

棚户区改造项目可行性研究报告 棚户区改造调研报告(汇总5篇)

在当下这个社会，报告的使用成为日常生活的常态，报告具有成文事后性的特点。那么什么样的报告才是有效的呢？下面是我给大家整理的报告范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

棚户区改造项目可行性研究报告篇一

根据市委、市政府作风建设主题活动的要求，市农业局3月15日开始组织机关干部到联系点一区群众街社区开展走访调研，通过召开座谈会和入户走访，了解到社区居民较集中反映的一个突出问题就是棚户区改造进度太慢，严重影响居民生活。针对上述问题，市农业局组织人员开展调查研究，并形成调查报告：

群众街社区是在xx年六月城市社区改革时，由三个居委会合并组建产生的。该社区是区老城区，历史上曾是云集之地，是区乃至市的繁华地带，现棚户居民已超过1000户，成区比较集中的棚户社区。

1、安全隐患大。棚户区居民住房产权基本归属于区房产公司，大多是上世纪60-70年代的建筑及明清时期的遗存，建筑年代久，建设标准低。又因近两年计划拆迁改造，一直没有维修，现基本上都已成为危房，风雨飘摇，一部分住房时刻有垮塌的危险。棚户区建筑密度大，上层基本为木质结构，并且巷道狭窄，基础设施落后，而现有的消防设施又不全，一旦发生火灾和其他灾害，后果不堪设想，存在很大的安全隐患。

2、环境较为恶劣。棚户区房屋户均面积狭小，不成套，大都没有排水设施，没有卫生间，有的居不如厕，生活条件相当简陋。卫生死角多，阴暗潮湿，加上私建乱搭，夏天蚊虫肆

虐，环境较为恶劣。

3、管理难度大。棚户区居住人员成份复杂，大部分是本地居民租住，但也有一部分是拆迁安置住户，一部分是外来租住户，吸毒人员多，据社区介绍，仅群众街社区吸毒人员就多达80多人，治安隐患多，管理难度大。

近年来，市委、政府和区委、区政府高度重视居民保障性住房建设□xx年市政府就成立了建设指挥部，为还原古城原貌，续写历史渊源，与益“明清大港”保护与开发有限责任公司启动了保护与开发的建设工作。市城建投资开发有限责任公司石码头历史街区建设项目部于同年基本完成了设计、初步进行了遗产资源评估，并开展了前期拆迁摸底工作。后来拆迁安置基本停滞，据调查了解主要原因是：安置房建设还没有完成；二是整体开发规划还没有出来；三是补偿安置资金没有到位。

xx年3月12日，市人民政府下发了《市中心城区棚户区改造实施方案》，方案明确了指导思想，改造范围和工作目标，工作原则，组织领导，责任主体和实施主体，资金来源，项目建设管理，实施政策扶持及保障措施□xx年3月8日，在市人民政府第三次常务会议上就保障性安居工程进行了专题研究，并于3月19日下发了市人民政府常务会议纪要。市中心城区棚户区年度改造计划规划□xx年由区作为实施主体，市城建投资开发有限责任公司作为配合单位将在区改造户数3606户，改造总用地面积118213平方米，改造总建筑面积129555平方米，其中大码头街道2605户，群众街社区1100余户。根据区政府主要领导介绍：区棚户区改造将分五期进行，具体步骤分三步，一是调查摸底，二是拆迁安置，三是规划建设。区现在1000多套安置房建设已基本完成，群众街社区棚户区改造结合明清古巷保护将作为今年下半年第一期工程启动。

