

镇江市人民政府办公室文件

镇政办发〔2018〕10号

镇江市人民政府办公室 关于建立市统筹区实施工作机制 加快推进市区征收拆迁安置工作的实施意见

各辖市、区人民政府，镇江新区、高新区管委会，市各委办局，各直属单位、企事业单位：

为进一步加强我市棚户区改造和征收拆迁安置的统筹管理，增强工作的科学性、计划性、协调性，现就建立市统筹区实施工作机制加快推进市区征收拆迁安置工作，提出如下实施意见。

一、总体思路

以党的十九大和中央城市工作会议精神为指导，抢抓国家棚户区改造政策机遇，建立市统筹、区实施工作机制，以项目统筹、

征收统筹、安置统筹、政策统筹、考核统筹为抓手，进一步理顺机制、明确责任，切实改善居民居住条件，提升城市功能品位。

二、指导原则

（一）**市级加强统筹**。充分发挥规划引领作用，坚持整体规划、成片开发、拆修并举。市住建局（征收办）代表市政府，制定市区征收拆迁安置政策措施，加快推进市区拆迁政策统一协调；对市区所有征收拆迁安置项目实行统筹管理，会同相关部门，对项目的必要性、紧迫性和可行性进行充分评估后，统一编制征收拆迁计划；对市区所有存量和新建安置房实行集中管理，统一调配使用；将征收拆迁工作统一纳入绩效管理考核体系，强化工作责任。

（二）**属地全面负责**。按照责权利一致的原则，区政府（管委会）全面负责征收拆迁安置相关手续审批和具体实施工作，协调解决重大问题和信访矛盾，确保征收拆迁安置工作公开、公平、公正，市相关部门全力支持配合。

三、工作机制

（一）建立市区棚户区改造统筹机制

市政府建立由市政府分管领导为召集人，市发改委、住建局、国土资源局、规划局、财政局等相关部门及区政府（管委会）负责人为成员的市区棚户区改造工作联席会议制度，负责研究决策棚改项目计划、征收安置等重大问题。联席会议办公室设在市住建局，负责编制棚户区改造和安置房建设计划、督查推进项目等日常工作。

1. 加强计划统筹。突出城市总体规划明确的重点发展方向、建设片区，结合政府投资项目年度计划，市住建局每年第三季度会同市发改委、财政局编制下一年度棚户区改造计划，经市棚改联席办审核通过后，报市政府审批，下达给各区政府（管委会）、市各有关部门和市投资平台公司。各棚改责任单位根据下达的计划任务编排各自项目推进计划，落实项目资金。

2. 加强项目统筹。市住建局统一扎口管理所有棚改项目，统筹棚户区改造方式，做到棚户区改造和城市双修相结合，综合考虑征收拆迁、解危搬迁、老旧小区整治等因素，通过改造完善区域内各项基础设施和配套各项社会功能。通过市级财政购买棚改服务的项目，市住建局委托第三方机构对棚改购买服务项目组织绩效评价，形成绩效报告后报市财政备案。通过区级财政购买棚改服务的项目，市住建局负责把好项目确认关、项目安置方案关；区住建局委托第三方机构对棚改购买服务项目组织绩效评价，形成绩效报告后分别报市住建局和市、区财政局备案。

3. 加强资金统筹。市财政局负责统筹全市棚改资金，对于预算安排的用于政府购买棚改服务的资金，按照《镇江市政府购买棚改服务专项资金管理暂行办法》的要求，建立专项资金，编制政府购买棚改服务预算，审核市住建局上报的棚改项目资金平衡方案；对于投资平台公司筹集的棚改资金，市财政局要关口前移，加强监管，通过下达“支付令”等方式审核审批，具体操作流程由市财政局制订。各区政府（管委会）和投资平台公司要建

立棚改资金专账（户），确保专款专用。市审计局等审计责任机关负责对棚改项目资金使用情况跟踪审计。

4. 加强地块统筹。一是强化用地计划管理。涉及新增建设用地的，年初由市国土资源局、住建局将棚改项目用地情况梳理上报省国土资源厅和住建厅，申请列入省保障性安居工程新增用地计划，并在省国土资源厅下达的年度保障性安居工程用地计划中优先安排，保障棚改工作顺利开展。二是强化土地收储管理。将棚改计划与土地上市计划相结合，根据地块规划用途，对用于降低政府、投资平台公司负债和保障投资平台公司现金流的已征收拆迁地块优先安排上市。由市住建局代表政府购买棚改服务项目关联的地块，其土地出让收入缴入市财政，纳入市级政府性基金预算管理。三是强化闲置地块管理。对暂不上市地块，根据地块周边实际情况，采取临时绿化、建设临时停车场等措施，发挥地块效益。

（二）建立征收拆迁区会办、市督查机制

各区政府（管委会）牵头组织召开征收拆迁会办会，根据项目需要，召集相关单位会办解决具体问题；市发改委、住建局、规划局、国土资源局、国资委、城管局、财政局、审计局、工商局、地税局、民政局、法制办、公安局、司法局等部门，以及各区政府（管委会）和投资平台各明确一名分管领导，负责会办事宜。市政府督查室牵头定期对项目推进情况进行督查，对未及时办理棚改项目及征收拆迁手续、未按要求履行配合职责的单位和人员予以通报。

1. 优化前期工作流程。各投资主体根据市政府下达的目标任务，向市发改委、规划局、国土资源局、环保局等部门申请办理房屋征收拆迁前期手续，相关部门要优化流程，限期办结。

