昆明市官渡区城市更新改造局

B类

官城改函〔2018〕41号

昆明市官渡区城市更新改造局

关于对昆明市官渡区第十六届人民代表大会

第二次会议第162020号建议的答复

丁丽萍代表：

您在昆明市官渡区第十六届人民代表大会第二次会议第162020号《关于改善回迁房品质的建议》已交由我局办理，现具体回复如下：

我区城市更新改造工作始终坚持“政府主导、遵规履程、改善民生”的原则。在征地拆迁前，我局科学开展房调、地调、专项规划编制等基础工作，制定征地拆迁补偿安置方案，及时向被拆迁户发放临时安置补助等相关费用，保障拆迁群众的切身利益；在征地拆迁完成后，街道办事处就企业编制的户型方案面向被拆迁群众广泛征求意见，收集合理化建议，及时将被拆迁群众的建议反馈至项目开发企业，督促项目开发企业充分尊重民意，调整和完善安置房的户型设计，做到慎重选点、合理布置、科学规划。为了确保被拆迁群众早日入住新居，我局要求项目开发企业坚持

“民生民意为重、回迁安置在先”，优先保障回迁安置房建设，加快推进回迁安置工作。

为积极推进城市更新改造工作，我区自2008年启动城中村改造工作以来，不断完善规范城市更新改造项目的各项流程。为解决城市更新改造项目现存问题，我局积极寻求城市更新改造的新突破点，探索创新改造方式，切实维护改造群众的利益，具体措施如下：

1. 我区在回迁安置房设计上，严格按照省、市区总体规划要求及规划局颁发的《修建性详细规划指导意见》，督促项目开发企业充分考虑回迁居民的特点，“以人为本”的进行设计。同时，街道办事处将收集的关于户型方案的合理化建议，及时反馈至项目开发企业，督促项目开发企业按照科学、合理、舒适、实用的设计理念，优化户型配置，以营造最佳居住环境。

2、我局将向规划部门反映能否在片区规划前，用适当超前的眼光满足回迁人群的不断增长的生理需求、健康需求、安全需求、文化需求、心理需求、舒适需求、交往需求、休闲需求。将回迁安置房控制性详细规划设计，参照商品房的标准要求来设计, 争取在绿化率、公共设施配置、建筑装饰标准和管理模式等方面与商品房趋同，确保安置房的规划设计更臻完善。

3、现阶段回迁安置房实际上是用于落实拆迁群众回迁安置的特殊商品房，无法完全满足被拆迁群众的多样化、个性化的需求，因此，我局正在探索在今后的城市更新改造项目中，若回迁安置房的户型不能满足回迁群众的需求，回迁群众有权选择商品房源进行回迁，进而有利于推动项目开发企业在项目开发过程中逐渐缩小回迁安置房地块与商品房地块在选址、户型、道路、绿化、公建配套设施等方面的差距，从而解决您提出的“回迁楼的质量参差不齐，据回迁居民反映，因回迁安置房的性质特殊，无利润收入，开发商在建设回迁安置房上往往产生较多不合理的方面，在楼栋布局，房屋结构，小区内道路，绿化，监控，路灯，健身器材，垃圾桶等方面与对外销售商品房具备较大差异”的问题。

4、根据《昆明市人民政府关于进一步规范城中村改造工作的意见》（昆政发〔2012〕46号）文件“六、规范城中村改造项目安置房建设......（二）......余量回迁安置建安成本未计入土地成本的，可由社会投资人提出申请，转为商品房进行销售”的规定，项目开发企业的余量回迁安置房可以转为商品房进行销售，有利于改善现阶段回迁安置房与商品房存在品质差异的问题。从而促进项目开发企业在今后回迁安置房结构布局设计、品质、配套设施等方面与商品房一致。

1. 我区各城市更新改造项目均严格按照规划设计要求配建小区内道路、绿化、监控、路灯、自来水、燃气、电气等基础设施和公共服务设施。按照国家、省、市相关规定，我区的城市更新改造项目由我局或相关政府部门与项目开发企业签订《官渡区基础设施、公共服务设施和回迁安置房项目工程代建协议》，并督促项目开发企业严格按照《代建协议》约定的建设内容及标准、建设工期进行建设。基础设施、公共服务设施和回迁安置房项目代建完成后，需规划、消防、环保等部门出具验收认可文件，并按照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》等相关政策制度规定进行工程竣工验收合格后，才能交付使用。因此，回迁安置小区内道路、绿化、监控、路灯等配套设施的建设及自来水、燃气、电气、供暖工程管网的设施，必须与回迁安置房共同建设完成才能进行竣工验收，并在竣工验收合格后，办理移交手续，交付被拆迁群众使用。

6、在回迁安置房建设质量管理方面,我区严格按照《关于加强城中村改造和保障性住房项目开工审批手续办理和工程质量安全监督工作的通知》昆政办〔2013〕61号的通知要求，要求开发企业做到回迁房的品质与商品房品质一致,采用合格材料且必须达到国家行业标准及设计要求。在回迁安置房建设过程中，我局积极配合住建等相关建设管理部门或质量监督部门在施工过程加强监管，对施工过程中存在的偷工减料、质量问题,督促开发企业尽快整改。同时委托有资质的监理单位对工程建设进行全方位监督，要求监理单位在回迁安置房建设过程中认真履行工程质量、安全等监理职责，并对工程质量终身负责，进一步把好工程质量关。

7、如果被拆迁群众愿意自主选择商品房源，那么我区正在对开展征迁工作的项目加大货币化安置力度，充分尊重安置对象意愿，鼓励安置对象自愿选择货币化安置，并对采取货币化安置的项目制定了相关的优惠政策，使得被拆迁群众也可以自主选择商品房源，满足被拆迁群众的需求，确保早日入住新居。

结合您的意见，在下步工作中，我局在推进城市更新改造工作中继续充分发挥自身的职能职责，依法、遵规的做好城市更新改造项目的协调、督促工作，切实维护群众的利益。

感谢您对我们工作的关心和支持！

（联系人：周春荣 联系电话：67177297）

官渡区城市更新改造局

2018年6月25日