解释，法院在执行中需要“保障被执行人及其所扶养家属最低生活标准所必需的居住房屋和普通生活必需品”。因此，通过司法途径实现保障对象退出也非常困难。退出管理难，一定程度影响了公共租赁住房的流通及动态管理，制约了公共租赁住房的实施效果。

6、 绿色建筑及住宅产业化推广任重道远。

绿色建筑标准虽强制实施，但实际效果与预期存在一定差距，经济型、实用性方面尚有待进一步改进。全县住宅产业化在设计、构建部品、施工、监理、验收等方面尚没有系统的技术标准和施工规则，仍需不断吸取经验教训，进一步完善技术体系，助力全县保障性住房可持续发展。

第二章 住房保障的形式

第三条 住房保障的形势

“十三五”时期，国际国内形势更趋复杂多变，国内经济发

展步入速度变化、结构优化、动力转换的新常态。泰顺正处于转型跨越发展的关键时期，随着国家、省市一系列改革试点政策和生态文明建设的深入推进，生态红利、政策红利和改革红利将加快释放。“逆水行舟，不进则退”，泰顺要结合自身实际，牢牢把握新一轮战略机遇期，适应新常态、把握新常态、引领新常态。到2020年全面建成小康社会，是我们党确定的“两个一百年”奋斗目标的第一个百年奋斗目标。住房保障是全面建设小康社会的重要工作之一，是一项集“民生工程、经济工程、政治工程”于一体的综合性工程，“十三五”期间将面临重大机遇和挑战：

（一） 经济转型迫切需求，人才安居工程亟待扩面

作为科学发展的“第一要素”，人才已经成为泰顺实现产业经济转型升级，建设“廊桥国家公园”的重要动力。目前我县人才安居以高学历、高职称人才为主，在此基础上，加大实用型、技能型、创新创业型人才和新引进人才等群体的覆盖范围和保障力度，切实解决城市发展所需各类人才的住房困难问题。

（二） 棚改政策强力推行，泰顺本土模式亟待破题

近年来，棚户区改造已经被国务院确定为成为“稳增长、调结构、惠民生”的重要抓手，同时配套颁布了诸多优惠政策。立足泰顺实际，勇于创新、锐意改革，用好用足相关政策，打造具有泰顺特色的棚户区改造体系模式，既是我县住房保障未来发展的重要方向，也是破解我县土地紧缺等发展瓶颈的历史性机遇。

（三） 人民住房压力与日俱增，住房保障功能亟待强化

近期，全县住宅租售价格持续快速上涨，2016 年 6 月，全县一手商品住房成交均价为 6922 元/平方米，然而全县城镇常住居民人均可支配收入 26166 元，全年农村常住居民人均可支配收入 11739 元。居民收入水平与住房价格成明显对比。因此，“十三五”期间加大住房保障供应规模，扩大覆盖群体，对降低商品房价过快上涨带来的影响、减轻居民住房消费压力、缓解住房供需矛盾有重要意义，是我县住房保障无法回避的历史使命。

（四） 土地资源日益紧缺，建设供地模式亟待创新

根据泰顺县域总体规划（2015-2030），每年建设用地指标下达近 8 年平均为 75.34 公顷。且实际可供用地普遍存在位置偏远、地块畸零等问题。全县保障性住房用地必将面临严峻挑战，主要包括：一是城市更新配建和公交场站上盖项目比例将大幅增加；二是大面积集中建设、连片开发项目将大幅减少；三是用地选址偏远、公共配套不完善的项目占比将有所增加。

（五） “二孩”政策全面放开，住房户型结构亟待调整

十八届五中全会公报明确提出“全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策”。目前，全县出生上报 4262 人，在出生人口中，一孩 2310 人，占 54.2%，二孩 1850 人，占 43.41%，多孩 102 人，占 2.39%。“二孩”政策全面放开势必导致部分申请家庭人口结构变化，现行政策下我县安居型商品房 85 平方米左右的较大户型

需求将有所提高，“十三五”期间规划建设的户型比例结构需随之适时调整。

第三章 指导思想与基本原则

第四条　规划编制依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席第 74 号令）；

（二）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）；

（三）《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）；

（四）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）；

（五）《公共租赁住房管理办法》（住建部令[2012]第 11 号）；

（六）《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号）；

（七）《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）；

（八）《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题

的通知》（建保[2012]91 号）；

（九）《关于全面推进廉租房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》（浙建保[2014]82 号）；

（十）《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178 号）；

（十一）《关于加强保障性安居工程建设和管理的实施意见》（浙政办发〔2012〕53 号）；

（十二）《关于城镇住房保障“十三五”规划编制工作的指导意见》（浙建保[2015]49 号）；

（十三）《关于温州市区结合城中村改造建设保障性住房的若干意见》（温政办[2012]59 号）；

（十四）《泰顺县关于解决城镇低收入家庭住房困难的若干意见》（泰政办[2208]14 号）；

（十五）《泰顺县经济适用房管理办法》（泰政办[2010]127 号）；

（十六）《泰顺县公共租赁住房保障办法》（泰政办〔2016〕2 号）；

（十七）《泰顺县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

（十八）《泰顺县域总体规划》（2015-2030 年）；

（十九）其他相关法律法规、政策以及规划。

第五条　指导思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，以多规合一为依托，以环境本位主义为主基调，以生态优先、创新驱动、品牌提升、城乡融合为抓手，全面建成更高水平的小康社会，加快实现泰顺转型发展，将泰顺打造成为国家生态文明先行区，国家全域旅游示范县，“两美浙江”美丽山城县。坚持以科学发展观为统领，根据政府主导、村民自愿、操作规范、节约用地、统筹推进的原则，按照“农民可接受、政府可承受、发展可持续”的要求，坚持规划引领、强化要素保障、完善配套政策，持续推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、自然人文特色彰显的中心镇和新社区，加快构建县域城镇发展格局，积极促进全县经济社会持续健康发展。

（一）法制先行，依法改革

贯彻落实党的十八大作出的战略部署,加快建设社会主义法治国家，坚持“法制先行”，在现行住房保障政策法规体系基础上勇于改革创新，推动制度建设，修复制度瑕疵，填补制度空白，确保我县住房保障改革创新各项工作有法可依。

（二）立足泰顺，善用政策

结合泰顺实际情况，抓住全面改革不断深化的发展契机，用好用足棚户区改造、共有产权住房等优惠政策，充分实现本土化，与我县住房保障实际工作深度融合，为我县住房保障可持续发展形成持续动力。

（三）政府主导，社会参与

政府部门全面统筹规划我县住房保障发展，大力引导社会优质资源参与住房保障，在保障性住房建设、分配及供后管理方面进一步深化市场化改革创新，实现住房保障与社会经济发展双赢。

（四）集聚发展，节约用地

适应经济社会一体化发展的新要求，积极引导农村人口向城镇和中心村集中、产业向功能园区集中、耕地向适度规模经营集中，努力实现布局优化、要素集聚、用地节约，不断提高基础设施和公共服务设施的共享度。严格执行“一户一宅、建新拆旧”，严格控制新建独立式住宅，提倡建设公寓式住宅，引导农民合理用地。

（五）服务大局，促进转型

随着国家经济发展进入新常态，发展动力逐渐转向“以人才为核心”的内部创新驱动。住房保障与人才安居均是我县实施“人才强市”战略的有力抓手，应在制度设计、资源共享、信息建设等方面进行深度整合，并结合我县经济转型、产业升级等战

略发展的实际需求，对，为我县经济社会发展大局作出更大贡献。

（六）合理规划，适度保障

作为重要民生事业，住房保障应当始终恪守“保基本”的原则，以保障住房困难群体基本居住为目标，合理规划住房户型面积、补贴标准等，避免出现福利陷进，同时大力推进加强周边公共配套设施建设，做到与保障性住房项目“同步规划、同步建设、同步交付”，切实解决居住需求。

（七）统一规划，分步实施

要统筹考虑棚户区居民房屋质量完全状况和其他城镇居民的经济状况、住房困难状况、对当地经济社会发展贡献程度等，在可能的情况下将更多的棚户区改造项目和城镇居民保障需求以及农村困难群众危旧房改造纳入城镇住房保障“十三五”规划。同时，要区分轻重缓急，合理确定棚户区改造时序并纳入分年度实施计划，坚持将质量安全隐患最严重、迫切需要改造的项目优先予以实施。要全面建立城镇住房保障申请及农村困难群众危旧房改造工作常态化受理制度，全面建立轮候制度，科学合理地确定轮候排序和轮候规则，确保最需要保障的城镇居民及农村困难群众优先得到保障。同时规划要与住房建设规划等相关的规划衔接协调，与商品房开发建设相协调。

第六条　规划范围

本次规划的范围为《泰顺县域总体规划》（2015-2030 年）确定的各乡镇建设用地范围。包括罗阳镇、司前镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、泗溪镇、仕阳镇、雅阳镇、彭溪镇、三魁镇、西旸镇、龟湖镇、包垟乡、大安乡、东溪乡、雪溪乡、柳峰乡、凤垟乡、竹里畲族乡 19 个中心乡镇建设用地区域。

第七条　规划期限

本次规划期限为 2016 年-2020 年

第四章 规划目标

第八条　总体目标

“十三五”期间我县住房保障的总体目标是：用 5 年左右时间，解决城镇中低收入家庭住房困难，不断完善农村困难群众危旧房改造制度，逐步改善农村困难家庭的住房条件。实现全县城镇中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障“应保尽保”、基本实现中低收入家庭、新就业人员和外来务工人员“住有所居”。基本完成现状存在的集中成片城市棚户区改造。逐步改善农村困难家庭的住房条件。全县城镇住房保障受益覆盖面达到 25%以上。

进一步健全保障性住房建设、审核、分配和后期管理机制，全面实施保障性住房“阳光工程”，全面建立城镇住房保障申请常态化受理制度和轮候制度，科学合理地确定轮候排序和轮候规则，确保最需要保障的城镇居民优先得到保障。全程引入廉政风险防范和效能监察机制，充分保障人民群众知情权、参与权和监督权，确保住房保障工作公开、公平、公正。

第九条　具体指标

（一）　覆盖范围

到2020年末，基本满足人均可支配收入以下的城镇居民家庭租住公共租赁住房或享受公共租赁住房补贴的需要；基本满足人均可支配收入以下的城镇居民家庭购买或租赁经济适用住房需要。不断完善农村困难群众危旧房改造制度，逐步改善农村困难家庭的住房条件。

（二）　建设目标

全县计划新增公共租赁住房300套，总建筑面积约2.1万平方米；棚户区改造4059套，总建筑面积约48万平方米；农村困难群众危房改造4800户。

（三）　土地供应目标

全县保障性住房建设用地供应1.2平方公里，棚户区建设用地供应32平方公里，其中征收（收购）住宅预计可盘活土地面积

约 40 平方公里。

（四） 资金安排目标

全县住房保障预计安排资金约 3500 万元，棚户区建设资金需求 27 亿元。

（五） 标准与质量目标

保障性住房人均住房基准建筑面积不低于 18 平方米。政府投资的或以政府投资为主的保障性安居工程项目应采用新型建筑工业化技术。积极推进开展建筑工业化、绿色建设，以工业化和绿色建设带动工程质量明显提升，实现住房保障低碳发展。

第五章 规划年度计划与土地资金需求

第十条 年度分期实施计划

（一） 城镇保障性安居工程住房年度实施计划

“十三五”期间本着少建或不新建保障性住房的原则，重点推进货币化保障，大力推进公共租赁房货币化保障。通过实行税收优惠、加大奖励力度、提供优质服务等方式，引导被征收家庭选择货币化安置。通过网站、专题房交会等形式，政府搭建搭桥购房平台，提供商品房信息，做好相关服务。2018 年基本完成竣工，2020 年完成交付使用。

表 4 城镇保障性安居工程住房年度实施计划表

年度	新增货币补贴	公共租赁住房	经济适用房	限价商品房

（年）	套数（套）	受益人数（人）	套数（套）	受益人数（人）	套数（套）	受益人数（人）	套数（套）	受益人数（人）
2016	70	300	50	125	50	250		
2017	70	175	50	125	50	125		
2018	40	50	50	125	20			
2019	20	50	50	125				
2020	20	50	50	125				
合计	220	625	300	625	120	375		

注：表中公共租赁住房、经济适用房、限价商品房建设计划均为“十二五”期间已启动项目

（二） 城镇棚户区（旧住宅区、危旧房）改造实施计划

“十三五”期间加快棚改项目建设。依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监督，保证工程质量和进度，把城市危房改造纳入棚改政策范围。

打破区域限制，执行无区域生态移民。坚持“三分之一人口集聚县城、三分之一人口集聚中心镇、三分之一人口外出创业”的“三个三分之一”思路，科学引导全县人口再分布。在县城主要以新城区和无区域生态移民区为载体，无区域生态移民区面向的对象，突破原先下山移民过程“点对点”的限制，面向全县群众，可跨行政区域无障碍搬迁、集聚到县城，改变以往“点多分散、重复搬迁”的状况。无区域生态移民区建成后，面积相当于五分之一的泰顺新城区，可以辐射到近四分之一数量的村庄，覆

盖范围广、集聚能力强，将有力提升县城承载能力，促进广大群众搬迁下山，建设温州大都市区副中心。

并通过市场化手段筹集新房源，推进城镇棚户区改造，提高城镇居民居住水平，充分与“十二五”城镇棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造工程衔接，确保已启动改造工程顺利交付使用。征收收购棚户区住房 2706 套，新开工建设安置房 4059 套。危旧房改造户数 4800 户。

表 5 城镇棚户区及危旧房改造年度实施计划表

年度（年）	征收（收购）		安置房安置（套）			危旧房改造（户）
	实物安置（套）	建筑面积（平方米）	开工	竣工	交付使用	
2016	520	62400	780	780	788	2500
2017	530	63648	796	796	804	1200
2018	541	64921	812	812	820	700
2019	552	66219	828	828	836	200
2020	563	67544	844	844	853	200
合计	2706	324732	4059	4059	4100	4800

第十二条 建设指标指引

（一）廉租住房建设，按照国发[2007]24 号文件和《泰顺县城镇廉租住房保障办法》规定，套型建筑面积控制在 45 平方米，家庭成员 4 人（含）以上的人均建筑面积 15 平方米。

（二）经济适用住房，按照《泰顺县经济适用住房管理办法》规定，经济适用住房套型标准建筑面积控制在 60 平方米左右，高层、小高层可适当增加 10 平方米，家庭成员 4 人（含）以上的套

型建筑面积控制在80平方米左右。

（三）公共租赁住房，按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）规定和《泰顺县公共租赁住房保障办法（送审稿）》规定新建的公共租赁住房采取集中建设或配建相结合的方式，套型面积严格控制在60平方米以内，其中7层及以上建筑可按照70平方米控制，原则上以一室一厅、两室一厅小户型为主。

（四）农村危旧房改造，新建、改建建筑面积以危旧房改造对象实际在册人口数计算，单人户一般不超过建筑面积50平方米，每增加1人可增加建筑面积25平方米，根据村庄规划的整体性以及农民的实际用房需求，每户原则上不超过建筑面积150平方米。新建、改建的改造住房应为一层或三层砖混结构，设地梁、圈梁、构造柱及纵横墙拉接，铺水泥地面，粉刷内外墙，以消除各类质量安全隐患为前提，确保改造住房“安全、实用、卫生、经济”