近年来，我市城市建设日新月异，高楼如雨后春笋，绝大多数市民的生活水平得到快速提高。但形成极大反差的是一边

高楼林立，一边是棚户区成片，棚户区的存在与城市形象，文明档次极不相衬，棚户区的`大量存在已严重阻碍城市的健康发展。棚户区的居民多年来一直生活在恶劣的环境下，棚户区居民对棚户区改造的呼声十分强烈，要求相当迫切。棚户区改造是关系到城市居民切身利益和实现住有所居的民心工程，解决棚户区居民住房问题是密切党和政府与群众感情的重要举措。妥善解决好群众的实际困难，确保群众的切身利益，确保社会稳定是当前市各级政府、各部门重中之重的工作。如何加快推进区群众街社区棚户区的改造提出以下建议：

1、依法拆迁安置。

棚户区的居民绝大多数都是低收入困难群体，低保户、低保边缘户非常多，他们面临着就业、住房等多重困难，棚户区在改造过程中出现拆迁补偿问题较多，容易发生群体性的事件。充分考虑棚户区居民的经济承受能力，妥善安置被拆迁居民。棚户区的改造要严格按照《城市房屋拆迁管理条例》和有关法律法规的规定。不能片面追求改造进度而强拆强迁、野蛮施工，损害群众利益，影响社会安定。在补偿、拆迁安置过程中，总结以往因不同责任单位补偿标准不统一，激发群众矛盾，造成群众上访，影响拆迁与工程建设进度的经验，补偿安置方案要经社区居民代表讨论并公示。规范程序，阳光操作，确保公开、公平、公正。充分考虑棚户区居民的经济承受能力，妥善安置被拆迁居民。

2、统筹规划、分步实施。

一是组织好本区棚户区的调查摸底。二是根据本区棚户区的实际情况编制出改造计划，明确工作目标，有步骤、有重点地推进棚户区的改造工作。三是因地制宜，先易后难、逐步推进，针对性地多种方式推进棚户区改造。对目前不具备拆建条件的棚户区要搞好房屋维修加固工作，确保居民居住安全。

3、政府组织，市场运作。

进一步完善棚户区改造工作机制，建立协调联动机制，统筹协调棚户区改造的各项工作。棚户区改造牵涉面广，政策性强，必须发挥政府的组织领导作用，在政策资金上给予倾斜，各责任单位作为政府主导的责任主体组织实施。坚持统一领导、因地制宜、分工负责、强化配合。坚持政府推进与市场化运作相结合的原则，对有商业价值的棚户区可采取招投标方式选择房地产开发企业进行综合开发。

棚户区改造项目可行性研究报告篇二

根据国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔20xx〕25号)、省住建厅《关于鼓励和引导民间资本参与全省保障性安居工程建设运营的指导意见》(鄂建办〔20xx〕61号)和市委、市政府《关于推进城区旧城改造的意见》(宜发〔20xx〕9号)精神，为加快我市棚户区改造，推进现代化特大城市建设，结合实际，制定以下方案。

一、目标任务

20xx年-20xx年我市城区西陵、伍家岗、点军、猓亭、高新区(含白洋组团)、葛洲坝、夷陵区小溪塔规划实施棚户区改造共81300户。按照市委、市政府提出的5年内完成我市棚户区改造总量75%的总体目标，到20xx年，我市城区棚户区改造总量不低于60975户。

二、责任主体

各区人民政府(不含夷陵区)、宜昌高新区管委会、葛洲坝集团宜昌基地管理局为棚户区改造实施主体，负责实施辖区内棚户区改造项目策划、调查摸底、测算分析、项目申报、房屋征收、招商引资、项目推进等工作。

三、资金来源

棚户区改造资金来源主要包括：市级投融资平台融资，市场主体借资，国家、省级财政棚户区改造专项补助资金，市财政棚户区改造配套资金，土地出让收益。市财政局负责西陵区、伍家岗区、点军区棚户区改造资金统筹平衡，猇亭区、高新区(含白洋组团)、葛洲坝、夷陵区(小溪塔)自行负责资金统筹平衡。

