昆明市官渡区城市更新改造局

A类

官城改函〔2018〕53号

昆明市官渡区城市更新改造局

关于对政协昆明市官渡区第九届委员会第二次会议第92039号提案的答复

李小京委员：

您在政协昆明市官渡区第九届委员会第二次会议第92039号提案《关于加快“城中村”改造，促进城市高质量发展的建议》已交由我局办理，现答复如下：

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，城市更新改造工作是一项民生工程、幸福工程、德政工程，以保障群众利益、改善人居环境、完善城市功能、提升城市品质为目标。

官渡区从2011年开始实行城市棚户区改造以来，共有17个项目，21437套回迁安置房列入改造计划。截至2017年底，我区城市棚户区改造项目均已按计划开工建设，项目均已完成土地交易。其中，云秀商务中心、木器厂、云溪片区一期、云溪片区二期、太乙桥村、上苜蓿村、南窑村、关坡片区、马军场村、方旺片区、广卫村等13个项目已竣工并交付使用；佴家湾村、塔密村、五腊村等3个项目已竣工正在交房；文化生态新城1个项目已完成主体工程具备交房条件。

按照《国务院办公厅关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）号文件要求，在加快集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步有序推进。“十二五”期间凡申报列入国家棚户区改造计划盘子的棚改项目，可享受中央、省专项资金补助共计1万元/套，其中，中央资金补助0.5万元/套，省级资金补助0.5万元/套。此外，凡申报列入国家棚户区改造计划盘子的棚改项目，配套基础设施建设实行中央预算内资金补助，按照该项目配套基础设施建设估算投资的20%给予补助。对于未申报列入国家棚户区改造计划盘子的城中村改造项目，可向市住建部门申请列入市级棚改计划，获得批准后，项目可向国开行、农发行等金融机构申请棚户区贷款，但不能获得中央、省专项资金补助（1万元/套）及配套基础设施20%的中央预算内资金补助，俗称“地方粮票”。

根据省、市棚户区改造项目纳入省级储备申报计划的通知要求，充分发挥城市棚户区改造融资工作，加快推进我区城市棚户区改造建设，我区已将矣六街道普自村、小板桥街道羊甫、郭家小村共涉及600套，需统筹实施城市棚户区改造的项目，纳入了2018-2020年省级城市棚户区改造储备计划，便于下步争取政策性融资资金，加快推进城市棚户区改造工作。同时，按照市委、市政府关于三旧改造连片开发工作的安排部署，官渡区2018年—2020年三旧连片开发项目中的六甲盘龙村、官渡古镇两个连片开发项目已由我区两家平台公司主导实施，目前已成功申报列入云南省棚户区改造计划盘子，其中，官渡古镇 项目还申报列入了云南省特色小镇计划中的文化旅游小镇项目，两个项目正在加紧组织要件申请国开行代款，计划下半年启动回迁安置地块征地拆迁工作。

在下步棚户区改造过程中，我局结合您的建议，着力从以下几个方面开展好此项工作：

**第一，用好金融支持政策。**2017年9月国开行已经表示支持我区区级平台公司申报棚户区改造贷款。根据这一条件，**一是**认真开展项目前期的房调、地调、拆迁补偿、土地整理等工作做好项目包装，完善棚改项目申报手续，促使上级纳入棚改计划，以便获得中央及省级补助资金支持。**二是**积极向国开行云南分行进行协调对接，严格控制棚户区户均改造面积及套均改造成本（昆明中心区棚户区户均改造面积需控制在150平方米内，户均改造成本需控制在115万元内），编制可研报告，提供土地及房屋征收安置补偿办法、新建安置房地块规划条件等要件，以满足申请国开行专项贷款的条件。**三是**以区级平台公司作为主体进行融资贷款，用好专项贷款及补助资金开展棚户区改造安置房及相关公共基础设施建设，减少资金压力，并消除以社会投资人实施的城中村改造项目导致的资金滞留问题。

**第二，用活政府购买棚改服务政策。一是**参照《昆明市棚户区改造政府购买服务实施办法》明确的政府购买服务范围及内容，积极探索实施对棚改项目涉及的征地拆迁服务、安置住房的筹集（包括货币化安置）、基础设施建设等进行政府购买服务，以促进项目尽快取得实质性进展。**二是**结合被拆迁群众的意愿，针对我区房地产库存去化周期实际情况，合理选择实物补偿、货币补偿以及实物及货币结合的补偿方式，有效推进项目实施。**三是**尽快出台官渡区政府购买棚改服务实施办法，细化工作措施，进一步完善政府购买服务指导目录，以更好的提供官渡区政府购买棚户区改造服务的政策支撑。

**第三，用足税收优惠政策。**财政、税务、住建、国土、城改等有关部门要加强向上衔接沟通，对棚户区改造安置补偿、房屋拆迁、土地征收等涉及的相应税费认真梳理，做到应缴尽缴、该减则减，切实落实好棚户区改造的税收支持政策。同时，积极与电力、通讯、市政公用事业等企业对接，取得支持，减免相应经营性收费。

**第四，建立相应保障机制。**成立官渡区棚户区改造工作领导小组，明确全区各相关部门职责，高位统筹推进棚改工作。由住保局、城改局对全区范围内棚户区进行梳理，全面掌握情况，摸清底数。按照“成熟一个推进一个”以及整合打包相结合的模式，将我区老旧小区、城中村等棚户区改造项目进行包装，积极沟通上级部门争取列入棚改计划。同时，将零星地块进行整合，以提供更好的规划条件，促进土地集约节约使用，有效合理的开展改造工作。

棚户区改造是一项系统性工程，涉及到政府、相关企业、棚改户以及金融机构等多方的利益，受到经济、社会、土地、住房等因素的影响。用好、用活、用足棚改政策，不断加快城市更新改造进程是一项基础性工作，在实际操作过程中，面对复杂的问题，还需要进一步的研究探索、加以解决，以棚户区改造为契机盘活稀缺的土地资源，提升综合竞争力，为官渡区又好又快发展提供重要支撑。

(联系人： 周莉芬 联系电话：67360087)

官渡区城市更新改造局

2018年6月25日