第十三条 土地需求

2016-2020年期间进一步推进已开工建设的城镇保障性住房用地的建设，拟安排公共租赁住房改造用地1.2公顷。2016-2020年期间拟安排棚户区（旧住宅区、危旧房）改造用地总量为40.6公顷。

表 6 泰顺县城镇保障性住房年度土地需求一览表

年度（年）	建设用地需求（公顷）			
	共租赁房	经济适用房	限价商品房	棚户区改造安置房
2016				7.8
2017				7.9
2018				8.1
2019				8.3
2020	1.2			8.4
合计	1.2			40.6

第十四条 资金需求

2016-2020 年期间城镇住房保障资金总需求约 284542.65 万元。其中用于保障性住房货币补贴（补偿）资金约为 1976 万元。公共租赁用房建设资金约 3500 万元，城镇棚户区（旧住宅区、危旧房）改造建设资金约 279066.65 万元；

表 7 泰顺县城镇保障性住房建设资金年度需求计划表

年度（年）	货币补贴(万元)		建设资金（万元）			
	保障性住房	棚户区改造	公共租赁住房	经济适用房	限价商品房	棚户区改造（安置房建设、征地等）
2016	1066		1000			53625
2017	580		1000			54697.5
2018	95		500			55791.45
2019	110					56907.279
2020	125		1000			58045.4246
合计	1976		3500			279066.6536

第六章 保障性住房筹集建设策略

第十一条　筹集建设渠道

坚持“政府主导、市场运作”，充分利用市场资源，积极提升社会力量参与保障性住房建设的积极性，全面拓宽保障性住房筹集建设渠道：

（一）　鼓励各类住房配套建设。鼓励保障性住房在商品住房建设项目中配套建设，鼓励公共租赁住房、经济适用住房和危旧房改造互相配建，配建的具体比例，由县人民政府统筹安排确定。配建套数、建设标准、回购价格或收回条件，要作为土地划拨或出让的前置条件，并在国有建设用地划拨决定书和国有建设用地使用权出让合同中明确约定。

（二）　新增用地建设。县政府安排新增建设用地集中建设保障性住房。主要包括行政划拨土地建设的公共租赁住房，以及其他新增用地建设项目配建的保障性住房。

（三）　棚户区改造。根据政府主导、村民自愿、操作规范、节约用地、统筹推进的原则，按照“农民可接受、政府可承受、发展可持续”的要求，各镇多次讨论并征求意见制定出符合本镇实际特色的棚改政策，改进原有下山移民方式。对符合安置条件的农户，可自愿以合法宅基地（房屋）有偿置换集聚点内的公寓房，也可作价领取货币补偿自行购买商品房，并对置换面积、置换价格、补偿标准及公寓房申报程序等进行明确，重视和保护无

房户、困难户等弱势群体的正当权益，让他们共享城乡统筹的实惠成果。

（四） 筹集社会存量住房。征收、租赁、收购原农村集体经济组织继受单位集资房、“城中村”自建房、市场商品房，或没收符合安全使用条件的法外建筑纳入保障性住房；利用棚户区改造综合整治政策，对罗阳镇内安全隐患较少的城中村进行综合整治，创新筹集模式，改造并整体租赁一批安全有保障、配套较完善、居住有特色的城中村房源用作保障性住房；政府补贴租金差价，鼓励社会存量房源纳入保障性住房配租。

（五） 农村困难群众危旧房改造实行原地和异地安排相结合。确需异地建设的，应按照城乡一体化规划、城市总体规划、土地利用规划、住房建设规划和住房保障规划，在土地供应计划中优先安排。低保户、农村分散供养特困户、贫困残疾人家庭和建档立卡贫困户四类人员中央补助标准为 14000 元，其他困难省级补助标准为 7500 元，外立面修缮低保户 2400 元、其他困难户 1200 元；平改坡对象每户 6000 元

第十二条 建设运营模式

进一步深化保障性住房开发建设的市场化改革，结合新时期的实际和需求，继续坚持市场化的开发建设模式，充分调动社会力量参与保障性住房建设的积极性,加大税费优惠、财政贴息、流

程简化等政策优惠力度，明确合理利润，实现我县保障性住房项目开发建设模式的多元化、专业化、市场化，主要包括以下几种形式：

（一） 继续推行“大标段”招标，完善代建总承包模式，充分利用市场资源促进保障性住房建设提质提效；

（二） 积极引入 PPP 建设模式（含建设-移交 BT、建设-运营-移交 BOT、房地产信托基金（REITs）等模式），引入更多社会力量参与保障性住房建设。

（三） 引入国企参与保障性住房建设和运营。组建县安居集团，具体负责中心镇区保障性住房建设和棚户区改造，各乡镇则相应设立保障性住房和棚户区改造专营公司，为保障性住房的规模化建设和供应提供载体和运营机制保障。

（四） 落实工程质量责任。严格履行法定的项目建设程序，规范招投标行为，落实项目法人责任制、合同管理制、工程监理制。严格建筑材料验核制度。项目法人对住房建设质量负永久责任，其他参建单位按照工程质量管理规定负相应责任。实行勘察、设计、施工、监理单位负责人和项目负责人责任终身制。推广在住房建筑上设置质量责任永久性标识制度，接受社会监督。

（五） 强化工程质量监督。建立健全质量管理体系，切实把加强质量监管贯穿于建设全过程。严格按照法律法规和强制性标

准规定进行勘察、设计、施工、监理和验收，加大对工程质量和施工安全的监督检查力度。对存在违法违规行为和工程质量不符合强制性标准的工程项目，要责令整改。

第十三条　周边配套设施

落实保障性住房项目周边配套设施“同步规划、同步建设、同步交付”要求，确保保障房的入住率和保障对象入住后的生活便利。一是建立保障性住房配套设施规划评估机制，对于尚在选址、立项的保障性住房项目，事先对选址周边配套设施状况进行分析，配套不完善的配套设施项目要同步规划配套设施。二是完善配套设施的出资模式，对部分财政困难的乡镇，适当加大资金支持力度。

第十四条　提高规划与用地空间布局

（一）　容积率适度提高。在符合规划控制原则和相关规定的前提下，适度加强保障性住房的开发强度，原则上项目容积率不低于 4。

（二）　优化规划布局和户型设计。把保障性住房建设作为城乡规划和土地利用总体规划的重要内容，提出明确要求，合理安排布局，严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准。保障性住房实行分散配建和集中建设相结合。集中建设保障性住房，充分

考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，加快完善公共交通系统，同步配套建设生活服务设施。保障性住房户型设计坚持户型小、功能齐、配套好、质量高、安全可靠的要求，合理布局，科学利用空间，有效满足各项基本居住功能，鼓励通过公开招标、评比等方式优选户型设计方案。经济适用房、公共租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

第七章 保障性住房供应、分配与管理策略

第十五条　保持保障性住房稳定持续供应

根据保障性住房筹集建设进度，每年度稳定持续供应保障性住房，保障性住房中 80%以上房源面向轮候库社会人群，70%以上房源面向人才，可采用预售、预租等方式，尽量缩短轮候人轮候时间，基本保障在册轮候人 3-5 年内轮候到位。

第十六条　建立全县范围的住房保障信息平台

建立全县范围的住房保障信息平台，囊括保障性住房规划、计划、筹集建设、轮候申请、资格审核、在册轮候、在线分配、依法退出、货币补贴、物业管理、监督投诉等内容，对内实现数据共享、住房保障工作全过程互联互通，对外全面提升住房保障分配管理工作的信息化水平。

加强发改、住建、国土资源、财政、民政、人口计生、人力

资源和社会保障、公安等部门的沟通协调，疏通部门之间的数据信息共享渠道，建立住房保障领域的大数据库，推动住房保障大数据化发展。

第十七条　规范保障性住房准入审核

各镇（乡）人民政府应根据当地经济社会发展水平、居民收入、住房状况，合理确定保障对象住房困难、家庭收入（财产）的具体标准，定期调整，并向社会公布。完善住房保障申请、审核、公示、轮候、复核制度。健全住建、民政、公安、税务、金融等部门及社区协作配合的家庭住房和经济状况审核机制。保障性住房申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况等情况。审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆等财产的，有关机构应当依法提供便利。严禁以任何形式向不符合住房困难标准的家庭供应保障性住房。切实防范并严厉查处骗租骗购保障性住房、变相福利分房和以权谋私行为。对以虚假资料骗购、骗租保障性住房的，一经查实应立即纠正，并取消其在 5 年内再次申请购买或租赁保障性住房的资格。建立住房保障诚信档案，完善失信惩戒制度。

第十八条　加强保障性住房后续监管

促进政府部门信息数据共享，接受全社会共同监督，实现动

态监督；加大巡查和抽查力度，完善举报投诉制度，严厉查处违法出租、出借等保障性住房违规使用行为，同时建立住房保障个人不良信用档案，并与其他相关征信系统实现互联互通；健全我县保障性住房退出机制，对非法占有保障性住房行为进行有效治理，依法依规惩处，确保保障性住房资源公平善用。

第十九条　推动住房公积金制度规范化发展

强化催建催缴和行政执法的针对性，逐步做实有效个人缴存账户，提高住房公积金缴存质量；进一步简化业务办理程序，优化业务流程，提高住房公积金业务网点的业务受理能力；构建多层次的住房公积金政策法规体系；通过学习和引入金融业等相关行业在风险管理、内部审计方面先进经验，逐步完善我县住房公积金风险管理和内部审计的制度和规范，并逐步建立起更加高效的风险管理预警系统和计算机辅助审计系统。

第八章　保障措施

第二十条　健全住房保障政策法规体系

以制订、修改政策法规为抓手，建立健全保障性住房工程建

设以及供后管理制度，改革创新保障性住房建设开发模式，盘活社会存量住房资源，实现常态化轮候分配，全力推动保障性住房房源封闭运作、内部流传，规范保障性住房使用行为，建立具有泰顺特色的棚户区改造顶层设计，指导和规范棚户区改造工作稳步有序推进，破解住房保障发展瓶颈，进一步完善我县住房保障体系。

第二十一条 创新优化保障性住房建设审批程序

按照特事特办、快事快办的原则，开足审批绿色通道，优化项目审批流程、合并审批事项，创新项目招标模式，推行一次性立项、实行并联审批、“大标段”招标等措施，切实提速提效。

第二十二条 强化保障性住房用地制度

在土地利用总体规划、城市总体规划、住房建设规划以及土地利用年度计划、近期建设与土地利用规划年度实施计划的编制中，新增居住用地、城市更新、单位自有用地、棚户区改造等途径释放的土地主要用于保障性住房建设，优先单独列出保障性住房项目用地指标，保证住房保障用地供应。明确地块位置和空间布局，统一纳入全县保障性住房用地储备管理，严禁挪作他用。实现保障性住房建设用地提前五年滚动供应，缓解征地拆迁、规划调整等工作对项目进度的影响。

第二十三条 建立健全保障性住房建设的协调和考核机制

发改、住建、国土资源、财政、民政、统计、金融、各建设单位等部门按照各自职责，负责保障性住房的有关工作。发改部门主要负责保障性住房建设立项及价格管理，国土部门负责保障性住房建设用地的优先落实，财政部门具体负责住房保障资金的筹集、拨付、管理和预决算审核以及监督检查工作。住建局负责保障性住房建设用地选址，制定住房保障规划和年度计划，指导和监督实施住房保障工作。建设单位负责保障性住房的建设工作，住建局、镇（乡）政府负责辖区内保障性住房的申请、核准和公示工作，民政部门负责城镇居民住房保障家庭收入认定审核工作。其他相关部门根据各自职责积极做好配合支持工作。

县政府各相关部门依职能承担并落实相关工作任务，明确乡镇作为保障性住房建设和棚户区改造工作实施主体和责任主体，与县政府签订责任状，落实属地任务，并将每年度任务完成情况纳入本级政府绩效考核指标。

第二十四条 建立健全保障性住房建设组织体系

（一）落实责任。县政府对本地区内棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作负责，完善工作机制，强化目标责任考核，加大资金投入，落实好税费减免政策。

（二）强化督查。县住建局会同有关部门建立有效的督查制度，对各地区城镇保障性住房及棚户区进行督查。全面落实各项工作任务和政策措施加大考核和问责力度，对态度不积极、工作不主动、进度缓慢、弄虚作假的单位和责任人员给予通报批评，并明确整改期限和要求。

（三）做好宣传。要充分利用广播、电视等宣传媒体和发放宣传单，宣传保障性住房及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。

（四）要充分发挥社区、居民代表和居民理事会的作用。保障性住房及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。

第二十五条 大力推进保障性住房设计标准化、建筑工业化

根据我县人口政策调整、人才引进结构等实际需求，不断优化保障性住房标准化设计，适度增加迷你公寓、高层次人才住房

等户型结构；不断完善建筑工业化等新技术应用，全面提升保障性住房整体质量。

第九章 附 则

第二十六条 概念界定

本规划下列用语的含义是：

（一）住房保障。是指以本县住房困难居民和符合相关规定的人才为基本保障对象，以实物配置或者货币补贴等方式予以保障。

（二）保障性住房。是指政府投资建设、通过其他途径筹集或者给予特殊的政策优惠由社会力量开发，以限定的标准和价格，向符合条件的保障人群出租或者出售的房屋，其中涵盖了廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、安居型商品房、限价商品住房、拆迁安置房等。

（三）棚户区。是指简易结构房屋较多、建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、配套设施不全、安全隐患大、环境脏乱差的区域，包括城市旧住宅区、危旧房、城中村等。凡是从动因上看是因为实施道路拓展、历史街区保护、文物修缮等工程项目而带来的征收拆迁项目禁止列入棚户区改造范围。

第二十七条　解释权限

本规划由泰顺县人民政府负责解释。

附表1-1

历年城镇保障性安居工程住房建设筹集情况表（至2015年底）

单位：万户、万套、万平方米

市县	货币补贴		公共租赁住房						经济适用住房								限价商品住房								城市棚户区改造											
																									拆旧建新										综合整治（至2013年底）			
																									征收（收购）				安置住房									
																									实物安置		货币安置		开工				竣工		交付入住		开工		完工	
	公共租赁住房	经济适用住房	开工		竣工		交付入住		开工		销售		竣工		交付入住		开工		销售		竣工		交付入住																	
	户数	户数	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	户数	建筑面积	户数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	户数	建筑面积	户数	建筑面积
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
合计	239		586	2.98	386	1.75	386	1.75	847	9.55	847	9.54	847	9.54	847	9.54																						
至2010年底	145		230	0.97	200	0.71	200	0.71	847	9.55	720	8.45	720	8.45	720	8.45																						
2011年	22																																					
2012年	20		156	0.78																																		
2013年	11																																					
2014年	11				156	0.78	156	0.78																														
2015年	30		200	1.23	30	0.26	30	0.26			127	1.09	127	1.09	127	1.09																						

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.开工、销售、竣工、交付入住套数、面积包括购买、长期租赁等市场化筹集的房源套数、面积，不包括货币补贴户数、面积。