四、改造方式

根据棚户区改造项目的具体情况，我市棚户区改造采取以下三种方式：

一是拆除重建。对房屋破旧、功能不全、公用设施老化、安全隐患突出、无保留价值的建筑及片区，采取“拆除重建”方式进行改造。

二是改建结合。对具有典型历史文化特征、有一定保留价值的老旧建筑及历史街区、特色街区，采取“改建结合”的方式，对其建筑立面和内部结构进行修缮，转换功能，将其作为公共文化建筑进行有效的保护与利用。

三是只拆不建。对拆除后不具备再开发条件的建筑及片区，采取“只拆不建”的方式进行改造，原则上拆除后只建设街头绿地或停车场等公益设施。

五、操作程序

(一)项目申报。各区人民政府(不含夷陵区)、宜昌高新区管委会、葛洲坝集团宜昌基地管理局向市棚户区改造领导小组办公室申报棚户区改造项目，报送项目申请表及项目策划书(拟改造范围、房屋及土地权属调查摸底情况、征收成本测算、项目测算分析及实施模式建议、招商引资条件等)。

(二)踏勘核实。市房屋征收与补偿管理办公室对申报的棚户区改造项目征收基本情况进行核查，市棚户区改造领导小组办公室对项目基本情况进行复核，并就是否纳入年度棚户区改造任务提出建议。

(三)项目决策。市棚户区改造领导小组办公室召开联席会议，对棚户区改造项目进行研究，初步确定项目用地性质、用途、改造范围、规划指标，核定征收成本、土地出让条件、项目招商条件等，报市棚户区改造领导小组进行决策。

(四)任务下达。市棚户区改造领导小组办公室根据市棚户区改造领导小组决策意见向各实施主体下达棚户区改造任务。

(五)征收实施。市财政局向市场主体借资或市级投融资平台融资，由各区人民政府、宜昌高新区管委会、葛洲坝宜昌基地管理局实施项目征收。

(六)土地出让。市棚户区改造领导小组办公室与国土部门商议土地起拍价及相关出让条件，进行公开挂牌。

(七)投资清算。对借资征收或平台融资征收的棚户区改造项目，按照协议完成投资清算工作。

(八)建设改造。按基本建设程序实施建设改造。

(九)项目验收。项目完成后，市棚户区改造领导小组组织验收。

六、支持政策

审批绿色通道。对棚户区改造安置房项目可采取协议出让方式供地，棚户区改造地块土地出让可实行“现状挂牌、净地交付”。特殊棚户区改造地块土地可与异地安置房建设用地

按市场评估价捆绑挂牌出让。

(二)落实税费减免政策。依照国家和省、市相关规定，我市对棚户区改造安置房项目，免征城市基础设施配套费、散装水泥专项资金以及新型墙体材料专项基金等行政事业性收费和政府性基金，涉及的经营服务性收费按最低标准减半征收；对棚户区改造安置房项目建设用地免征城镇土地使用税。对棚户区改造安置房项目土地增值税、企业所得税不实行预征，待项目建成后再进行清算汇缴。

(三)积极筹措资金。在争取中央、省级棚户区改造补助资金同时，加快落实市级财政棚户区改造预算资金。积极争取金融机构支持，搭建“银企合作”桥梁，建立信贷审批绿色通道。不断拓展融资渠道，通过发行地方债、企业债等多元化融资。

(四)鼓励社会资金参与棚户区改造项目土地一级开发整理。鼓励各类市场主体借资给市级财政用于棚户区改造，土地一级开发整理完成并经出让实现收入后，返还投资人投资。投资人取得棚户区改造项目土地使用权的，返还其实际投资额及财务费用；投资人没有取得棚户区改造项目土地使用权的，在返还实际投资额和财务费用的基础上，给予其投资回报。财务费用按照同期银行贷款利率核算，投资回报按同期银行贷款利率加三个百分点确定。土地出让中无人举牌时，投资人须按土地起拍价摘牌。

