

内蒙古自治区人民政府关于 加快推进保障性安居工程建设的通知

内政发〔2010〕43号

各盟行政公署、市人民政府，满洲里市、二连浩特市人民政府，自治区各有关委、办、厅、局：

为了认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、全国城市和国有工矿棚户区改造工作会议以及自治区2010年第4次党政联席会议精神，加快推进我区各类保障性安居工程建设，切实解决好城镇低收入家庭住房困难问题，现将有关事宜通知如下：

一、实施保障性安居工程的重要意义

（一）实施保障性安居工程是改善民生、促进社会和谐的重要举措

各类棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，居住条件较差，群众要求改造的呼声强烈。实施保障性安居工程，有利于解决低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，优化社会结构，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，从而促进社会和谐。

(二) 实施保障性安居工程是扩大内需，促进经济社会协调发展的有效途径

实施保障性安居工程，既可以拉动投资，又可以促进消费，扩大就业，还可以发展社区公共服务，推进平安社区建设，维护社会稳定，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

(三) 实施保障性安居工程是完善城市功能，推进城镇化的客观要求

各类棚户区中除了水、电之外，没有基本的配套设施，存在着较大的安全隐患，与现代城市文明很不协调。实施保障性安居工程，完善市政配套设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

二、总体目标和 2010 年建设任务

(一) 规划任务

我区纳入规划的各类城镇保障性安居工程建设任务共为 6309.4 万平方米，解决 95.3 万户居民住房困难问题，总投资约 1012 亿元。2007 年至 2009 年，已累计改造建设 702.3 万平方米，可解决 13.3 万户，已投入资金 96.4 亿元（中央投资 20.3 亿元，自治区本级投资 7.7 亿元，盟市及旗县投资 18.4 亿元，银行贷款 15.2 亿元，企业投资 17 亿元，群众自筹 17.8 亿元）。今后 3 年左右，仍需改造建设 5607 万平方米，解决 82 万户，总投资 916 亿元。包括六项子工程：

1. 廉租住房建设工程。根据《内蒙古自治区 2009-2011 年廉

租住房保障规划》，我区保障对象包括旗县城区在内的城市人均住房建筑面积不足 15 平方米的低保家庭和人均住房建筑面积不足 13 平方米的其他低收入家庭（人均收入在当地低保标准 2 倍以内），共计 23 万户。国家要求符合保障条件家庭中 80%要通过实物配租解决，全区共需筹集廉租房源 18.2 万套，面积 821.4 万平方米，建设投资 113.7 亿元。2007 年至 2009 年，已筹集房源 6.7 万套（包括已建成未分配和在建住房），落实资金 35.6 亿元。2010 年至 2011 年，仍需筹集 11.5 万套，建设投资 78.1 亿元。

2. 中央下放煤矿棚户区改造工程。该项工程涉及我区乌海市、包头市、通辽市和满洲里市，规划改造住宅建筑面积 694.6 万平方米，安置居民 10 万户，建设总投资 133 亿元。截至 2009 年，累计开工 237 万平方米，安置居民 3.33 万户，落实建设资金 41.4 亿元。2010 年至 2012 年，仍需建设 457.6 万平方米，安置居民 6.67 万户，建设投资 91.6 亿元。

3. 国有林区棚户区 and 危房改造工程。按照《内蒙古大兴安岭林区 2009—2011 年棚户区改造实施方案》、《内蒙古岭南八局和地方林场 2010—2012 年危旧房改造实施方案》，全区国有林区棚户区和危旧房改造总规模 12.16 万户（大兴安岭林管局 7.75 万户，地方国有林场 4.41 万户），改造面积 657.4 万平方米，总投资 76.8 亿元。截至 2009 年，大兴安岭林区完成棚户区改造 2.14 万户，落实投资 12.98 亿元。2010 年至 2012 年，仍需改造 10.02 万户（大兴安岭林管局 5.61 万户，地方国有林场 4.41 万户），