3.历年建设筹集数据应与上报我厅2014年城镇住房保障实施成效数据以及各年度统计报表数据对接好。

4.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1栏”=附表1-2“3栏”=附表2-2“16栏”；“2栏”=附表1-2“7栏”；“3栏”=附表2-1[“1栏”+“3栏”+“13栏”+“15栏”+“17栏”+“18栏”]；
“5栏”=附表2-1[“5栏”+“7栏”+“13栏”+“15栏”+“17栏”+“18栏”]；“7栏”=附表2-1[“9栏”+“11栏”]；“11栏”=附表1-2“9栏”；“19栏”=附表1-2“11栏”；
“25栏”=附表1-2“13栏”=附表3-1“1栏”；“26栏”=附表3-1“2栏”；“27栏”=附表1-2“15栏”=附表3-1“3栏”；“28栏”=附表3-1“4栏”；
“29栏”至“38栏”分别等于附表3-1“5栏”至“14栏”。

附表1-2

城镇保障性安居工程住房保障成效表（至2015年底）

单位：万户、万人

市县	合计		公共租赁住房				经济适用住房				限价商品住房		城市棚户区改造					
			货币补贴		实物配租		货币补偿		实物销售		实物销售		征收（收购）				综合整治（至2013年底）	
													实物安置		货币安置			
	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
合计	1472	3781	239	539	386	976			847	2266								
至2010年底	1065	2768	145	309	200	516			720	1943								
2011年	22	62	22	62														
2012年	20	32	20	32														
2013年	11	22	11	22														
2014年	167	425	11	35	156	390												
2015年	187	472	30	79	30	70			127	323								

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.历年保障成效数据应与上报我厅2014年城镇住房保障实施成效数据以及各年度统计报表数据对接好。

3.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1栏”=“3栏”+“5栏”+“7栏”+“9栏”+“11栏”+“13栏”+“15栏”+“17栏”；

“2栏”=“4栏”+“6栏”+“8栏”+“10栏”+“12栏”+“14栏”+“16栏”+“18栏”；“3栏”=附表2-2“16栏”；“5栏”≥附表2-1[“9栏”+“11栏”]；

“13栏”=附表3-1“1栏”；“15栏”=附表3-1“3栏”；“17栏”=附表3-1“13栏”。

附表1-3

城镇保障性安居工程住房“十三五”保障需求测算表

单位：万户、万人

市县	截至2020年底保障情况预测			截至2015年底保障情况			“十三五”新增保障情况									
	受益户数	受益人数	城镇常住人口数	受益户数	受益人数	城镇常住人口数	小计		公共租赁住房		经济适用住房		限价商品住房		征收（收购）	
							受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	1892	4891	10.5	1472	3781	9.36	420	1110	300	750	120	360				

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1栏”=“4栏”+“7栏”；“2栏”=“5栏”+“8栏”；“7栏”=“9栏”+“11栏”+“13栏”+“15栏”；“8栏”=“10栏”+“12栏”+“14栏”+“16栏”；“4栏”=附表1-2“1栏”；“5栏”=附表1-2“2栏”；“9栏”=附表1-4[“1栏”+“11栏”]；“10栏”=附表1-4[“2栏”+“12栏”]；“11栏”=附表1-4[“3栏”+“21栏”]；“12栏”=附表1-4[“4栏”+“22栏”]；“13栏”=附表1-4“31栏”；“14栏”=附表1-4“32栏”；“15栏”=附表1-4[“33栏”+“36栏”]=附表3-2[“1栏”+“3栏”]；“16栏”=附表1-4[“34栏”+“37栏”]。

附表1-4

城镇保障性安居工程住房“十三五”建设筹集分配测算表

单位：万户、万套、万平方米

市县	新增货币补贴				公共租赁住房								经济适用住房										限价商品住房										城市棚户区改造													
	公共租赁住房		经济适用住房		开工		竣工		交付入住		新增受益		开工		销售		竣工		交付入住		新增受益		开工		销售		竣工		交付入住		新增受益		征收（收购）						安置住房							
																																	实物安置			货币安置			开工		竣工		交付入住	
	户数	人数	户数	人数	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	户数	人数	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	户数	人数	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	户数	人数	户数	人数	建筑面积	户数	人数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
合计	100	250	120	375	300	2.1	200	1.23	200	1.23	200	500																																		
2016年	20	50	50	250																																								
2017年	20	50	50	125			200	1.23																																				
2018年	20	50	20						200	1.23	200	500																																
2019年	20	50																																									
2020年	20	50			300	2.1																																				

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.旧住宅区综合整治情况不再统计在棚户区改造内。

3.“十三五”期间，各地要积极推行货币化保障和房源市场化筹集。确需新建公共租赁住房的，要将公共租赁住房申请轮候数量、新建项目选址、项目基础设施配套等情况报我厅备案。

4.开工、销售、竣工、交付入住套数、面积要包括购买、长期租赁等市场化方式筹集的房源套数、面积，不包括货币补贴户数、面积。

5.测算销售、竣工、交付入住套数、建筑面积以及受益户数、人数时，要全面考虑2015年底前开工的项目和2016年以后开工的项目在“十三五”期间的建设分配情况。

6.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1栏”=附表2-5“1栏”；“5栏”=附表2-3[“1栏”+“3栏”+“13栏”+“15栏”]；“7栏”=附表2-3[“5栏”+“7栏”+“13栏”+“15栏”]；“9栏”=附表2-3[“9栏”+“11栏”]；

“11栏”≥“9栏”；“15栏” ≤“13栏”+附表1-1[“9栏”-“11栏”]；“17栏” ≤“13栏”+附表1-1[“9栏”-“13栏”]；“19栏” ≤“17栏”+附表1-1[“13栏”-“15栏”]；

“25栏” ≤“23栏”+附表1-1[“17栏”-“19栏”]；“27栏” ≤“23栏”+附表1-1[“17栏”-“21栏”]；“29栏” ≤“27栏”+附表1-1[“21栏”-“23栏”]；

“33栏”=附表3-2“1栏”；“35栏”=附表3-2“2栏”；“36栏”=附表3-2“3栏”；“38栏”=附表3-2“4栏”；“39栏”至“44栏”等于附表3-2“5栏”至“10栏”。

附表1-5

城镇保障性安居工程住房“十三五”土地、资金需求测算表

单位：公顷、万元

市县	建设用地需求					保障资金需求						
	小计	公共租赁住房	经济适用住房	限价商品住房	棚户区改造安置住房	货币补贴（补偿）		建设资金				
						保障性住房	棚户区改造	小计	公共租赁住房	经济适用住房	限价商品住房	棚户区改造安置住房建设、征地等
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
合计	1.2	1.2				1976		3500	3500			
2016年						1066		1000	1000			
2017年						580		1000	1000			
2018年						95		500	500			
2019年						110						
2020年	1.2	1.2				125		1000	1000			

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.旧住宅区综合整治所需资金不再统计在棚户区改造内。

3.建设资金包括新建、续建项目以及购买、长期租赁房源所需资金。

4.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1栏”=“2栏”+“3栏”+“4栏”+“5栏”；8栏=“9栏”+“10栏”+“11栏”+“12栏”；“2栏”=附表2-6“1栏”；“5栏”=附表3-3“2栏”；“6栏”=附表2-6“11栏”；“7栏”=附表3-3“6栏”；“9栏”=附表2-6[“4栏”-“11栏”]；“12栏”=附表3-3[“3栏”-“6栏”]。

泰顺县城镇住房保障“十三五”规划

公共租赁住房发展子规划

泰顺县人民政府

2017 年 6 月

目　录

第一章　总　则.....39
一、背景与意义.....39
二、规划范围.....39
三、规划依据.....40
四、规划年限.....41
第二章　现状分析.....42
一、“十二五”期间住房保障工作的成效.....42
二、“十二五”期间住房保障工作存在的问题.....45
第三章　发展规划.....47
一、指导思想.....47
二、基本原则.....48
三、规划目标.....50
四、保障标准.....50
五、年度计划.....51
六、资金安排.....53
第四章　保障措施与政策建议.....53
一、健全住房保障政策法规体系.....53
二、创新优化保障性住房建设审批程序.....54
三、强化保障性住房用地制度.....54
四、建立健全保障性住房建设的协调和考核机制.....54
五、大力推进保障性住房设计标准化、建筑工业化.....55
六、建立全县范围的住房保障信息平台.....55
七、规范保障性住房准入审核.....56
八、加强保障性住房后续监管.....56
九、推动住房公积金制度规范化发展.....57

第一章　总　　则

一、背景与意义

为加强城市住房保障体系建设，切实解决我县中低收入家庭、外来务工人员、新就业大学生群体的住房困难问题，全面构建社会主义和谐社会，根据《国务院关于解决低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24 号)、《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发[2016]8 号)，住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》(第 11 号令)、《浙江省人民政府办公厅转发省建设厅等部门关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》(浙政办发[2010] 92 号)和《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》(建保[2014]91 号)、《关于城镇住房保障“十三五”规划编制工作的指导意见》（浙建保[2015]49 号）等文件精神，结合我县实际，泰顺县住房和城乡规划建设局组织编制《泰顺县“十三五”公共租赁住房发展规划》作为2016年至2020年期间我县城市住房保障工作的指导性文件。

二、规划范围

本次规划的范围为《泰顺县域总体规划》（2015-2030 年）确定的各乡镇建设用地范围。包括罗阳镇、司前镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、泗溪镇、仕阳镇、雅阳镇、彭溪镇、三魁镇、西旸镇、龟湖镇、包垟乡、大安乡、东溪乡、雪溪乡、柳峰乡、凤垟乡、竹里畲族乡 19 个中心乡镇建设用地区域。

三、规划依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席第74号令）；

（二）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）；

（三）《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）；

（四）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）；

（五）《公共租赁住房管理办法》（住建部令[2012]第11号）；

（六）《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87号）；

（七）《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）；

（八）《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》（建保[2012]91号）；

（九）《关于全面推进廉租房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》（浙建保[2014]82号）；

（十）《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）；

（十一）《关于加强保障性安居工程建设和管理的实施意见》（浙政办发〔2012〕53号）；

（十二）《关于城镇住房保障“十三五”规划编制工作的指导意见》（浙建保[2015]49号）；

（十三）《泰顺县关于解决城镇低收入家庭住房困难的若干意见》（泰政办[2008]14 号）；

（十四）《泰顺县经济适用房管理办法》（泰政办[2010]127 号）；

（十五）《泰顺县公共租赁住房保障办法》（泰政办〔2016〕2 号）；

（十六）《泰顺县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

（十七）《泰顺县域总体规划》（2015-2030 年）；

（十八）其他相关法律法规、政策以及规划。

四、规划年限

本次规划的期限为 2016-2020 年。

第二章　现状分析

一、 “十二五”期间住房保障工作的成效

在国家住房政策的方针指引下，“十二五”期间泰顺县根据国家、浙江省、温州市及相关上级部门的住房改革及住房保障政策，积极组织实施住房保障工作，并根据泰顺县的具体情况进行住房保障工作创新，先后出台《泰顺县2008-2010城市低收入家庭住房保障规划和2008年年度计划》(2008)、2011年调整了《泰顺县城市低收入家庭住房保障规划》，等一系列文件，构建了泰顺县住房保障工作多层次城镇住房保障体系，城镇住房保障取得了显著成效，住房保障水平明显提升，在拉动经济增长、加快城市化进程、改善人居环境等方面发挥了较好的作用。“十二五”期间，是泰顺县住房保障工作快速发展时期，住房保障投入多、建成规模大、工作成效明显。

1、保障安居型工程建设力度大，成效显著

“十二五”以来，公共租赁住房货币补贴累计239户，公共租赁住房累计新开工建设586套，建筑面积2.98万平方米，竣工完成386套，建筑面积1.75万平方米，经济适用房累计开工建设847套，建筑面积9.55万平方米全面完成了省政府下达的各项年度目标任务。

表 2 “十二五”期间保障性住房建设成效

年度（年）	新增货币补贴		公共租赁住房		经济适用房	
	公共租赁住房（套）	经济适用住房（套）	开工套数（套）	建筑面积（万平方米）	开工套数（套）	建筑面积（万平方米）
至 2010 年底	145		230	0.97	847	9.55
2011 年	22					
2012 年	20		156	0.78		
2013 年	11					
2014 年	11					
2015 年	30		200	1.23		
合计	239		586	2.98	847	9.55

2、住房保障制度不断完善，符合泰顺县实际的住房保障制度体系逐步形成

“十二五”期间，我县住房保障坚持“法制先行”，积极推进“建章立制”工作，充分吸收国家、省市相关文件精神，结合泰顺县住房保障实际情况进一步优化制度设计，先后印发或修订了廉租住房保障、经济适用住房、公共租赁住房、退休人员货币化分配实施办法等一系列管理办法，出台了《泰顺县住房公积金支持农房集聚等保障性安居工程建设试点工作实施意见》、《泰顺县家庭经济状况核定实施办法（试行）》等多个住房保障相关配套政策文件，深入打造城镇住房保障建设“阳光工程”，建立起比较完备的住房保障政策管理体系。同时通过制定《泰顺县城镇住房保障覆盖率考核细则》使泰顺县内各城镇住房保障对象标准更加细化。

3、住房保障土地和资金瓶颈得以有效缓解。

“十二五”期间，我县在新增供地建设的基础上，积极推进城市更新配建、企业利用自有土地建设、产业配套建设、存量住房筹集等方式盘活存量土地和住房，破解土地发展瓶颈；同时，通过安居型商品房用地招拍挂、政府项目施工总承包、BT 等方式，引入社会资金参与保障性住房建设破解资金瓶颈，实现我县住房保障可持续发展。(罗阳镇无区域生态移民区)

4、住房保障机制日益完善

泰顺县在“十二五”期间在住房保障规划计划、房源筹集、资金落实、申请审核、定价定租、后续管理等方面，实行“八个统一”，并建立了“三级审核，两次公示”的审查程序，逐步摸索出一套相对科学的住房保障管理工作机制，确保住房保障各项政策措施落到实处，全面提升保障性住房建设和管理水平。

“十二五”期间实行廉租住房和公共租赁住房并轨运行，不断扩大保障对象。统一房源筹集、统一申请受理、统一资金使用、统一运营管理。已建成和在建的廉租住房统一纳入公共租赁住房；廉租住房保障家庭统一纳入公共租赁住房保障对象；原用于廉租住房保障的资金，统一纳入公共租赁住房保障资金使用。

5、要素保障工作不断完善

为确保住房保障工作的顺利实施，泰顺县出台一系列要素保障的措施。在保障资金供应方面，泰顺县多渠道筹集住房保障资

金，严格执行住房公积金收益部分和土地出让金总额的2%作为住房保障资金政策，并在住房公积金增值收益中按规定提取城市廉租住房补充资金。在用地供应方面，申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应，确保土地的有序按计划投放。同时，出台保障性住房的配套优惠政策，对保障性安居工程建设免征城市配套基础设施等各种行政事业性收费和政府性基金。保障性住房建设项目配套基础设施建设费用，由政府负担。多渠道要素保障机制的建立及实施，有力推动了住房保障工作的有效开展。

二、 “十二五”期间住房保障工作存在的问题

7、 部分保障性住房项目建设进度有所滞后

经统计调查，我县部分保障性住房项目相比其计划开竣工时间有所延后，主要原因包括二个方面：一是保障性住房中存在大量更新配建项目，涉及房屋拆迁与补偿谈判，不稳定、不可控的因素较多；二是保障性住房项目前期工作环节过多、审批流程过长等原因，造成竣工指标完成率较预期较低；三是住房保障制度发生较大调整，如公共租赁住房与廉租住房并轨运行、经济适用住房逐步停止建设供应等，导致原定工作计划及部署均需相应调整，整体工作进度有所影响。