2. 统一征收拆迁政策。市征收办负责政策扎口和解释工作，加强对辖区的政策指导，做好市区房屋征收政策的宣传及从业人员业务培训，定期公布评估机构名录并进行信用管理考核；按照上位法并结合我市实际情况，适时出台集体土地拆迁管理办法；辖区制订的补偿安置方案需报备同意，安置房源未落实的项目一律不予实施。

3. 全面实行属地负责。区政府（管委会）对每个征收拆迁项目都要成立工作班子（指挥部），明确责任领导、责任单位和责任人，做到常规问题一线解决、快速处理，疑难问题指挥部集体研究、集中会审，重要事项由区政府（管委会）组织会办。区房屋征收部门要做好征收拆迁补偿安置各项具体工作，组织选择确定项目评估机构并委托评估，监督和管理辖区内各实施单位的征收拆迁行为、评估机构的评估活动；规范工作经费拨付，严格落实市委市政府关于征收拆迁经费的有关规定。

4. 严格跟踪评审制度。各投资主体在项目启动前应向财政部门申请确定评审单位，评审单位对项目程序、入户调查、预算、补偿预案、信息公开制度、财务收支及内部控制制度、决算、工作经费等各个环节进行跟踪评审；财政、审计、征收部门要加强对评审人员的政策、业务等方面的指导。

（三）建立拆迁安置房统建统管机制

市住建局会同规划、国土等部门和区政府（管委会），做好全市安置房规划选址、建设管理等工作。对京口区、润州区、镇江高新区范围内所有存量和新建的安置房房源按套建立台帐，实行集中统一管理。

1. 统一新建拆迁安置房。对于新建安置房（新办理规划选址项目），由市政府优选一家具有开发资质的公司统一建设，市住建局与开发公司签订安置房建设移交、监管协议，房源纳入拆迁安置房房源管理系统，由市住建局统一调配。对于在建的拆迁安置房项目仍由原实施单位实施，房源安置计划报市住建局备案并录入系统。安置房建设计划应适当超前，建设规模与征收拆迁计划相对应、建设位置与棚改地块相对应、建设户型与征收拆迁需求相对应、建设品质与周边商品房标准相对应。

2. 优先消化存量安置房。将原有的闲置拆迁安置房调剂系统升级为拆迁安置房房源管理系统，所有拆迁安置房均进入管理系统。各安置房产权单位将安置房分为已安置房源、拟实施项目备选房源、闲置房源，分别在拆迁安置房房源管理系统内予以明确，市住建局对入库情况进行审核，未纳入当年城建计划的项目（含备选项目）备选房源一律作为闲置房源。闲置的拆迁安置房调剂价格，由市物价局提出意见，经市住房保障联席会议研究后确定；对确需新建的安置房，按土地上市时确定的回购价或最终决算审计价确定。各区政府（管委会）在编制征收拆迁补偿安置方案时，要优先将管理系统中存量安置房用于安置，与房屋原产权单位签订协议，并在系统内备案。对于闲置安置房，由市住

建局进行甄别研判，统筹调剂安置，对调剂安置两次以上未分配的，经市住房保障联席会议批准，通过转为商品房销售或转为政策性用房等多种方式进行消化。

3. 合理确定安置方式。坚持实物安置与货币安置相结合。根据商品房去化周期的变化实施差别化安置。为降低逾期安置风险，所有待征收拆迁地块原则上不实行原地回迁，根据就近合理的原则安排房源，同时适当增加少量不同地段的安置房源，为安置对象提供多途径选择。

4. 大力消除逾期安置。各区政府和投资主体要通力协作，详细梳理需要安置的项目，对已逾期安置且群众矛盾较为突出的，要尽快研究制定解决方案报市住建局；要提前做好逾期临时安置补偿费的计算和资金拨付，并及时发放到位；要加快安置房建设，具备开工条件的要抓紧开工建设，已开工建设，在保证工程质量的前提下加快建设进度。

上述制度及相关管理办法由市住建局负责制订。

四、保障措施

（一）明确工作职责。市住建局（征收办）负责统筹市区征收拆迁安置工作，编制棚户区改造规划和年度计划并争取列入省保障性安居工程建设计划，牵头制定征收拆迁相关政策，指导区房屋征收拆迁安置工作。市法制办负责做好相关政策衔接及房屋征收拆迁涉法涉诉工作指导。市国土资源局负责落实棚户区改造项目用地计划及统筹安排，做好棚改地块及安置房地块的挂牌出让、土地供应等工作。市财政局负责编制政府购买棚改服务预算，

审核棚改项目资金平衡方案，进行项目成本控制，统筹管理棚改专项资金，落实各项财政支持政策。市审计局负责做好棚户区改造专项资金管理使用的审计等工作。市规划局负责根据城市发展规划，对棚改规划及实施计划进行统筹指导，提出棚改项目和安置房项目建设规划意见。各投资平台公司负责棚改项目前期手续办理、融资贷款、棚改资金筹集等工作。市土地储备中心做好棚改地块的储备计划管理及收购、储备、供应等工作。各区政府（管委会）承担征收拆迁安置主体责任，负责辖区内征收拆迁、房屋安置及信访稳定等工作。市发改委、国资委、政务办、地税局、民政局、物价局、环保局、交通运输局、城管局等有关部门，根据各自职责，做好指导、配合和行业监管等工作。

（二）强化考核奖惩。市政府将征收拆迁工作纳入政府绩效考核范围，定期对改造规划、安置补偿、政策落实、责任监管等工作情况进行督查和通报。根据项目完成情况按户考核，考核对象为区政府（管委会）、市住建局、项目实施主体，年度未完成征收拆迁任务的，三方分别扣分，具体考核细则由市政府绩效办修订。拆迁工作经费要严格按相关规定使用，相关激励和补助费用要向一线工作人员倾斜。

镇江市人民政府办公室

2018年2月7日