建设投资 63.8 亿元。

4. 国有垦区危房改造工程。根据《内蒙古海拉尔和大兴安岭垦区 2009—2011 年危房改造规划》，改造总规模 2.27 万户、135.9 万平方米，总投资 14.6 亿元。截至 2009 年，已完成改造 1.11 万户，落实投资 6.44 亿元。2010 年至 2011 年，仍需改造 1.16 万户，建设投资 8.16 亿元。

5. 国有工矿棚户区改造工程。根据《内蒙古 2010—2012 年国有工矿棚户区改造规划》，全区计划改造总规模 3.11 万户，改造面积 234.6 万平方米，共需投资 34.3 亿元。

6. 城市棚户区改造工程。根据自治区核实各盟市上报的改造任务，2010 年至 2012 年，尚需改造城市棚户区总规模为 49.49 万户、3765.4 万平方米，共需投资约 640 亿元。其中，盟市所在地 32.34 万户、2428.4 万平方米，约需投资 412.8 亿元；旗县所在地 17.15 万户、1337.1 万平方米，约需投资 227.3 亿元。

（二）总体目标

在已有基础上，两年时间完成廉租住房建设工程规划任务，即 2010 年至 2011 年筹集房源 11.5 万套，使全区廉租住房实物配租能力累计达到 18.2 万套；用三年时间基本完成各类棚户区（危旧房）改造工程规划任务，即 2010 年至 2012 年改造 4600 万平方米以上，受益居民 60 万户以上，累计达到 70 万户左右，完成各类棚户区（危旧房）改造规划任务的 90% 左右。

（三）2010 年改造建设任务

2010 年全区计划改造建设 1783 万平方米，解决 27.1 万户，投资 286.2 亿元。其中：廉租住房建设工程，筹集房源 5 万套（新建 4.2 万套，通过购置、改造等方式筹集 0.8 万套），投资 32.6 亿元；中央下放煤矿棚户区改造工程，改造 236.7 万平方米，解决 3.4 万户，投资 46.8 亿元；国有林区棚户区和危旧房改造工程，改造 228.2 万平方米，解决 4.15 万户，投资 26.7 亿元；国有垦区危旧房改造工程，改造 53.3 万平方米，解决 8889 户，投资 5.7 亿元；国有工矿棚户区改造工程，改造 98 万平方米，解决 1.25 万户，投资 14.3 亿元；城市棚户区改造工程，改造 941.4 万平方米，解决 12.4 万户，建设成本按全区平均 1700 元/平方米测算，需投资 160 亿元。

三、政策措施

（一）加大资金投入力度

今后 3 年，全区城镇保障性安居工程建设资金需求量增大，必须采取有效措施，切实加强资金保障。

1. 自治区本级增加投入。一是增加对廉租住房建设的投入，按照中央与自治区 2.5 : 1 安排补助，自治区按每平方米 200 元补助；二是对城市棚户区改造，自治区按平均每户 1500 元补助；三是对国有工矿棚户区改造，自治区按平均每户 6000 元补助。

2. 盟市、旗县增加投入。一是进一步调整中央代地方政府发行的债券使用方向，切实把中央关于优先用于保障性安居工程的精神落到实处；二是各级土地出让净收益用于保障性安居工程的

比例不低于 20%，对达不到要求的地区，相应扣减上级补助；三是各级政府适时调整预算安排，增加保障性安居工程投入；四是对中央和自治区补助资金的分配，综合考虑各盟市财力强弱、任务轻重、实施效果三个因素，以财力因素为主，实施分类分档补助，进一步体现向财政困难地区、任务繁重地区和配套措施落实得好且成效明显的地区适当倾斜；五是允许和支持各地统筹安排使用中央和地方各项保障性安居工程补助资金，从当地实际出发，突出重点难点，进行必要的整合，统筹实施各项工程。

3. 积极协调信贷支持。一是协调争取对各级政府配套资金的信贷支持。在合理控制地方政府债务负担的前提下，协调金融机构对盟市、旗县配套资金不足部分提供贷款，并通过盟市城投公司发行信托计划等办法拓宽融资渠道。二是协调争取对参与保障性安居工程房地产开发企业的信贷支持。由自治区和盟市制定保障性安居工程的准入条件，采取招标加审核方式确定和公布重点企业名单，协调金融机构从资本金比例、贷款条件和手续等方面给予支持。三是对在棚户区改造中购买安置房和经济适用房的居民，从住房公积金贷款、普通住房按揭贷款方面加大支持力度。通过基层社区开展信用建设、组织信用联保，协调金融机构简化手续、及时跟进等方式，使更多的中低收入家庭能够改善居住条件。