8、 社会投资积极性趋减，财政压力恐将加剧

泰顺县城市建设当前处于快速发展阶段，巨大的资金需求使政府财政一直处于极度紧张的状态。如果公共租赁住房资金缺

口均由政府投资提供，这将给泰顺县财政造成巨大的压力，且将成为不可能完成的任务。因此一方面要鼓励社会力量建设公共租赁住房，切实增加公共租赁住房房源供给；另一方面，应减少新建改建公共租赁住房，尽量减少大额度的一次性投资，以有限的资金实行租赁补贴，让更多的人享受到公共租赁住房的好处。

9、 保障性住房供需结构性矛盾日益突出

目前，我县保障性住房项目集中分布于罗阳镇中心城区，而住房困难及居住意向最为集中的多为当地镇政府所在的中心镇，在空间分布上，保障性住房供需不匹配的结构性矛盾日益突出。没有做到点、线、面结合，难以满足保障对象对生活和工作便利的要求。

4、部分保障性住房项目公共配套不完备

从全县范围来看，我县保障性住房项目大多选址于中心城区边缘，城市化水平相对滞后，教育、医疗卫生、道路交通、市政公用、文化体育及商业等配套水平尚不完备。

5、公共租赁住房退出管理难

在政府提供房源的模式下，公共租赁住房退出管理是一大难题。泰顺县原有的公共租赁住房在实施过程中经常出现不符合保障标准的保障对象拒不退出的现象，管理单位即使申请法院强制执行也很难执行到位。根据《民事诉讼法》以及最高人民法院有关解释，法院在执行中需要“保障被执行人及其所扶养家属最

低生活标准所必需的居住房屋和普通生活必需品”。因此，通过司法途径实现保障对象退出也非常困难。退出管理难，一定程度影响了公共租赁住房的流通及动态管理，制约了公共租赁住房的实施效果。

6、绿色建筑及住宅产业化推广任重道远

绿色建筑标准虽强制实施，但实际效果与预期存在一定差距，经济型、实用性方面尚有待进一步改进。全县住宅产业化在设计、构建部品、施工、监理、验收等方面尚没有系统的技术标准和施工规则，仍需不断吸取经验教训，进一步完善技术体系，助力全县保障性住房可持续发展。

第三章　发展规划

一、　指导思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，以多规合一为依托，以环境本位主义为主基调，以生态优先、创新驱动、品牌提升、城乡融合为抓手，全面建成更高水平的小康社会，加快实现泰顺转型发展，将泰顺打造成为国家生态文明先行区，国家全域旅游示范县，“两美浙江”美丽山城板县。坚持以科学发展观为统领，根据政府主导、村民自愿、操作规范、节约用地、统筹推进的原

则，按照“农民可接受、政府可承受、发展可持续”的要求，坚持规划引领、强化要素保障、完善配套政策，持续推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、自然人文特色彰显的中心镇和新社区，加快构建县域城镇发展格局，积极促进全县经济社会持续健康发展。

二、 基本原则

1、法制先行，依法改革

贯彻落实党的十八大作出的战略部署,加快建设社会主义法治国家，坚持“法制先行”，在现行住房保障政策法规体系基础上勇于改革创新，推动制度建设，修复制度瑕疵，填补制度空白，确保我县住房保障改革创新各项工作有法可依。

2、立足泰顺，善用政策

结合泰顺实际情况，抓住全面改革不断深化的发展契机，用好用足棚户区改造、共有产权住房等优惠政策，充分实现本土化，与我县住房保障实际工作深度融合，为我县住房保障可持续发展形成持续动力。

3、政府主导，社会参与

政府部门全面统筹规划我县住房保障发展，大力引导社会优质资源参与住房保障，在保障性住房建设、分配及供后管理方面进一步深化市场化改革创新，实现住房保障与社会经济发展双赢。

4、服务大局，促进转型

随着国家经济发展进入新常态，发展动力逐渐转向“以人才为核心”的内部创新驱动。住房保障与人才安居均是我县实施“人才强县”战略的有力抓手，应在制度设计、资源共享、信息建设等方面进行深度整合，并结合我县经济转型、产业升级等战略发展的实际需求，对，为我县经济社会发展大局作出更大贡献。

5、合理规划，适度保障

作为重要民生事业，住房保障应当始终恪守“保基本”的原则，以保障住房困难群体基本居住为目标，合理规划住房户型面积、补贴标准等，避免出现福利陷进，同时大力推进加强周边公共配套设施建设，做到与保障性住房项目“同步规划、同步建设、同步交付”，切实解决居住需求。

6、统一规划，分步实施

要统筹考虑棚户区居民房屋质量完全状况和其他城镇居民的经济状况、住房困难状况、对当地经济社会发展贡献程度等，在可能的情况下将更多的棚户区改造项目和城镇居民保障需求纳入城镇住房保障“十三五”规划。同时，要区分轻重缓急，合理确定棚户区改造时序并纳入分年度实施计划，坚持将质量安全隐患最严重、迫切需要改造的项目优先予以实施。要全面建立城镇住房保障申请常态化受理制度，全面建立轮候制度，科学合理地确定轮候排序和轮候规则，确保最需要保障的城镇居民优先得到保障。同时规划要与住房建设规划等相关的规划衔接协调，与

商品房开发建设相协调。

三、 规划目标

1、总体目标

到规划期末，泰顺县公共租赁住房（廉租房）保障户数1690户，其中公共租赁住房实物配租户数300户，新增货币补贴100户，经济适用房新增货币补贴120户，发放租赁补贴1170户数。

2、分类目标

（1）中等偏下收入住房困难家庭：对于中等偏下收入住房困难家庭依申请做到优先保障。

（2）城镇低收入家庭：对于城镇低收入家庭依申请做到及时保障，应保尽保。

（3）新就业职工：符合泰顺县人才住房政策相关条件予以保障

（4）外来务工人员：在泰顺县稳定就业达到规定年限的新居民，通过参与积分制管理申请公共租赁住房保障。

四、 保障标准

1、实物配租标准

城镇中低收入住房困难家庭的实物配租保障面积标准为人均18平方米。

公共租赁住房实物配租面积为保障家庭现住房面积与保障面积标准的差额。差额部分不满足基本居住条件的，实行租赁补贴。配租的公共租赁住房面积在保障面积标准之内的，其租金按

照核定的标准缴纳；超过保障面积标准部分的租金，根据保障对象收入情况分类，按照公有住房租金标准或市场价格缴纳。

2、**租赁补贴标准**

租赁补贴保障面积标准为人均 18 平方米，且按家庭计算不低于 45 平方米。

城镇中低收入住房困难家庭的租赁补贴标准，按照下列对象分类确定：

（1）低保家庭按照市场平均租金确定；

（2）低保边缘家庭按照市场平均租金的 80%确定；

（3）人均收入在低保标准 2.5 倍以内家庭按照市场平均租金的 60%确定；

（4）其他保障家庭按照市场平均租金的 50%确定。

保障标准动态调整，县住房保障部门会同发改、财政、民政等部门，根据泰顺县经济社会发展水平、居民收入和住房状况以及财政收入状况等因素，编制泰顺县公共租赁住房保障发展规划和年度计划，制定并适时调整公共租赁住房保障的准入条件、保障面积标准和租赁补贴标准，报县人民政府批准后公布实施。

五、 年度计划

1、**房源供应情况**

新建泰顺县新城后山旧村改造安置点工程选址位于罗阳镇新城区，总用地面积 21776.90 平米，代征用地面积 933.40 平米，总建筑用地面积 20843.5 平米，建筑占地面积 5917.39 平米，总建筑面积 31703.515 平米，绿地面积 5210.88 平米。本项目共有公租房 100 套。其余各乡镇统筹安排共计 200 套。

2、保障安排

统筹规划，分步实施。统筹考虑社会经济发展水平、居民住房条件和中低收入家庭、外来务工人员、新就业大学生群体的阶段性住房需求，确定保障和改善的目标任务，有计划、有步骤地组织实施。

实物配租计划：

2020 年安排 100 户，统筹安排中低收入家庭、新就业大学生、外来务工人员。

租赁补贴计划：

2016 年，租赁补贴新增 60 户，主要安排中低收入家庭；

2017 年，租赁补贴新增 60 户，主要安排中低收入家庭、新就业大学生；

2018 年，租赁补贴新增 60 户，统筹安排中低收入家庭、新就业大学生、外来务工人员；

2019 年，租赁补贴新增 60 户，统筹安排中低收入家庭、新就业大学生、外来务工人员；

2020 年，租赁补贴新增 60 户，统筹安排中低收入家庭、新就业大学生、外来务工人员。

六、 资金安排

公共租赁住房项目建设、租赁补贴及管理资金来源：

1、通过投融资等方式筹集的公共租赁住房的建设和收购资金；

2、年度财政预算安排的住房保障资金；

3、提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

4、土地出让净收益中安排的保障资金；

5、出租公共租赁住房及配套设施回收的资金；

6、社会捐赠用于公共租赁住房的资金。

第四章 保障措施与政策建议

一、健全住房保障政策法规体系

以制订、修改政策法规为抓手，建立健全保障性住房工程建设以及供后管理制度，改革创新保障性住房建设开发模式，盘活社会存量住房资源，实现常态化轮候分配，全力推动保障性住房房源封闭运作、内部流传，规范保障性住房使用行为，建立具有泰顺特色的棚户区改造顶层设计，指导和规范棚户区改造工作稳步有序推进，破解住房保障发展瓶颈，进一步完善我县住房保障

体系。

二、创新优化保障性住房建设审批程序

按照特事特办、快事快办的原则，开足审批绿色通道，优化项目审批流程、合并审批事项，创新项目招标模式，推行一次性立项、实行并联审批、“大标段”招标等措施，切实提速提效。

三、强化保障性住房用地制度

在土地利用总体规划、城市总体规划、住房建设规划以及土地利用年度计划、近期建设与土地利用规划年度实施计划的编制中，新增居住用地、城市更新、单位自有用地、棚户区改造等途径释放的土地主要用于保障性住房建设，优先单独列出保障性住房项目用地指标，保证住房保障用地供应。明确地块位置和空间布局，统一纳入全县保障性住房用地储备管理，严禁挪作他用。实现保障性住房建设用地提前五年滚动供应，缓解征地拆迁、规划调整等工作对项目进度的影响。

四、建立健全保障性住房建设的协调和考核机制

发改、住建、国土资源、财政、民政、统计、金融、各建设单位等部门按照各自职责，负责保障性住房的有关工作。发改部门主要负责保障性住房建设立项及价格管理，国土部门负责保障性住房建设用地的优先落实，财政部门具体负责住房保障资金的筹集、拨付、管理和预决算审核以及监督检查工作。住建局负责保障性住房建设用地选址，制定住房保障规划和年度计划，指导和监督实施住房保障工作。建设单位负责保障性住房的建设工作，

住建局、镇（乡）政府负责辖区内保障性住房的申请、核准和公示工作，民政部门负责城镇居民住房保障家庭收入认定审核工作。其他相关部门根据各自职责积极做好配合支持工作。

县政府各相关部门依职能承担并落实相关工作任务，明确乡镇作为保障性住房建设和棚户区改造工作实施主体和责任主体，与县政府签订责任状，落实属地任务，并将每年度任务完成情况纳入本级政府绩效考核指标。

五、大力推进保障性住房设计标准化、建筑工业化

根据我县人口政策调整、人才引进结构等实际需求，不断优化保障性住房标准化设计，适度增加迷你公寓、高层次人才住房等户型结构；不断完善建筑工业化等新技术应用，全面提升保障性住房整体质量。

六、 建立全县范围的住房保障信息平台

建立全县范围的住房保障信息平台，囊括保障性住房规划、计划、筹集建设、轮候申请、资格审核、在册轮候、在线分配、依法退出、货币补贴、物业管理、监督投诉等内容，对内实现数据共享、住房保障工作全过程互联互通，对外全面提升住房保障分配管理工作的信息化水平。

加强发改、住建、国土资源、财政、民政、人口计生、人力资源和社会保障、公安等部门的沟通协调，疏通部门之间的数据信息共享渠道，建立住房保障领域的大数据库，推动住房保障大

数据化发展。

七、 规范保障性住房准入审核

完善住房保障申请、审核、公示、轮候、复核制度。健全住建、民政、公安、税务、金融等部门及社区协作配合的家庭住房和经济状况审核机制。保障性住房申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况等情况。审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆等财产的，有关机构应当依法提供便利。严禁以任何形式向不符合住房困难标准的家庭供应保障性住房。切实防范并严厉查处骗租骗购保障性住房、变相福利分房和以权谋私行为。对以虚假资料骗购、骗租保障性住房的，一经查实应立即纠正，并取消其在 5 年内再次申请购买或租赁保障性住房的资格。建立住房保障诚信档案，完善失信惩戒制度。

八、 加强保障性住房后续监管

促进政府部门信息数据共享，接受全社会共同监督，实现动态监督；加大巡查和抽查力度，完善举报投诉制度，严厉查处违法出租、出借等保障性住房违规使用行为，同时建立住房保障个人不良信用档案，并与其他相关征信系统实现互联互通；健全我县保障性住房退出机制，对非法占有保障性住房行为进行有效治理，依法依规惩处，确保保障性住房资源公平善用。

九、 推动住房公积金制度规范化发展

强化催建催缴和行政执法的针对性，逐步做实有效个人缴存账户，提高住房公积金缴存质量；进一步简化业务办理程序，优化业务流程，提高住房公积金业务网点的业务受理能力；构建多层次的住房公积金政策法规体系；通过学习和引入金融业等相关行业在风险管理、内部审计方面先进经验，逐步完善我县住房公积金风险管理和内部审计的制度和规范，并逐步建立起更加高效的风险管理预警系统和计算机辅助审计系统。

附表2-1

历年新增公共租赁住房（含廉租住房）建设筹集情况表（至2015年底）

市县	新建（改建、扩建）情况												购买、长期租赁（套）				利用直管公房保障套数（套）	
	新开工				竣工				交付使用									
	成套（套）		非成套（间）		成套（套）		非成套（间）		成套（套）		非成套（间）		成套（套）		非成套（间）		成套（套）	非成套（间）
		政府投资建设		政府投资建设		政府投资建设		政府投资建设		政府投资建设		政府投资建设		政府投资建设		政府投资建设		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
合计	386	386	200	200	186	186	200	200	186	186	200	200						
至2010年底	30	30	200	200			200	200			200	200						
2011年																		
2012年	156	156																
2013年																		
2014年					156	156			156	156								
2015年	200	200			30	30			30	30								

