

城镇棚户区改造基本公共服务导则  
(试行)

浙江省住房和城乡建设厅

2021年10月



# 城镇棚户区改造基本公共服务导则

## (试行)

起草单位：浙江省住房和城乡建设厅  
浙江省长三角标准技术研究院  
蓝城乐居建设管理集团有限公司

批准部门：浙江省住房和城乡建设厅

浙江省住房和城乡建设厅



# 前 言

根据中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅印发的《关于建立健全基本公共服务标准体系的实施意见》和省委数字化改革的要求，为进一步明确住房保障领域关于城镇棚户区改造基本公共服务要求，提升全省住房保障领域基本公共服务质量，立足现行有关法规政策 and 浙江实际，编制本导则。

本导则共分为 8 章，主要内容包括总则、术语、基本规定、界定范围、征收补偿、项目建设、棚改安置房交付和要素保障。

本导则试行 1 年，试行日期为 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日。本导则由浙江省住房和城乡建设厅负责管理，由浙江省住房和城乡建设厅住房保障处负责相关内容的解释。执行过程中，请各有关单位结合实际，不断总结经验，并将发现的问题、意见和建议函告浙江省住房和城乡建设厅住房保障处（地址：杭州市拱墅区密渡桥路 51-1 号；邮政编码：310005），以供修订时参考。

本导则起草单位、主要起草人和主要审查人：

起草单位：浙江省住房和城乡建设厅  
浙江省长三角标准技术研究院  
蓝城乐居建设管理集团有限公司

主要起草人：邓铭庭 徐 剑 裘黎明 余 声 钱 杰 裘黎英 付晓萌  
张志生

主要审查人：陈旭伟 叶伟绩 周向军 褚金雷 章建平 林霞君 李月红  
马智慧 陈 桓

# 目 次

1	总则.....	1
2	术语.....	2
3	基本规定.....	3
4	界定范围.....	4
5	征收补偿.....	6
6	项目建设.....	7
6.1	年度计划申报.....	7
6.2	年度计划执行.....	7
6.3	安置房项目建设.....	7
7	安置房交付.....	8
8	要素保障.....	9
8.1	资金筹集.....	9
8.2	土地供应.....	9
8.3	税费减免.....	9
	本导则用词说明.....	10
	引用标准名录.....	11
	参考文献.....	12

# 1 总则

**1.0.1** 为规范城镇棚户区改造基本公共服务，完善保障机制、提高保障能力和服务能力，制定本导则。

**1.0.2** 本导则适用于浙江省城镇棚户区改造基本公共服务，各市、县（市、区）人民政府应参照本导则完善本地城镇棚户区改造基本公共服务规定。

**1.0.3** 浙江省城镇棚户区改造基本公共服务除应符合本导则外，尚应符合现行国家、行业和浙江省相关标准的规定。

## 2 术语

### 2.0.1 城镇棚户区

城市、镇国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限久，房屋质量差，建筑安全隐患多，使用功能不完善，配套设施不健全的区域。

### 2.0.2 支出责任

政府履行财政事权的支出义务和保障。



### 3 基本规定

**3.0.1** 城镇棚户区改造信息公开内容应符合《浙江省保障性住房领域基层政务公开标准目录》的规定。

**3.0.2** 支出责任由各市、县级人民政府负责，引导社会资本投入，省人民政府给予资金支持，中央财政给予资金补助。

## 4 界定范围

**4.0.1** 城镇棚户区改造应包括设市城市、县城和全国重点镇的国土空间规划确定的城镇建设用地范围内的城中村、城镇危房和旧住宅区的改建、扩建和翻建。

**4.0.2** 满足下列任意 5 种情形的住宅区域，可纳入城镇棚户区改造范围。其中，存在 5、6 情形的住宅区域，应优先纳入改造：

- 1 区域大小：相对集中连片，存在 50 户以上的；
- 2 建筑结构：以简易结构、木结构、砖木结构、砖混结构等房屋为主的；
- 3 建筑密度：建筑密度较大，基本在 40%以上的；
- 4 使用年限：旧住宅区以 30 年以上的房屋为主、城中村以 15 年以上的房屋为主的；
- 5 房屋质量：房屋质量总体较差，且部分房屋依照现行国家标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 125 评定为 C 级、D 级的；
- 6 安全隐患：房屋结构抗震能力基本不满足现行建筑抗震规范要求的；住宅区域无消防通道和消防设施，建筑防火能力基本不满足现行建筑防火规范要求、存在安全隐患的；存在地质灾害等其他安全隐患的；
- 7 使用功能：房屋使用功能不完善，室内空间和设施不能满足基本生活需求的，无集中供水、无分户厨卫等；
- 8 市政基础设施：区域内交通、供水、排水、供电、通信、污水处理、垃圾处置等配套市政基础设施不齐全或年久失修的；
- 9 公共服务设施：区域内缺乏必要的基本教育、社区服务、医疗卫生等公共服务设施，不符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 基本规定的；
- 10 其他方面：区域内规划不合理，住区通风、采光等不满足规范要求，住区环境质量差的。

