



## 改造范围

旧城（棚户区）是指

北至胶王路，东至湖南路，南  
至文峰路，西至北京路

建成区范围内，简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋使用年限较长、使用功能不全、基础设施简陋的居住区或城中村。



## 1、统一规划、综合开发

政府统一编制控制性详细规划，统一编制旧城（棚户区）改造方案，统一编制可行性研究报告。打破村居行政边界，合理确定改造单元，大力推动合村并居，统筹规划建设路网、市政管网、绿化、环卫等基础设施，统筹规划建设学校、幼儿园、便民市场、公共停车场、公厕等配套设施。

## 2、政府主导、市场运作

坚持“拆建分离”“安置开发分离”的原则，政府负责村居及村（居）民的安置工作，组织实施安置房建设。鼓励社会资本参与安置房建设，通过招投标确定资信和业绩优良的建设企业建设安置房。市场开发主体通过招拍挂从市场上拿腾空的净地，进行开发经营。

### 3、属地负责、部门联动

各镇（街道、开发区）是旧城（棚户区）改造的实施主体，负责项目的立项申请，根据区政府制定的旧城（棚户区）改造方案和拆迁安置政策，会同村居制定拆迁安置补偿方案并具体负责实施，区政府有关部门根据职责，合力推进旧城（棚户区）改造工作。

### 4、群众自愿、公开透明

旧城（棚户区）改造工作要充分尊重群众意愿，对列入改造的村居，由镇（街道、开发区）负责指导村居民主推选自治改造委员会（简称“自改委”），“自改委”在村居两委领导下，负责依据政策开展具体工作。拆迁安置补偿方案由镇（街道、开发区）会同村居制定，报区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室核准备案后，经95%以上村（居）户代表讨论通过并予以公示后实施。拆迁实行连片拆迁，一个规划片区单元内，100%签订拆迁补偿安置协议后，方可实施拆迁。



#### 支持政策

1. 享受中央和省财政补贴。

2. 落实税费减免政策。

对旧城（棚户区）改造项目全面落实国家有关税收优惠政策，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等额支持安置房建设，部分经营服务性收费项目，按照收费标准的下限减半收取直至全免。

### 3. 用地方面。

旧城（棚户区）改造安置房建设应享受重大项目用地政策，纳入年度供应计划并优先安排。安置房用地的土地出让金区级收益部分等额支持安置房建设。安置成本列入腾空区土地成本，安置成本超出腾空土地出让价格的，超出部分可通过法定程序用新征收土地集体土地征地补偿费优先支付，村居没有能用于新征收的集体土地，相应扣减村居预留用地，用于支付安置成本，财政部门负责资金结算。腾空土地通过招拍挂出让，城中村土地价格一般不低于300万元/亩，城郊村土地价格一般不低于200万元/亩，土地价格评估综合考虑地块周边配套条件、容积率等因素，可以在一定幅度内调整。

### 4. 项目专项债券。

旧城（棚户区）改造项目列入山东省年度计划后，区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室根据棚改项目条件向区政府融资平台申请专项债券支持，政府融资平台负责组织上报材料申请棚改专项债券。

### 5. 严格兑现政策。

区政府相关部门必须在规定时间内及时兑现政策。建设企业必须按期完成安置房建设任务，对不按批准的安置方案建设或不按期竣工的项目，按合同约定扣减项目保证金，不予享受政府支持政策，已享受部分由相关部门予以追缴。

### 6. 旧城（棚户区）改造项目享受省市重大项目手续办理相关政策。