注：新开工、竣工数量不包括购买、长期租赁、利用公房数量，交付使用包括购买、长期租赁、利用公房数量。

逻辑关系：“9栏”+“11栏”=附表2-2[“1栏”+“6栏”+“10栏”]；“10栏”+“12栏”=附表2-2[“1栏”+“6栏”]。

附表2-2

历年公共租赁住房(含廉租住房）保障情况表（至2015年底）

市县	实物配租															租赁补贴			
	政府投资建设									企业等社会力量投资建设									
	统分统配					定向分配					其中：								
											纳入政府统一分配								
	小计	中等偏下收入家庭	低收入家庭	新就业职工	外来务工人员	小计	引进人才	行业系统职工	其他	小计	中等偏下收入家庭	低收入家庭	新就业职工	外来务工人员	企业内部职工	小计	中等偏下收入家庭	低收入家庭	新就业职工
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
合计	230			30	200	156		156								239	144	95	
至2010年底	200				200											145	77	68	
2011年																22	16	6	
2012年																20	16	4	
2013年																11	6	5	
2014年						156		156								11	7	4	
2015年	30			30												30	22	8	

注：统分统配是指按县级以上人民政府设定的准入标准，面向全社会符合条件的保障对象分配；定向分配是指按相关规定在一定范围内面向特殊群体分配，如引进人才，教育、卫生、环卫系统职工等。

逻辑关系：“1栏”=“2栏”+“3栏”+“4栏”+“5栏”；“6栏”=“7栏”+“8栏”+“9栏”；

“10栏”=“11栏”+“12栏”+“13栏”+“14栏”+“15栏”；“16栏”=“17栏”+“18栏”+“19栏”。

附表2-3

公共租赁住房“十三五”房源筹集规划表

单位：套

市县	新建（改建、扩建）情况												购买、长期租赁			
	新开工				竣工				交付使用							
	成套		非成套		成套		非成套		成套		非成套		成套		非成套	
		其中政府投资建设		其中政府投资建设		其中政府投资建设		其中政府投资建设		其中政府投资建设		其中政府投资建设		其中政府出资		其中政府出资
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
合计	100	0.7			200	200					200	200				
2016年																
2017年					200	200										
2018年									10		200	200				
2019年																
2020年	100	0.7														

注：1.新开工、竣工数量不包括购买、长期租赁数量，交付使用包括购买、长期租赁数量。

2.测算竣工、交付入住套数、建筑面积时，要全面考虑2015年底前开工的项目和2016年以后开工的项目在“十三五”期间的竣工、交付入住情况。

3.“十三五”期间，各地要积极推行货币化保障和房源市场化筹集。确需新建公共租赁住房的，要将公共租赁住房申请轮候数量、新建项目选址、项目基础设施配套等情况报我厅备案。

逻辑关系：“5栏”+“7栏”≤“1栏”+“3栏”+附表2-1[“1栏”+“3栏”-“5栏”-“7栏”]；

“9栏”+“11栏”=附表2-4[“1栏”+“6栏”+“10栏”]≤“5栏”+“7栏”+“13栏”+“15栏”+附表2-1[“5栏”+“7栏”+“13栏”+“15栏”+“17栏”+“18栏”-“9栏”-“11栏”]

附表2-4

公共租赁住房“十三五”房源分配规划表

单位：套

市县	政府投资建设									企业等社会力量投资建设					
	统分统配					定向分配				小计	其中：				
	小计	其中：				小计	其中：				纳入政府统一分配			外来务工人员	企业内部职工
		中等偏下收入家庭	低收入家庭	新就业职工	外来务工人员		引进人才	行业系统职工	其他		中等偏下收入家庭	低收入家庭	新就业职工		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
合计	200			200											
2016年															
2017年															
2018年	200			200											
2019年															
2020年															

注：本表填写每年新增交付数量。统分统配是指按县级以上人民政府设定的准入标准，面向全社会符合条件的保障对象分配；定向分配是指按相关规定在一定范围内面向特殊群体分配，如引进人才，教育、卫生、环卫系统职工等。

逻辑关系：“1栏”=“2栏”+“3栏”+“4栏”+“5栏”；“6栏”=“7栏”+“8栏”+“9栏”；

“10栏”=“11栏”+“12栏”+“13栏”+“14栏”+“15栏”。

附表2-5

公共租赁住房租赁补贴“十三五”发放规划表

单位：户

市县	当年新增发放补助户数					当年发放租赁补贴户数				
	小计	其中：				小计	其中：			
		中等偏下收入家庭	低收入家庭	新就业职工	外来务工人员		中等偏下收入家庭	低收入家庭	新就业职工	外来务工人员
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
合计	100	75	25			1170	726	444		
2016年	20	15	5			200	124	76		
2017年	20	15	5			217	134	83		
2018年	20	15	5			234	144	90		
2019年	20	15	5			251	156	95		
2020年	20	15	5			268	168	100		

注：“1栏”=“2栏”+“3栏”+“4栏”+“5栏”；“6栏”=“7栏”+“8栏”+“9栏”+“10栏”。

附表2-6

公共租赁住房“十三五”土地、资金规划测算表

市县	建设用地需求（公顷）			建设资金需求（万元）							
	小计	政府投资建设	企业等社会力量投资建设	小计	规划期内新建		续建		购买、长期租赁		租赁补贴
					政府投资建设	企业等社会力量投资建设	政府投资建设	企业等社会力量投资建设	政府出资	企业等社会力量出资	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
合计	1.2	1.2		5476	1000		2500				1976
2016年				2066			1000				1066
2017年				1580			1000				580
2018年				595			500				95
2019年				110							110
2020年	1.2	1.2		1125	1000						125

注：规划期内新建是指在规划期内新建（含改、扩、翻建）的公共租赁住房；续建是指在上年底已开工、当年继续建设的公共租赁住房。

逻辑关系：“1栏”=“2栏”+“3栏”；“4栏”=“5栏”+“6栏”+“7栏”+“8栏”+“9栏”+“10栏”+“11栏”。

附表2-7

公共租赁住房2016-2020年计划开工项目表

序号	市县	项目名称	项目地址	套（间）数	面积（万平方米）	实施主体	计划开工时间	计划竣工时间
1	泰顺	罗阳镇后山公租房	新城区后山地块	100	0.7	政府	2020	2022
2	泰顺	乡镇公租房		200	1.4	政府	2020	2022

注：实施主体填写政府或社会力量；开工、竣工时间填写到年。

泰顺县城镇住房保障“十三五”规划
棚户区改造子规划

泰顺县人民政府

2017 年 6 月

目　录

第一章 规划背景与现状情况分析..... 60
一、规划背景..... 60
二、泰顺县棚改现状情况..... 61
三、泰顺县棚改经验与问题分析..... 62
第二章 规划总则..... 65
一、规划思想..... 65
二、规划编制原则..... 65
三、规划依据..... 66
四、规划范围..... 67
五、规划期限..... 67
第三章 规划目标与任务..... 67
一、规划目标..... 67
二、年度计划任务..... 68
三、年度项目实施项目安排..... 69
第四章 资金土地需求预测..... 70
一、资金需求预测..... 70
二、土地需求预测..... 70
第五章 实施保障措施..... 71
第六章 加强组织领导..... 72

第一章 规划背景与现状情况分析

一、规划背景

为进一步加快城中村改造，提高城中村人居环境质量和居民生活水平，优化城市土地资源配置和空间结构布局，促进城市经济社会又好又快发展，结合《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）及《关于做好棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设相关工作的通知》（温住建办〔2015〕60 号）文件精神，为了进一步促进棚户区改造工作的推进，结合我县工作实际，特制定泰顺县棚户区改造规划。

改革开放以来,泰顺县城镇建设快速发展，以罗阳镇为例：2000 年罗阳镇建成区面积为 1.9 平方公里， 2010 年罗阳镇中心城区建设用地面积已达 4.23 平方公里，而 2020 年规划中心城区建设用地面积达 11.85 平方公里，与 2000 年相比，城镇建设用地面积将近扩大六倍。在社会经济快速发展与城镇建设范围快速推进背景下，经过多年累积，以土地开发利益为目的的建设将大量旧住宅区、城中村包围。

我县棚户区历史悠久，棚户房大多建于上世纪七八十年代，最早的建于解放前。随着城市人口的增加，人民陆续在这些区域的空地上建房，后来人口密度不断加大，住房日渐紧张。为了缓解住房压力，几乎各家各户都在建房，大房接小房，小房接窝棚，久而久之，棚户区就形成了规模。棚户

区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。城镇棚户区（旧住宅区、城中村）中人口密集、生态环境差、基础设施落后、老龄化等社会问题造成这些区域开发难度大，与城镇风貌极不协调。同时城中村的违法建筑和管理困难的现象，已经成为目前泰顺县经济社会发展和城镇化进程中最突出、最复杂、最集中的矛盾和问题。棚户区改造势在必行。在此背景下，有必要做好 “十三五”期间棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造规划，明确改造任务，推动泰顺县城镇居民居住生活水平向全面小康迈进。

二、泰顺县棚改现状情况

在国家、省、市相关文件指导下，泰顺县以城市旧住宅区改造和城中村改造为抓手，着力推进新型城镇化建设，通过多年的努力，泰顺县城镇棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造工作在各方面都取得了不错的成绩。

2013 年编制完成了《泰顺县城镇旧住宅区（危旧房、城中村）改造专项规划》，明确了泰顺县棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造工作的指导思想、基本原则、主要目标、保障措施以及 2015-2017 年的年度改造计划。

“十二五”期间泰顺县棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造主要任务是对未纳入拆迁范围的危破房屋实施房屋维修排险、老化供电线路和锈蚀上下水管道维修及对旧住宅区实施整治改造，街立面进行装饰；对城市规划区内国有土地上的城市旧住宅区危旧房破损严重，基础设施配套不全，

存在安全隐患的进行了改造。2010 年以来累计征收危旧住房约 4375 套，建筑面积 52.5 万平方米，实物安置 6563 套，面积 78.75 万平方米。新开工综合整治 11919 户，完工 10034 户，累计受益户数 40735 户，各镇城镇旧住宅区、危旧房改造得到有效推进。

表 1 “十二五”期间城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造统计表

年度（年）	征收（收购）				安置住房			
	实物安置		货币安置		开工		竣工并交付使用	
	户数（户）	建筑面积（平方米）	户数（户）	建筑面积（平方米）	套数（套）	建筑面积（平方米）	套数（套）	建筑面积（平方米）
至 2010 年底	1584	190080			2376	285120	1901	228096
2011	528	63360			792	95040	634	76032
2012	538	64512			806	96768	726	87091
2013	529	63456			793	95184	754	90425
2014	515	61824			773	92736	788	94591
2015	682	81792			1022	122688	818	98150
合计	4375	525024			6563	787536	5620	674385

表 2 “十二五”期间城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造成效

年度（年）	征收（收购）				综合整治（至 2013 年底）	
	实物安置		货币安置			
	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数
至 2010 年底	1584	190080			5940	14850
2011	528	63360			1980	4950
2012	538	64512			2016	5040
2013	529	63456			1983	4958
2014	515	61824				
2015	682	81792				
合计	4375	525024			11919	29798

三、泰顺县棚改经验与问题分析

“十二五”期间，本县棚户区改造遇到了大规模市政基

础设施建设、房地产市场波动以及法律法规政策调整等因素影响，经过努力，仍然取得了较好成绩，主要经验：

一是棚改要不断解放思想、开拓创新。棚改是城市建设和发展的永恒主题。多年来，棚改的过程，也是解放思想、大胆创新的过程。“十二五”初期，面对旧城区改造的实际困难，各级政府迎难而上，坚持“以人为本”、实事求是，创新机制、破解难题，创造性地提出“走群众路线”和“民主协商”的办法以及实施“和谐拆迁”和引入社会第三方监督机制，充分尊重市民群众选择权、参与权、知情权和监督权，调动了社会各方面的积极性和主动性，开创了旧区改造工作的新局面。

二是旧区改造要发动社会广泛参与。旧区改造是一项复杂的社会工程，关系到群众的切身利益和社会和谐稳定。实践证明，旧区改造需要各级组织、社会各界和居民群众的积极参与和配合。如基层组织（社区、居委会）承担组织动员、宣传教育、托底保障、矛盾化解等工作；政府相关部门按照职责分工，主动靠前，制定政策，解决问题；人大代表、政协委员等社会公信人士充分发挥监督协调作用；居民群众积极参与，真正做到“我要改”而非“要我改”等。

三是旧区改造要公开透明操作。这是旧区改造顺利实施的根本保证，也是社会各界关注的重点。旧区改造要在“阳光”下操作，要全面公示政策法规、工作方案、安置房源，以及每家每户的实际情况，特别要做到改造方案要与居民群

众研究讨论以及居民补偿安置结果全部公开，并保持政策前后一致。同时，要建立投诉举报制度，落实部门监督，调动群众监督，将监督贯穿于前期调查、签约协商、安置结果等全过程。

四是旧区改造要加强队伍建设。这是旧区改造顺利推进的关键。旧区改造工作人员站在第一线，直接面对着市民群众，承担着政策宣传、帮助指导、签约补偿、矛盾调解等工作，要求高、任务重、责任大，需要有较高的法制意识和能力素质。因此，需要不断加强队伍建设，提高工作水平。一方面，要加强在职人员的岗位培训，坚持“持证上岗”；另一方面，应吸引社会优秀人才，提高整个行业的形象和水平。

“十二五”期间，本县棚改在取得一定成绩的同时，也出现了一些新情况、新问题，需要加以解决：一是中心城区旧区改造任务依然十分艰巨，居民群众改造呼声很高，需要持续抓紧推进改造；二是随着郊区城乡一体化建设进程的加快，郊区城镇危旧房改造矛盾日显突出，需要抓紧启动改造；三是受房地产市场的波动和大规模旧区改造的推进，迁安置房出现阶段性不足以及部分大基地公共服务设施建设配套滞后，需要加快推进建设。四是旧住宅区改造涉及的点多量大，与相关规划衔接特别是与控规相接任务繁重。五是棚改中涉及到的复杂土地问题缺乏相应的保障机制。

第二章 规划总则

一、规划思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，以多多规合一为依托，以环境本位主义为主基调，以生态优先、创新驱动、品牌提升、城乡融合为抓手，全面建成更高水平的小康社会，加快实现泰顺转型发展，将泰顺打造成为国家生态文明先行区，国家全域旅游示范县，“两美浙江”美丽山城板县。坚持以科学发展观为统领，根据政府主导、村民自愿、操作规范、节约用地、统筹推进的原则，按照“农民可接受、政府可承受、发展可持续”的要求，坚持规划引领、强化要素保障、完善配套政策，加快推进棚户区（城镇旧住宅区、城中村改造），努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、自然人文特色彰显的中心镇和新社区，加快构建县域城镇发展格局，积极促进全县经济社会持续健康发展，促进城镇居民特别是旧住宅区居民居住条件和生活环境得到进一步改善。

二、规划编制原则

目前我县棚户区的主要特点是周边区域环境恶劣，居民收入少、大多居民为失地农民，地处城乡结合部，居民的居

住观念落后，因此，棚户区改造的基本原则是：

（一）坚持政府主导、市场运作的原则。按照县委、县政府确定的原则、政策、目标，认真组织实施。

（二）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，全面完成建设任务。

（三）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。

（四）公开公正原则。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、规划依据

(一) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008.01.01）；

(二) 《中华人民共和国土地管理法》（2004.8.28）；

(三) 《国务院关于加快棚户区改造工作意见》（国发〔2013〕25 号）；

(四) 《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保发（2013）37 号）；

(五) 《关于城镇住房保障“十三五”规划编制工作的指导意见》（浙建保[2015]49 号）；

(六) 《关于温州市区结合城中村改造建设保障性住房的若干意见》（温政办[2012]59 号）；

(七) 《关于加强保障性安居工程建设和管理的实施意见（试行）》（温政办发〔2012〕139 号）；

(八) 《泰顺县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(九) 《泰顺县土地利用总体规划》（2006—2020）；