（二）加大政策支持力度

1. 认真落实税费减免政策。施工企业从事棚户区改造项目取得的经营所得免征企业所得税地方分享部分；对被拆迁居民因拆

迁重新购置住房的，对购房成交价格中相当于拆迁补偿费的部分免征契税。免征城市市政公用设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。对廉租住房和经济适用住房建设、棚户区改造，涉及的防空地下室易地建设费由建设部门商人防部门，按《财政部关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿区改造工作的通知》（财综〔2010〕8号）执行，一律免收城市房屋拆迁管理费、城市市政公用设施配套费、散装水泥专项资金、新型墙体材料专项基金、城市教育附加费、地方教育附加、城镇公用事业附加。电力、通讯、有线电视、市政公用事业等单位要对各类改造项目给予支持，新建安置小区有线电视和供水、供电、供气、供热、排水、通讯、道路等市政公用设施，由各相关单位出资配套建设，减半收取入网、管网增容等经营性收费。

2. 认真落实土地使用优惠政策。根据各项安居工程规划和年度计划，统筹安排保障性住房用地供应计划，优先安排建设用地。棚户区改造原则上实行原地改建，确需异地建设的应按照土地利用规划，在土地供应计划中优先安排，简化供地审批手续；对暂未列入年度用地计划的项目，可采取申请建设项目用地预审、申请先行用地等措施，保障改造项目顺利实施。城市棚户区改造范围内的市政和公用设施用地及配建经济适用住房、廉租住房用地，以划拨方式供应；配建商业等经营性设施和商品住房建设用地，依法实行有偿使用，所得土地收益全部用于改造项目基础设施和公共服务设施投资。对于开发价值低、改造难度大的棚户区

项目，各级政府按照“只予不取”原则，免收土地出让金。对国有工矿棚户区，原属于国有划拨生产用地的，盟市规划管理部门应及时调整为建设住宅用地，土地管理部门及时为原土地使用者办理土地用途变更手续。

3. 落实和完善对重点开发企业的扶持措施。对有实力、有信誉并在参与保障性安居工程建设中表现良好的房地产开发企业，在资质升级、信誉评定和诚信企业评选中予以优先考虑或加分照顾。区外开发企业和施工企业参与棚户区改造项目的，在市场准入审批上提供绿色通道。开发项目申报“广厦奖”，视参与安居工程建设业绩给予加分。参与城市棚户区改造的开发企业在申请用地时，政府实行土地等级搭配供应措施，以开发价值大、回报率高的土地开发收益适当弥补棚户区改造资金不足。对商业价值不大，但配建廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房比例较高的城市棚户区改造项目，经房地产评估机构评估和当地政府确认后，可以把开发用地的出让金扣除一定比例保证金后，直接作为投资棚户区改造项目的建设资金，重点用于项目拆迁和前期工作。

4. 落实和完善租售并举办法。积极稳妥推进租售并举，探索廉租住房产权多样化，增加困难群众的财产性收入。各盟市、旗县可根据当地实际确定租售比例，宜租则租、宜售则售。符合条件的廉租保障家庭在自愿的前提下，可以按成本价或略低于成本价购买廉租住房，取得有限产权，购房款可以分期支付。廉租房的售价和分期付款办法，由当地政府依据保障家庭的经济承受能

力和有利于回收资金、滚动用于廉租住房建设的情况合理确定。已售廉租住房暂不允许抵押和上市交易。实行租售并举的地区，政府要保留适当数量的房源，用以解决特困家庭的住房。

（三）加大项目统筹力度

保障性安居工程涉及到盟市、旗县所在地及相当一部分建制镇，涉及到城镇不同类型的中低收入住房困难家庭，也涉及到城镇化的整体布局，必须注重统一规划，切实搞好项目统筹。重点考虑以下三个方面：