**4.0.3** 下列项目不应纳入城镇棚户区改造范围：

- 1 因实施道路拓展、历史街区保护、文物修缮等工程所需的房屋拆迁改造项目；
- 2 对小区配套设施维修养护、美化亮化、居民房屋外立面整治、节能改造等综合整治项目；
- 3 房地产开发、与棚改项目无关的城市基础设施建设等项目；
- 4 农村危房改造项目；

5 房龄不长、结构比较安全的既有住宅区项目。

## 5 征收补偿

- 5.0.1 改造项目征收补偿应遵循决策民主、程序合法、补偿公平、结果公开的原则。
- 5.0.2 国有土地上房屋征收补偿工作的程序和内容应符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定。
- 5.0.3 集体土地上房屋征收补偿工作的程序和内容应符合《中华人民共和国土地管理法》及有关法规、规章的规定。

## 6 项目建设

### 6.1 年度计划申报

**6.1.1** 各市、县（市、区）建设行政主管部门应会同同级发展改革、财政、等相关部门，提前做好项目储备，准确测算项目规模，确定年度城镇棚户区改造计划以及计划开工项目清单，并按计划申报要求报同级人民政府审定同意。

**6.1.2** 各设区市建设行政主管部门应会同同级发展改革、财政等相关部门，汇总、审核各本级及所辖县（市、区）年度城镇棚户区改造计划以及计划开工项目清单，并按计划申报要求报同级人民政府审定同意。

**6.1.3** 省级建设行政主管部门应会同同级发展改革、财政等相关部门，汇总、审核各设区市年度城镇棚户区改造计划以及计划开工项目清单，并按计划申报要求报同级人民政府审定同意后报住房和城乡建设部等国家相关部门。

### 6.2 年度计划执行

**6.2.1** 各市、县（市、区）人民政府应按照审定的年度城镇棚户区改造计划以及计划开工项目清单组织实施。

**6.2.2** 审定的年度城镇棚户区改造计划以及计划开工项目清单不宜调整。

### 6.3 安置房项目建设

**6.3.1** 对符合相关规定的项目，应完成立项、土地规划许可、施工许可等审批手续。项目开工应取得建筑工程施工许可证。

**6.3.2** 应抓好城镇棚户区改造安置房项目工程质量和施工安全监管，安置房的设计应符合浙江省标准《住宅设计标准》DB33/1006 的规定。

**6.3.3** 项目基本建成应取得竣工验收报告。

**6.3.4** 项目竣工应办理竣工验收备案，并满足交付使用条件。

**6.3.5** 应规范项目管理，按照项目施工合同规定的时限完成项目建设。

**6.3.6** 计划项目因客观因素无法继续实施时，应及时进行调整。计划调整程序应参照计划申报程序执行。

## 7 安置房交付

**7.0.1** 项目竣工后应在 1 年内交付至安置对象。

**7.0.2** 安置房项目交付至安置对象应按规定流程和要求进行书面交付。

**7.0.3** 安置对象应通过抽签摇号等方式择房，并经公证机构公证。选房结果应予以公示。签订选房合同且项目已竣工的，可视为安置房交付完成。

## 8 要素保障

### 8.1 资金筹集

8.1.1 城镇棚户区改造建设资金筹集包括下列方式：

- 1 上级资金补助；
- 2 财政预算投入；
- 3 地方政府专项债券；
- 4 民间资本投资。

8.1.2 城镇棚户区改造建设资金使用管理应专项核算，专款专用，不得挤占挪用。

### 8.2 土地供应

8.2.1 各市、县（市、区）人民政府应根据年度建设计划任务，编制土地供应计划，并在新增建设用地年度计划中对城镇棚户区改造用地指标实行单列。

### 8.3 税费减免

8.3.1 对城镇棚户区改造项目，应按财政部规定免收防空地下室易地建造费、城市基础设施配套费、教育费附加、地方教育附加、城镇公用事业附加等各项行政事业性收费和政府性基金，应按规定免收省级出台的各项行政事业性收费。

8.3.2 对城镇棚户区改造项目涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税、个人所得税等，应按财政部相关规定执行。

## 本导则用词说明

1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。



## 引用标准名录

《城市居住区规划设计标准》 GB 50180

《危险房屋鉴定标准》 JGJ 125

《住宅设计标准》 DB33/1006

## 参考文献

- 1 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）
- 2 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》
- 3 《浙江省保障性住房领域基层政务公开标准目录》