(十) 《泰顺县域总体规划》（2006—2020）；

(十一) 《泰顺县城镇旧住宅区（危旧房、城中村）改造专项规划》（2015-2017）；

(十二) 其他法律、法规、政策文件及相关规划。

四、规划范围

本次规划的范围为《泰顺县域总体规划》（2015-2030 年）确定的各乡镇建设用地范围。包括罗阳镇镇、司前镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、泗溪镇、雅阳镇、彭溪镇、三魁镇、西旸镇、龟湖镇、包垟乡、大安乡、东溪乡、雪溪乡、柳峰乡、凤垟乡、竹里畲族乡 19 个中心乡镇建设用地区域。

五、规划期限

本次规划的期限为 2016-2020 年。

第三章 规划目标与任务

一、规划目标

稳步推进泰顺县城镇棚户区（旧住宅区、城中村和危旧房屋）改造建设，货币安置和实物安置相结合，并逐步加大货币安置力度，力争到规划期末各镇城镇区域现状存在的集中成片的城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造

基本完成。预计征收（收购）住宅2706套，32.47万平方米；实物安置2706套，征收（收购）项目9项；新开工建设安置住房4059套，建筑面积48.7万平方米，新开工项目27项；竣工并交付使用安置房410套，面积49.2万平方米。

二、年度计划任务

2016年计划城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）实物安置520户，建筑面积6.24万平方米。安置用房开工建设套数780套，建筑面积9.36万平方米；竣工建设套数819套，建筑面积9.83万平方米；交付入住套数788套，建筑面积9.45万平方米。

2017年计划城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）实物安置530户，建筑面积6.36万平方米。安置用房开工建设套数796套，建筑面积9.55万平方米；竣工建设套数835套，建筑面积10.02万平方米；交付入住套数804套，建筑面积9.64万平方米。

2018年计划城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）实物安置541户，建筑面积6.49万平方米。安置用房开工建设套数812套，建筑面积9.73万平方米；竣工建设套数852套，建筑面积10.23万平方米；交付入住套数820套，建筑面积9.84万平方米。

2019年计划城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）实物安置552户，建筑面积6.62万平方米。安置用房开工

建设套数828套，建筑面积9.93万平方米；竣工建设套数869套，建筑面积10.43万平方米；交付入住套数836套，建筑面积10.03万平方米。

2020年计划城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）实物安置563户，建筑面积6.75万平方米。安置用房开工建设套数844套，建筑面积10.13万平方米；竣工建设套数887套，建筑面积10.64万平方米；交付入住套数853套，建筑面积10.23万平方米。

表3 泰顺县城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造年度任务计划表

年度（年）	征收（收购）（户、万平方米）				安置住房（套、万平方米）					
	实物安置		货币安置		开工		竣工		交付入住	
	户数	建筑面积	户数	建筑面积	套数	建筑面积	套数套数	建筑面积	套数套数	建筑面积
2016	520	6.24			780	9.36	819	9.83	788	9.45
2017	530	6.36			796	9.55	835	10.02	804	9.64
2018	541	6.49			812	9.73	852	10.23	820	9.84
2019	552	6.62			828	9.93	869	10.43	836	10.03
2020	563	6.75			844	10.13	887	10.64	853	10.23
合计	2706	32.47			4059	48.71	4262	51.15	4100	49.20

三、年度项目实施项目安排

详见泰顺县城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）2016-2020年安置房建设项目表和城市棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）2016-2020年计划征收（收购）项目表。

第四章 资金土地需求预测

一、资金需求预测

“十三五”期间泰顺县棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造合计需要资金27.91亿元，涵盖新建安置住房投资、续建安置住房投资、货币补仓安置支出、征地费用等方面的费用。

表4 泰顺县棚改年度资金预算表

年度（年）	新建安置住房计划投资（万元）	续建安置住房计划投资（万元）	货币补偿安置计划支出（万元）	征地等费用（万元）	小计（万元）
2016年	39000	14625			53625
2017年	39780	14918			54698
2018年	40576	15216			55791
2019年	41387	15520			56907
2020年	42215	15831			58045
合计	202958	76109			279067

二、土地需求预测

“十三五”期间通过对泰顺县城镇棚户区（旧住宅区、城中村、危旧房）改造预计可盘活土地约40.59公顷，安置房建设用地需求约32.47公顷。

表五 泰顺县棚改年度土地预算表

年度	预计可盘活土地面积（公顷）	安置住房建设用地需求（公顷）
2016年	7.80	6.24
2017年	7.96	6.36
2018年	8.12	6.49
2019年	8.28	6.62
2020年	8.44	6.75
合计	40.59	32.47

第五章 实施保障措施

（一）出台《泰顺县保障性安居工程建设与补偿安置实施办法》，涵盖各项激励政策，发挥政策导向作用，促进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设进程。在选址上，将优越地段、最具价值的地块，设置集聚区，同时以最优惠的价格，吸引他们抢着搬迁。

（二）根据政府主导、村民自愿、操作规范、节约用地、统筹推进的原则，按照“农民可接受、政府可承受、发展可持续”的要求，各镇多次讨论并征求意见制定出符合本镇实际特色的棚改政策，改进原有下山移民方式。对符合安置条件的农户，可自愿以合法宅基地（房屋）有偿置换集聚点内的公寓房，也可作价领取货币补偿自行购买商品房，并对置换面积、置换价格、补偿标准及公寓房申报程序等进行明确，重视和保护无房户、困难户等弱势群体的正当权益，让他们共享城乡统筹的实惠的成果。

（三）以城中村改造为突破口推进棚改建设，同时，彻底改善城中村“脏、乱、差”现象，全面提升城市化的质量。以《泰顺县城镇建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿实施办法》为指导，逐村制定棚户区改造实施方案。按照“整村拆除，连片推进，拆建结合，有序安置”的原则，以新旧城“两轴”沿线城中村改造作为示范点，“四大镇”城中村为近期重点改造区，逐步启动全县棚户区改造。

第六章 加强组织领导

（一）落实责任。县政府对本地区内棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作负责，完善工作机制，强化目标责任考核，加大资金投入，落实好税费减免政策。

（二）强化督查。县住建局会同有关部门建立有效的督查制度，对各地区城镇棚户区及配套基础设施进行督查。全面落实各项工作任务和政策措施加大考核和问责力度，对态度不积极、工作不主动、进度缓慢、弄虚作假的单位和责任人员给予通报批评，并明确整改期限和要求。

（三）做好宣传。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。

（四）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。

附表3-1

历年已实施城市棚户区改造情况表（至2015年底）

单位：户、套、万平方米

市县	拆旧建新										综合整治（至2013年底）			
	征收（收购）				安置住房									
	实物安置		货币安置		开工		竣工		交付入住		开工		完工	
	户数	建筑面积	户数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	户数	建筑面积	户数	建筑面积
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
至2010年底	1584	190080			2376	285120	1901	228096	1663	199584	5940	14850	4752	570240
2011年	528	63360			792	95040	634	76032	554	66528	1980	4950	1584	190080
2012年	538	64512			806	96768	726	87091	645	77414	2016	5040	1814	217728
2013年	529	63456			793	95184	754	90425	674	80906	1983	4958	1884	226062
2014年	515	61824			773	92736	788	94591	696	83462				
2015年	682	81792			1022	122688	818	98150	716	85882				
合计	4375	525024			6563	787536	5620	674385	4948	593777	#####	29798	10034	1204110

附表3-2

城市棚户区改造“十三五”规划测算表

单位：户、套、万平方米

市县	征收（收购）				安置住房					
	实物安置		货币安置		开工		竣工		交付入住	
	户数	建筑面积	户数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2016年	520	62400			780	93600	819	98280	788	94536
2017年	530	63648			796	95472	835	100246	804	96427
2018年	541	64921			812	97381	852	102251	820	98355
2019年	552	66219			828	99329	869	104296	836	100322
2020年	563	67544			844	101316	887	106381	853	102329
合计	2706	324732	0	0	4059	487098	4262	511453	4100	491969

注：1.“十三五”期间要大力推进棚户区改造货币化安置，旧住宅区综合整治情况不得统计在内。

2.测算竣工、交付入住套数、建筑面积时，要全面考虑2015年底前开工的项目和2016年以后开工的项目在“十三五”期间的竣工、交付入住情况。

逻辑有关系：“7栏”≤“5栏”+附表3-1[“5栏”-“7栏”]；“8栏”≤“6栏”+附表3-1[“6栏”-“8栏”]；

“9栏”≤“7栏”+附表3-1[“7栏”-“9栏”]；“10栏”≤“8栏”+附表3-1[“8栏”-“10栏”]。

附表3-3

城市棚户区改造“十三五”土地、资金需求测算表

单位：公顷、万元

市县	建设用地需求		建设资金需求				
	征收（收购）住宅预计可盘活土地面积	安置住房建设用地需求	小计	新建安置住房计划投资	续建安置住房计划投资	货币补偿安置计划支出	征地等费用
	1	2	3	4	5	6	7
2016年	7.80	6	53625	39000	14625		
2017年	7.96	6	54698	39780	14918		
2018年	8.12	6	55791	40576	15216		
2019年	8.28	7	56907	41387	15520		
2020年	8.44	7	58045	42215	15831		
合计	40.59	32	279067	202958	76109		

注：“十三五”期间要大力推进棚户区改造货币化安置，旧住宅区综合整治所需资金不得统计在内。

逻辑关系：“3栏”=“4栏”+“5栏”+“6栏”+“7栏”。

附表3-4

城市棚户区改造2016—2020年计划征收（收购）项目表

序号	市县	项目名称	项目类型	项目地址	计划征收户数	计划征收面积	计划征收时间
1	泰顺县	东盛华苑（城中村改造）	棚户区改造	罗阳镇	166	19920	2016.1
2	泰顺县	川山洋旧村改造项目	棚户区改造	罗阳镇	300	36000	2016.9
3	泰顺县	枫树梢旧村改造安置项目	棚户区改造	罗阳镇	200	24000	2016.9
4	泰顺县	区域生态移民区一期（C-03地块）	棚户区改造	罗阳镇	564	67680	2016.9
5	泰顺县	泰景路车站段拓宽改造项目	棚户区改造	罗阳镇	16	1920	2016.9
6	泰顺县	左溪村农民异地搬迁工程	棚户区改造	司前镇	43	7740	2016.9
7	泰顺县	雅阳镇法庭路旧村改造	棚户区改造	雅阳镇	35	6300	2016.9
8	泰顺县	雅阳镇埠下安置点	棚户区改造	雅阳镇	90	16200	2016.9
9	泰顺县	雅阳镇中村下山移民点	棚户区改造	雅阳镇	31	5580	2016.9
10							