1. 以城市棚户区改造为龙头，把保障性住房建设与完善城镇功能结合起来，统一规划、统一组织、统一实施。尽可能实行廉租住房、经济适用住房和普通商品房配建、套建，同步搞好基础设施配套建设，避免低收入家庭过度集中居住；呼、包、鄂等区域性中心城市，要根据需要与可能，统筹考虑公共租赁住房建设，解决新就业高校毕业生和农牧民工的住房问题；城镇管网道路、公益性设施的改造和建设要围绕着棚户区改造，突出重点，配套实施；对廉租住房保障对象中的鳏寡孤残人员尽可能通过社会福利机构安置，其廉租住房建设或租赁补贴资金可用于社会福利机构房屋扩建和维修等方面的支出。

2. 工矿区、林区、垦区等各类棚户区和危旧房改造工程，要与当地产业发展、就业安置及城镇化建设总体布局有序衔接。在旗县所在地以下建制镇实施的项目，要切实搞好统一规划和论证，在明确相关政策、尊重群众意愿的前提下，引导和支持将受益居

民转移到旗县所在地安置。

3. 农村牧区危旧房改造工程和游牧民定居工程，要与生态移民和推进城镇化有机结合。引导和支持项目受益群众向城镇转移，在城市棚户区改造项目中统筹安置，并重点落实好扶持农牧民转移就业的各项政策措施。

四、组织实施

（一）健全工作机制

自治区成立了保障性安居工程建设领导小组，负责研究制定自治区保障性安居工程建设的政策措施，审定保障性安居工程规划和年度计划，制定自治区保障性住房建设资金使用和管理办法，指导和监督检查各地保障性安居工程政策落实和实施情况。自治区各有关部门要根据部门职责，健全部门协作机制，明确分工，密切配合，形成工作合力。

（二）落实工作责任

各盟行政公署、市人民政府、各旗县人民政府要把保障性安居工程建设摆上重要议事日程，成立相应的组织领导机构，加强组织领导。自治区对盟行政公署、市人民政府实行目标责任制管理。盟行政公署、市人民政府、旗县人民政府是保障性安居工程的责任主体，要明确部门责任、具体措施，切实做到规划到位、资金到位、供地到位、政策到位、监管到位和分配公平，确保保障性安居工程顺利实施。

（三）编制规划计划

各盟行政公署、市人民政府、各旗县人民政府要把各类棚户区改造与廉租住房、经济适用住房等保障性住房建设结合起来，把保障性安居工程建设与城镇化、城市总体规划及土地规划结合起来，编制保障性安居工程建设规划和年度工作计划，因地制宜制定项目实施方案，报自治区人民政府批准后实施。

（四）确保工程质量

要严格执行法定建设程序和技术标准规范，加强施工管理，确保工程质量。要优化新建安置住房的规划设计，在较小户型内实现基本的使用功能，满足基本居住需要。要按照节能省地环保要求，推广新技术、新工艺、新材料和新设备。有关住房质量、建筑节能和使用功能等方面的要求，应在建设合同中予以明确。

（五）强化监督检查

各盟行政公署、市人民政府、各旗县人民政府要加强监督检查，实施全方位监管，及时发现并解决实施保障性安居工程过程中出现的问题，坚决制止保障性安居工程建设中损害群众合法权益的行为。各盟市要在每月底前，将当地保障性安居工程的进展情况、年度计划完成情况及土地供应开发情况报自治区保障性安居工程建设领导小组办公室。自治区各级监察部门要会同有关部门加强对保障性安居工程建设情况的监督检查，认真查处违法违纪行为。各级审计部门要加强对资金有效使用和安全等环节的监督。各级国土资源部门要加强对保障性安居工程建设用地的管理和监督检查。自治区保障性安居工程建设领导小组办公室要加强

对各盟市保障性安居工程计划执行情况的督促检查，对工作不落实、措施不到位的盟市，要通报批评，限期整改。

（六）加强宣传引导

要采取多种形式，广泛宣传实施保障性安居工程的重要意义，准确解读政策措施，及时反映工作进展情况，为保障性安居工程建设营造良好的舆论氛围。

二〇一〇年六月三日