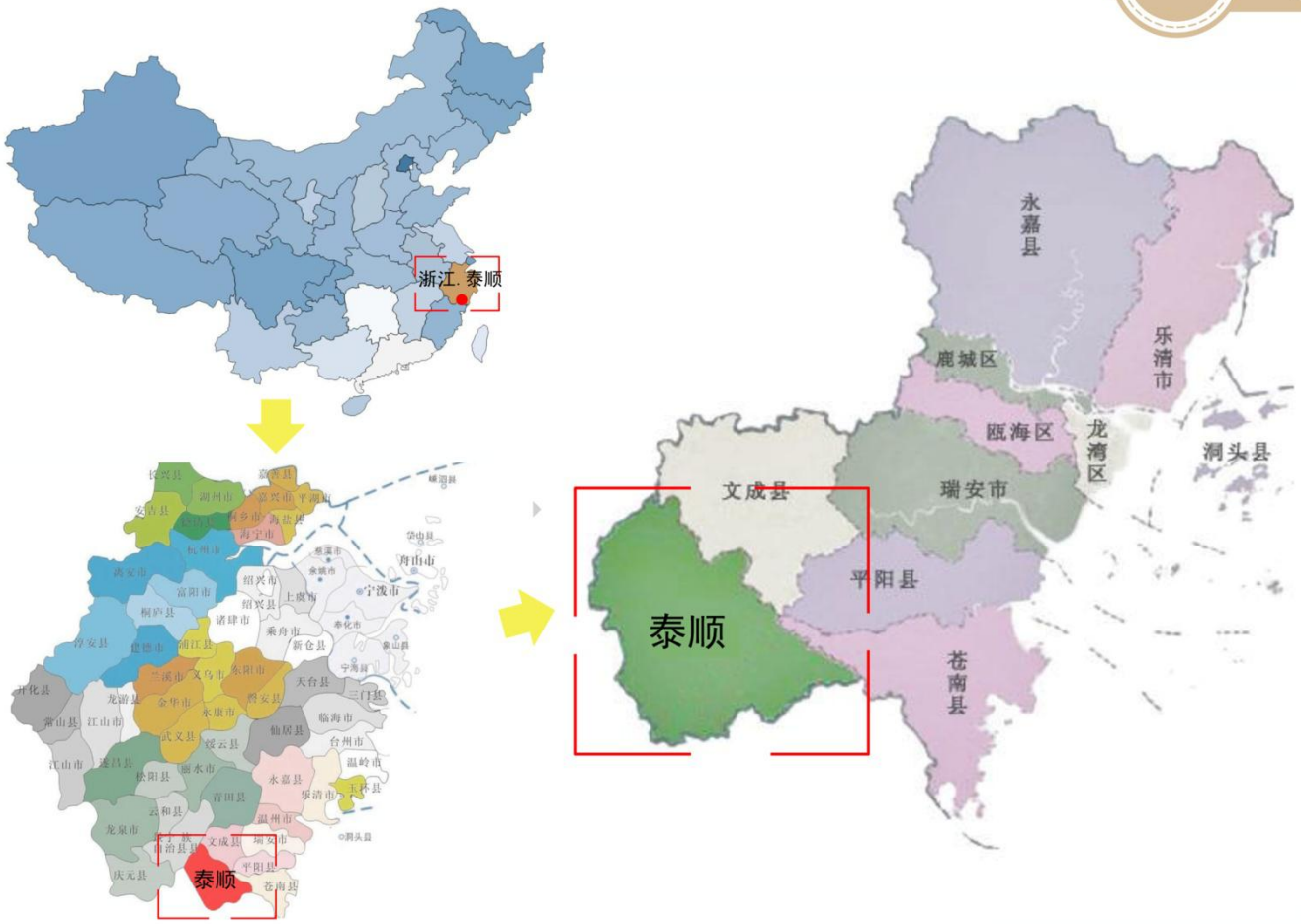
注：项目类型填写旧住宅区、危旧房、城中村。

附表3-5

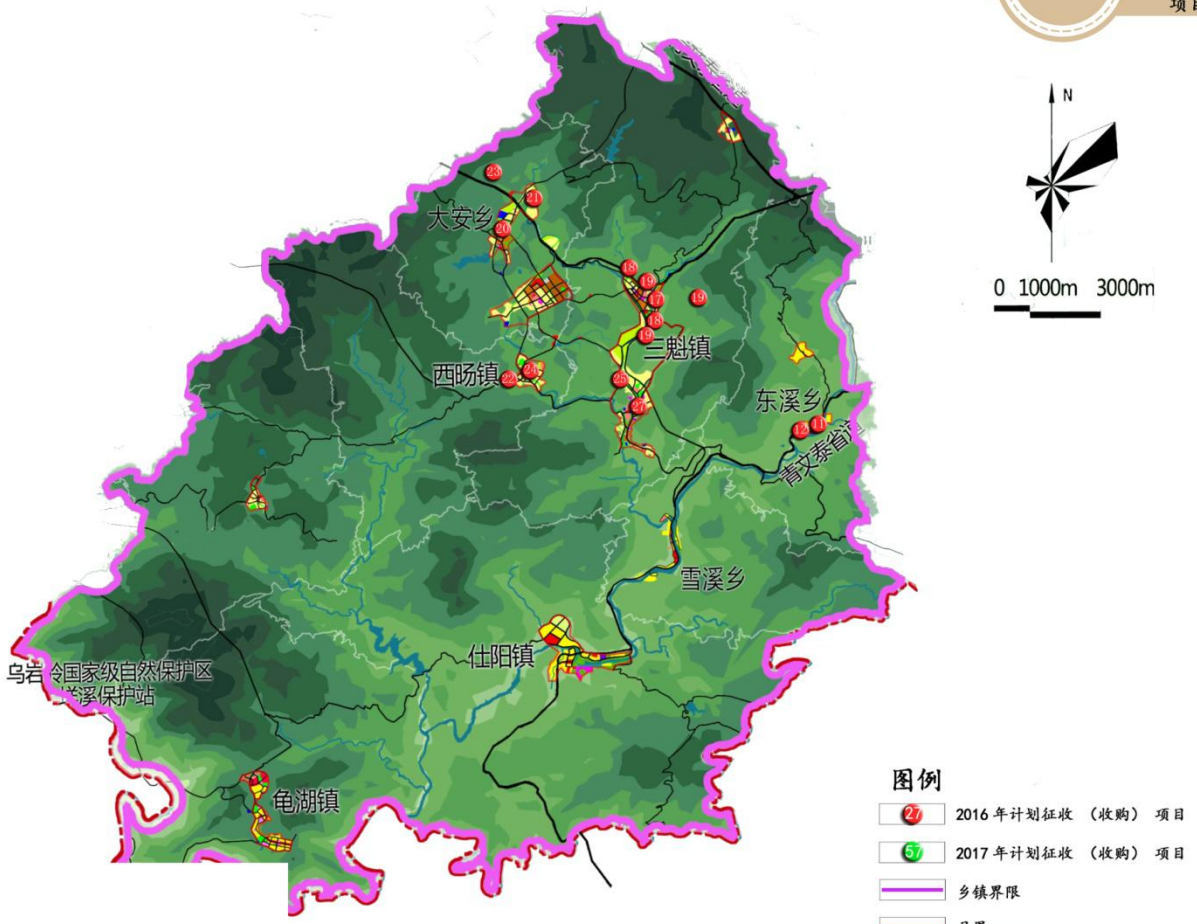
城市棚户区改造2016—2020年安置住房建设项目表

序号	市县	项目名称	项目地址	实施主体	计划开工套数	计划开工面积	计划开工时间
1	泰顺县	玉岩异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	110	19800	2016.9
2	泰顺县	上村异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	70	12600	2017.9
3	泰顺县	溪源异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	50	9000	2017.9
4	泰顺县	横坑异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	320	57600	2016.9
5	泰顺县	洲路异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	112	20160	2016.9
6	泰顺县	梧桐洋异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	60	10800	2016.9
7	泰顺县	华洋异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	30	5400	2016.9
8	泰顺县	词担坑下山移民点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	82	14760	2016.9
9	泰顺县	南溪下山移民点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	121	21780	2017.9
10	泰顺县	泗溪镇农房集聚点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	156	28080	2016.9
11	泰顺县	琴桥异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	70	12600	2016.9

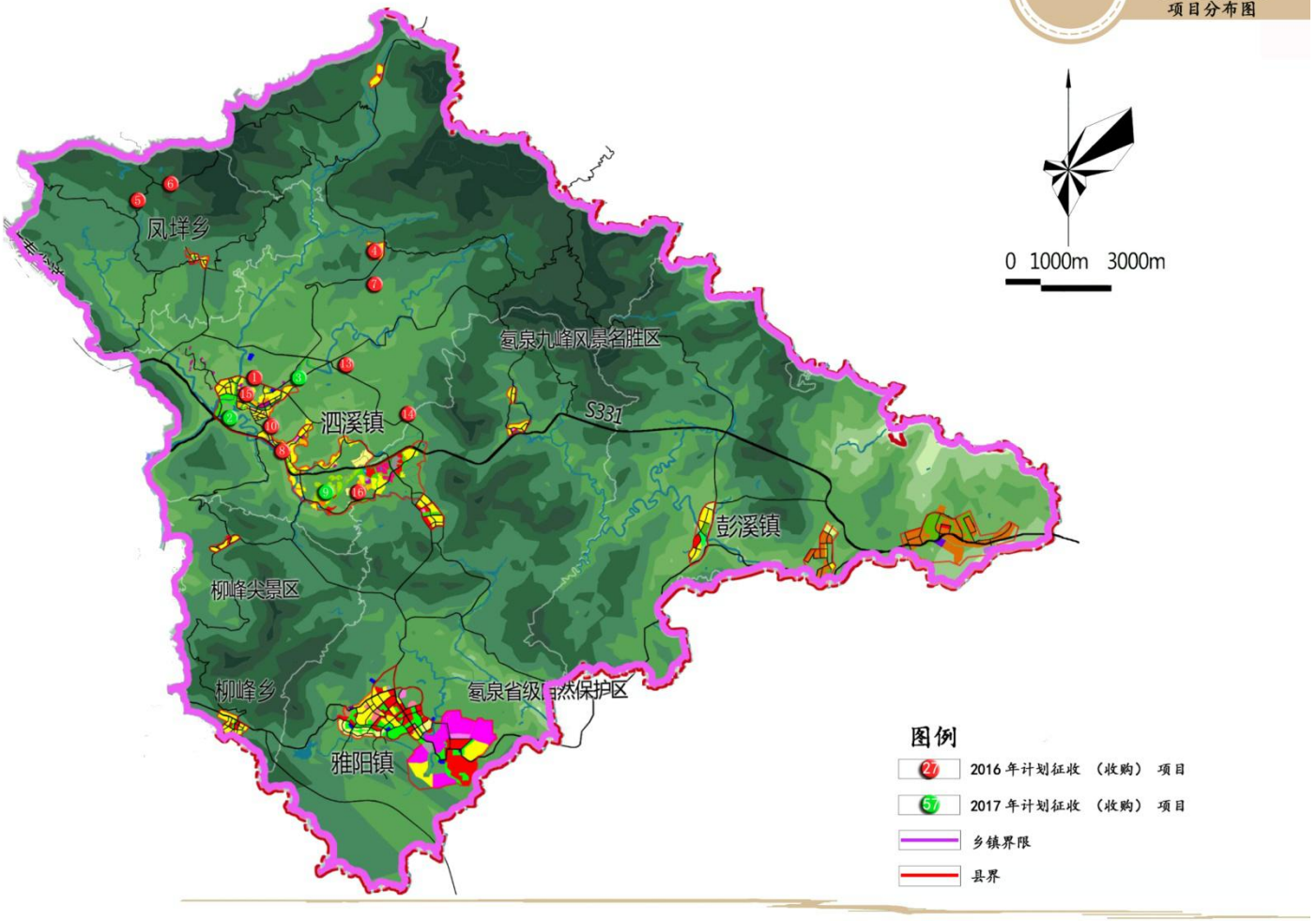
12	泰顺县	地异地搬迁点（二期	泗溪镇	泗溪镇人民政府	26	4680	2016.9
13	泰顺县	三门洋异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	35	6300	2016.9
14	泰顺县	上院旧村改造	泗溪镇	泗溪镇人民政府	224	40320	2016.9
15	泰顺县	下桥异地搬迁点	泗溪镇	泗溪镇人民政府	306	55080	2016.9
16	泰顺县	南溪旧村改造	泗溪镇	泗溪镇人民政府	60	10800	2016.9
17	泰顺县	戳州农房集聚点（	三魁镇	三魁镇人民政府	49	8820	2016.9
18	泰顺县	农房集聚点（二期	三魁镇	三魁镇人民政府	48	8640	2016.9
19	泰顺县	上武洋下山移民点	三魁镇	三魁镇人民政府	53	9540	2016.9
20	泰顺县	坪下山移民点（二	三魁镇	三魁镇人民政府	50	9000	2016.9
21	泰顺县	皐下山移民点（二期	三魁镇	三魁镇人民政府	54	9720	2016.9
22	泰顺县	尾厝旧村改造	三魁镇	三魁镇人民政府	36	6480	2016.9
23	泰顺县	大岗后农房集聚点	三魁镇	三魁镇人民政府	120	21600	2016.9
24	泰顺县	面前岭旧村改造	三魁镇	三魁镇人民政府	15	2700	2016.9
25	泰顺县	薛外普后旧村改造	三魁镇	三魁镇人民政府	72	12960	2016.9
26	泰顺县	洋坝顶下山移民点	三魁镇	三魁镇人民政府	48	8640	2016.9
27	泰顺县	张宅村旧村改造	三魁镇	三魁镇人民政府	273	49140	2016.9


浙江.泰顺
泰顺
永嘉县
乐清市
鹿城区
龙湾区
瓯海区
洞头县
文成县
瑞安市
平阳县
泰顺
苍南县

安置住房建设
项目分布图

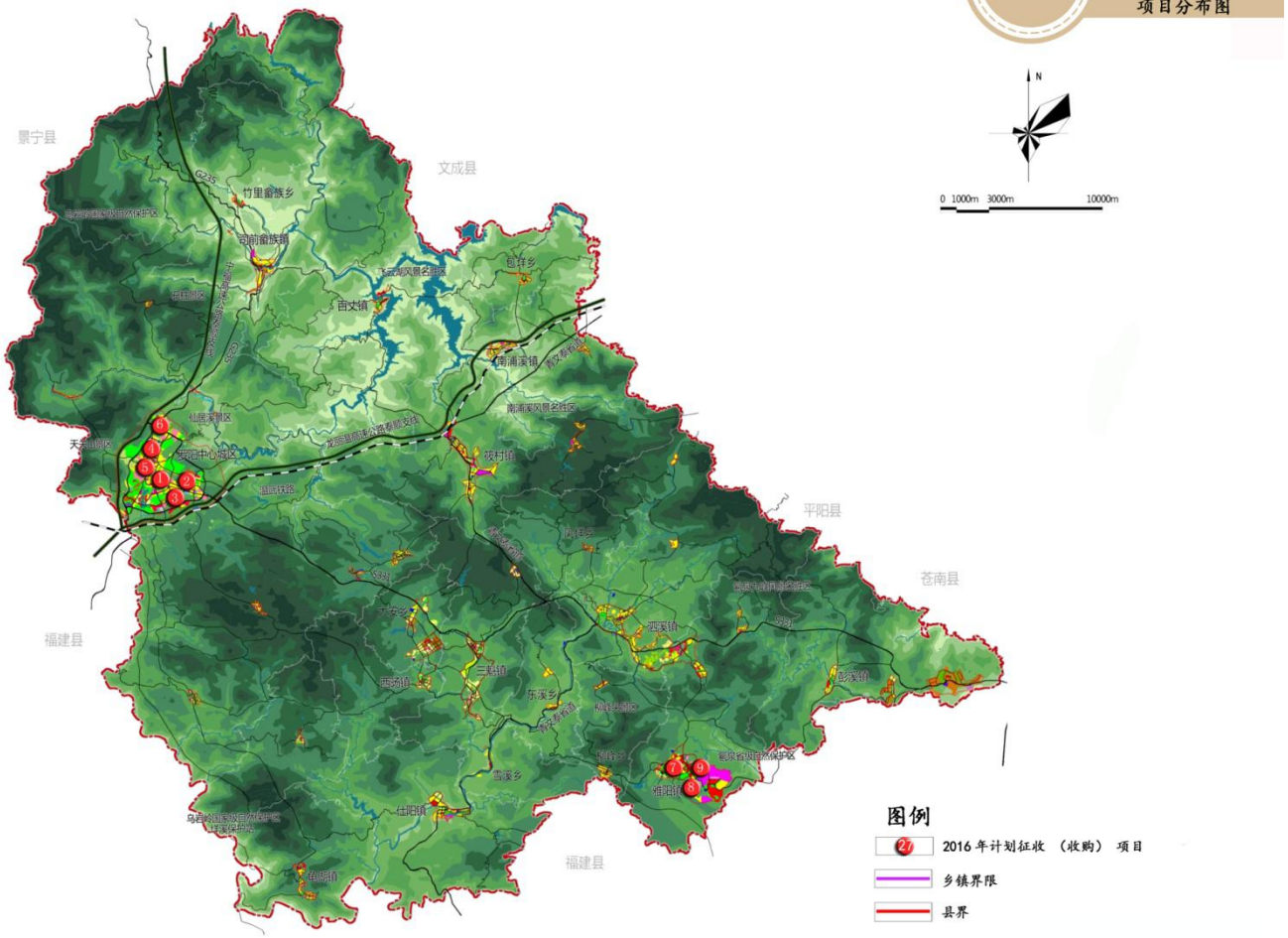


安置住房建设
项目分布图



泰顺县城市棚户区改造2016-2020年安置住房建设项目

征收（收购）项目分布图



泰顺县城镇住房保障“十三五”规划
农村困难群众危旧房改造子规划

泰顺县人民政府

2017 年 6 月

目　录

第一章 规划背景与现状情况分析.....76
一、规划背景.....76
二、泰顺县危改现状情况及经验.....77
三、泰顺县危改问题分析.....79
第二章 规划总则.....79
一、规划思想.....79
二、规划编制原则.....80
三、规划依据.....81
四、规划范围.....81
五、规划期限.....82
第三章 规划目标与任务.....82
一、规划目标.....82
二、年度计划任务.....82
第四章 规划内容和措施.....82
第五章 优惠政策.....85
第六章 资金管理与使用.....86
第七章 加强组织领导.....87

第一章 规划背景与现状情况分析

一、规划背景

为进一步解决农村困难群众住房困难问题，提高农村人居环境质量和生活水平，促进经济社会又好又快发展，结合《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）及《关于做好棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设相关工作的通知》（温住建办〔2015〕60 号）文件精神，按照建设社会主义新农村的“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”二十字方针，切实落实改善农村民生的责任，稳步推进农村困难群众危旧房改造工作在 2006－2015 年农村困难群众危旧房改造工作的基础上，结合我县工作实际，特制定泰顺县农村困群众危旧房改造规划。

改革开放以来,泰顺县城镇建设快速发展，以罗阳镇为例：2000 年罗阳镇建成区面积为 1.9 平方公里， 2010 年罗阳镇中心城区建设用地面积已达 4.23 平方公里，而 2020 年规划中心城区建设用地面积达 11.85 平方公里，与 2000 年相比，城镇建设用地面积将近扩大六倍。在社会经济快速发展与城镇建设范围快速推进背景下，经过多年累积，以土地开发利益为目的的建设将大量危旧房包围。

群众居住在这些基础设施简陋、安全隐患较多、配套功能不全以及使用年限过久的危旧房中，状况堪忧。为进一步

保障和改善民生，扎实推进以人为核心的新型城镇化建设。在此背景下，有必要做好 “十三五”期间农村困难群众危旧房改造规划，明确改造任务，推动泰顺县城镇居民居住生活水平向全面小康迈进。

二、泰顺县危改现状情况及经验

（一）、紧扣“一个目标”

2016 年，省市下达我县危旧房改造任务数是 2500 户，大拆大整我县任务数是 2000 户，截止 12 月 20 日，我县完成改造户数 2145 户。我县把危旧房改造工作与下山移民、地震灾后重建、地质灾害避险移民安置工程等工作紧密结合，多渠道筹集资金，多方式实施危旧房改造。

（二）、突出“两个倾斜”

始终坚持“最困难群众，最危险房屋”优先的原则，把改造工作重点向地震重灾区，向偏远山区五保户、低保户、贫困残疾人家庭和特困户倾斜，按照低保户 15000 元、低保边缘户 10000 元、其他困难户 7500 元，修缮补助按农户经济条件和房屋位置划分为 1200-4000 元不等的标准实施，充分调动农村困难群众建设美丽家园的积极性和主动性，走出一条农户自建和国家帮扶相结合的道路。

（三）、坚持“四个原则”

一是坚持“因地制宜、经济适用”原则。结合当地自然条件和经济水平，因地制宜、分类指导，实事求是、量力而行，引导和帮助群众建造安全适用的房屋，争取将农村困难

户建房经济压力降到最低，确保改造后的住房不仅符合农村困难群众的基本居住需求，也达到“安全、经济、适用、节地、美观”要求，使农村危房改造与新农村建设相互融合，打造一批生态特色美丽乡村。

二是坚持“公平公正、阳光操作”原则。坚持公开政策、公开申请、公开程序和公开结果，实行审批过程阳光操作，全过程接受群众监督和社会监督，提高工作流程的透明度，切实做到公平、公正、公开。

三是坚持“群众自愿、自建为主”原则。以农户自建为主，尊重群众意愿，充分调动农民群众建房的主动性、积极性和创造性，优先安排积极性高的困难群众进行改造。对于建房确实有困难的，由政府、村委会统筹协调，立足农户自力更生，动员社会力量参与，按照政府利一块、集体助一块、个人出一块的方式筹措资金，或委托直系亲属按照“先建后补”的方式代建，确保落实政策惠民。

四是坚持“原地重建、节约用地”原则。将危旧房改造工作与农村土地综合整治工作有机集合，确保“一户一宅”，尽量做到原址拆旧建新；异地新建的必须符合乡村规划要求，实施统一搬迁、统一选址、统一规划、统一设计，先行安排利用村内空闲地、闲置宅基地和老宅基地进行建设，切实提高土地资源有效利用率。按目前标准，新建、改建建筑面积以危旧房改造对象实际在册人口数计算，单人户一般不超过建筑面积 50 平方米,每增加 1 人可增加建筑面积 25 平方米，

每户原则上不超过建筑面积 200 平方米。改造对象新建后，其原危旧房必须无条件自行拆除。

三、泰顺县危改问题分析

“十二五”期间，本县危改遇到了大规模市政基础设施建设、房地产市场波动以及法律法规政策调整等因素影响，经过努力，仍然取得了较好成绩，当时也有存在以下几点问题：

一是改造补助资金不足。危旧房改造工作主要面向困难群众，资金来源单一。随着社会经济水平的提升，原有的补助标准已经远远的无法满足建房户需求，100 平方米左右的基本保障性住房建安成本就需要 8-10 万之间，按省里的补助标准无法有效解决困难户的建房需求。而且通过实施农村危房改造，群众居住的危房得到了改善，但配套设施投入不足，跟不上社会主义新农村建设的需要。

二是工程监管力度有待加强。危旧房改造工程基本上以农户自建为主，存在“点多面广、零星分散”的特征，在施工过程中，质量和安全监管人员较少，未能对工程形成有效监管。

第二章 规划总则

一、规划思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、

毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，以多多规合一为依托，以环境本位主义为主基调，以生态优先、创新驱动、品牌提升、城乡融合为抓手，全面建成更高水平的小康社会，加快实现泰顺转型发展，将泰顺打造成为国家生态文明先行区，国家全域旅游示范县，“两美浙江”美丽山城板县。坚持以科学发展观为统领，按照建设社会主义新农村的“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”二十字方针，坚持规划引领、强化要素保障,加快推进农村困难群众危旧房改造，努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、自然人文特色彰显的中心镇和新社区，加快构建县域城镇发展格局，积极促进全县经济社会持续健康发展，促进城镇居民居住条件和生活环境得到进一步改善。

二、规划编制原则

目前我县危改的主要特点是周边区域环境恶劣，居民收入少、大多居民为失地农民，地处城乡结合部，居民的居住观念落后，因此，危改的基本原则是：

（一）科学规划，统筹建设。及时摸清农村困难群众的住房状况，并从实际出发制订实施计划。结合下山移民、灾后重建、避险移民安置工程等工作，实行统筹规划建设。

（二）因地制宜，分类改造。既要切实解决农村困难群众的基本住房需求，又要充分考虑各方的承受能力，区别不

同对象和住房困难类型，实施分类改造，不搞大拆大建。

（三）自力更生，多方帮扶。立足农户自力更生，动员社会力量参与，按照政府利、一块、集体助一块、个人出一块的方式筹措资金，鼓励群众互帮互助。

三、规划依据

(十三) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008.01.01）；

(十四) 《中华人民共和国土地管理法》（2004.8.28）；

(十五) 《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保发（2013）37 号）；

(十六) 《关于城镇住房保障“十三五”规划编制工作的指导意见》（浙建保[2015]49 号）；

(十七) 《关于加强保障性安居工程建设和管理的实施意见（试行）》（温政办发〔2012〕139 号）；

(十八) 《泰顺县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(十九) 《泰顺县土地利用总体规划》（2006—2020）；

(二十) 《泰顺县域总体规划》（2006—2020）；

(二十一) 《泰顺县城镇旧住宅区（危旧房、城中村）改造专项规划》（2015-2017）；

(二十二) 其他法律、法规、政策文件及相关规划。

四、规划范围

本次规划的范围为《泰顺县域总体规划》（2015-2030 年）

确定的各乡镇建设用地范围。包括罗阳镇镇、司前镇、百丈镇、筱村镇、南浦溪镇、泗溪镇、雅阳镇、彭溪镇、三魁镇、西旸镇、龟湖镇、包垟乡、大安乡、东溪乡、雪溪乡、柳峰乡、凤垟乡、竹里畲族乡19个中心乡镇建设用地区域。

五、规划期限

本次规划的期限为2016-2020年。

第三章 规划目标与任务

一、规划目标

稳步推进泰顺县农村困难群众危旧房改造建设，力争到规划期末下达各城镇区域的农村困难群众危旧房改造任务基本完成。十三五期泰顺县需要完成危改4800户。录入全国农村住房信息系统并已标记十三五期间任务的，必须全部实施改造，并完成验收。

二、年度计划任务

2016年计划农村困难群众危旧房改造2500户。

2017年计划农村困难群众危旧房改造1200户。

2018年计划农村困难群众危旧房改造700户。

2019年计划农村困难群众危旧房改造200户。

2020年计划农村困难群众危旧房改造200户。

第四章 规划内容和措施

改造对象。根据省里的规定，补助对象困难对象收入

标准适当调整到省平均收入的 1.5 倍。农村最低生活保障家庭、低保边缘家庭及其他生活困难家庭中的无房户、危旧房户、因台风地震受灾户和住房困难户。其中住房困难户是指人均住房建筑面积在 20 平方米以下或住房残破简陋、不御寒冷和风雨、不具备基本居住条件的家庭。已享受民政部门台风等灾后重建救灾补助的，不再列入农村困难群众危旧房改造计划。

改造方式。根据改造对象住房实际状况、村镇建设规划、“大拆大整”的实施意见和要求、已鉴定为 C、D 级的危房和住房困难对象改造建设的意愿，原则采用改建、新建、修缮，进行结构加固、屋顶修缮、外立面改造等方式实施危旧房改造。其中新建房屋必须已申报取得建设用地建房指标。危旧房改造建设方案经县住房和城乡规划建设局确认后，由具备资质施工企业或具备相应施工技能的建筑工匠进行施工，确保房屋质量安全。改造对象新建后，其原危旧房必须无条件自行拆除，有条件的乡镇，对改造对象新建住宅可进行集中安排，实行统一规划、统一选址。罗阳镇建城区内不安排新建，各建制镇建城区内无特殊情况的原则上不安排新建。

改造标准。新建、改建建筑面积以危旧房改造对象实际在册人口数计算，单人户一般不超过建筑面积 50 平方米，每增加 1 人可增加建筑面积 25 平方米，根据村庄规划的整

体性以及农民的实际用房需求，每户原则上不超过建筑面积150平方米。新建、改建的改造住房应为一层或三层砖混结构，设地梁、圈梁、构造柱及纵横墙拉接，铺水泥地面，粉刷内外墙，以消除各类质量安全隐患为前提，确保改造住房“安全、实用、卫生、经济”

改造程序。一是申请。已录入全国农村住房信息系统并列入十三五期间任务的，符合危旧房改造条件的家庭向所在村村民委员会提出书面申请，填写《泰顺县农村困难群众危旧房改造申请表》，并提供户籍、住房以及低保证明等相关材料。二是评议。村民委员会收到农村困难群众的危旧房改造申请后，组织召开村民代表会议进行评议，初定改造对象，并在村务公开栏上予以公示（时间不少于7天），广泛听取和征求群众意见。各村上报改造对象名单必须附村民代表会议记录、与会代表签到单和公示照片，经评议符合改造条件的，由村民委员会签署意见后报乡镇政府；对不符合改造条件的，应向申请人说明情况和理由。三是审查。乡镇政府采取入户调查、邻里访问等方式对上报的申请材料、申请人住房和家庭经济状况等情况进行调查核实。符合条件的，根据农村困难群众危旧房改造计划按轻重缓急原则报县农村困难群众危旧房改造工作领导小组办公室审批；不符合条件的，将材料退回所在村民委员会，并说明原因。审查结果应在乡镇政府政务公开栏进行公示并拍照存档。各住建所、国土资

源所要积极配合所在乡镇政府开展农村困难群众危旧房改造调查工作。优先配合各乡镇对改造对象新建、改建的建设用地及置换房屋进行实地勘查，对建设用地选址不符合村庄集镇建设规划及土地利用总体规划的，要认真向户主做好宣传解释工作，并重新选址。四是核准。建立健全多方联动机制，形成合力。县农村困难群众危旧房改造工作领导小组办公室对乡镇政府上报的申请材料进行汇总后在党政网上发布，同时由县财政局、县民政局、县国土局不动产服务中心以及县市场监督管理局对公布的名单进行资格审核。符合改造条件的，根据住房困难程度核准其享受危旧房改造的方式及标准，报县农村困难群众危旧房改造工作领导小组批准后组织实施。

严格按照申请、评议、审查、核准和验收等程序开展危旧房改造工作。各村因程序不到位或违反程序引发群众信访的，县农村困难群众危旧房改造工作领导小组办公室会同有关乡镇立即进行调查核实，如信访内容属实，将取消该村的全部年度改造指标。

第五章 优惠政策

（一）在规定建筑面积内，免收危旧房改造涉及的县内行政性收费；县财政统筹安排涉及的服务性收费，按收费标准的 50%补贴给服务单位，服务单位不得向改造对象收取；需上交的税收由县财政负担。

（二）县住房和城乡规划建设局负责免费提供危旧房改造所需的建筑施工套图。

（三）危旧房改造对象建房经验收合格后，对确实存在资金缺口、符合贷款条件且无不良贷款记录的，在由有代偿能力的担保人担保的前提下，可向当地信用社申请贷款，贷款金额不超过 5000 元。

第六章 资金管理与使用

低保户、农村分散供养特困户、贫困残疾人家庭和建档立卡贫困户四类人员中央补助标准为 14000 元，其他困难户省级补助标准为 7500 元，外立面修缮低保户 2400 元、其他困难户 1200 元；平改坡对象每户 6000 元。危旧房改造资金由县农村困难群众危旧房改造工作领导小组办公室根据各乡镇任务数将补助资金拨到乡镇财政级，验收合格后由各乡镇于 12 月 31 日前拨至补助户一卡通帐号。农村困难群众危旧房改造专项资金实行专款专用和无偿使用，严禁截留、挪用或转作他用。县财政、住建、民政、监察、审计等部门要加强对农村困难群众危旧房改造专项资金的监督管理，实施跟踪问效，逐步建立绩效评价制度，充分发挥专项资金使用效益。对违反规定使用资金的，督促有关单位限期整改；情节严重的，县农村困难群众危旧房改造工作领导小组办公室将停止拨款和收回农村困难群众危旧房改造专项资金，并依照有关法律、法规进行查处。

第七章 加强组织领导

（一）统一思想，提高认识。各乡镇、各部门要充分认识做好农村困难群众危旧房改造工作的重要意义，进一步增强工作的紧迫感、责任感和使命感，切实把危旧房改造工作作为一项为民办实事的重要工作来抓。

（二）多部门联动，形成合力。乡镇政府要建立相应工作班子，明确职责，落实责任，将其列入新农村建设和为民办实事的重要议事日程。

1.县财政局负责核查农村困难户群众危旧房改造实施对象是否为财政供养人员，同时要落实好专项资金确保及时足额拨付到位。

2.县住建局负责做好建房规划的审批、施工质量和安全监管工作。

3.县国土资源局要优先落实改造对象的建房用地审批，同时由县国土资源局不动产服务中心核查农村困难户群众危旧房改造实施对象房产登记情况。

4.县民政局负责对农村困难户群众危旧房改造实施对象中三类重点贫困户资格审核。

5.县市场监督局负责审核农村困难户群众危旧房改造实施对象中是否为投资企业人员。

6.县审计、农办、广播电视台等部门按照各自职能，予以强有力的监督、配合和支持。

（三）加强宣传，营造氛围。要通过广播电视、宣传栏、标语、网络等形式，夫力宣传农村困难群众危旧房改造工作的重要意义，引导社会各界广泛参与，发动企事业单位、社会团体、民间组织和群众以捐资、出物、投工等方式开展帮扶互助活动，为改善农村困难群众住房条件营造备好氛围。

（四）严格政策，强化监管。要按照公开、公正和高效、便捷的原则，严格按照政策办事。各村委会在广泛征求群众意见的基础上，由村民代表大会讨论决定改造对象，防止暗箱操作。乡镇要严格把关，逐人逐户进行审核，并设立举报电话。县农村困难群众危旧房改造工作领导小组办公室会同有关部门加强监督，对不严格按照政策申报的责令限期整改。因工作不到位、审查不仔细造成严重后果的，要追究直接责任人责任。对虚报冒领补助资金、非法买卖建房指标的，一经查实，要追回补助资金、取消改造资格和建房用地指标；造成严重后果的，移送司法部门依法追究刑事责任。

（五）健全台帐，迎接考核。各乡镇要在工作部署、组织实施、资金使用、监督管理、工作成效等 5 个方面建立台帐、收集资料，认真做好迎接省市有关部门检查的准备工作。