七、工作要求

(一)健全组织领导机构。成立城市棚户区改造工作领导小组，统一组织领导城市棚户区改造工作，协调解决城市棚户区改造工作中出现的问题。市长马旭明任组长，市委常委、副市长毛传强任副组长，领导小组成员单位由市政府法制办、发改委、住建委、财政局、国土局、规划局、房管局等部门和各区人民政府、市级投融资平台及供电、燃气、自来水等企

业单位组成。领导小组下设办公室，办公室设在市房管局，负责棚户区改造日常工作。各区人民政府(不含夷陵区)、宜昌高新区管委会、葛洲坝集团宜昌基地管理局也要成立棚户区改造工作领导小组，设立棚户区改造办公室，负责辖区内棚户区改造实施工作。

(二)建立高效运转机制。建立城市棚户区改造“市政府统一领导、区政府组织实施、职能部门协调配合、市场主体积极参与”的'高效运转机制。实行城市棚户区改造联席会议制度，住建、财政、国土、规划、房管及各区政府为联席会议成员单位，市房管局为联席会议召集单位。

(三)建立目标管理机制。强化领导责任，实行目标管理，市政府与责任主体、责任单位签订年度目标责任书，将棚户区改造工作纳入年度目标管理考核体系，严格考核。

(四)建立高位协调机制。棚户区改造工作中责任主体、责任单位应加强横向协调，纵向衔接，实行“周例会,月调度,季通报”制度。市政府主要领导定期召开会议，高位推动棚户区改造工作。

(五)建立督办考核机制。棚户区改造领导小组办公室要加强棚户区改造工作的全方位监管，对各责任单位的履责情况进行检查督办，对工作不落实、措施不到位、任务未完成的，予以通报批评，限期整改。

棚户区改造项目可行性研究报告篇三

棚户区是指城市规划区内国有土地上和独立厂矿区内，使用年限久、房屋质量差、基础设施不配套、交通不畅、环境脏乱差的集中连片平房和简易楼房。棚户区改造是关系人民群众切身利益的“民心工程”，是实现“住有所居”的重要组成部分。近年来，县委、县政府高度重视保障性住房建设，棚户区各有关单位和住户对棚户区改造的呼声也十分强烈。

为此，作为城乡建设和房地产行政主管部门，我们围绕我县棚户区改造专门组织进行了调研。形成以下调研报告。

我县县城棚户区主要分布在老城区、工厂区和城乡结合部，主要有以下几大片：

- 1、迎宾街中部以南、太行街以北(包括外贸公司、副食品公司、食品公司、制帽厂等)；
- 2、东沟巷(铁路指挥家属院、糖酒公司家属院、运管所家属院等)；
- 3、丰州路东侧(包括运输公司、县社家属院等)；
- 4、城西区化工厂、电器厂、针织厂等地段；
- 5、太行西街北侧(包括老干局家属院、林业局家属院、果树中心、蚕桑中心等)，以上区域占地面积约 平方米，建筑面积 平方米，居民 户，人口 人。

上述棚户区，居住环境较差，而土地利用率却较低，存在以下隐患和问题：一是房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已忧为危旧房，存在居住安全隐患。二是房屋基础设施较为落后。房屋户均面积狭小，不成套，大都没有排水设施，没有集中供暖，没有卫生间，生活条件相对简陋。三是环境较为恶劣，大都居住在低洼地带，排水不畅、阴暗潮湿、乱搭乱建、乱堆垃圾，春天污水横流，夏天蚊蝇居肆虐，冬天积雪成山，公厕均为旱厕，环境非常恶劣。四是棚户区居住人员成份复杂，生活水平较低。这里出租房屋比比皆是、众多的外来务工人员和流动人口都把落脚点选择在了棚户区，使得这里的社会治安管理和房产部门房屋管理十分困难。

近年来，我县经济和社会发展速度加快，城市建设日新月异。

但是棚户区的居民却始终多年生活在恶劣的条件下，与绝大多数市民日益提高的生活水平特别是居住水平反差极大。同时棚户区的存在，与城市整体形象、文明档次极不协调，使大的城市人居环境大打折扣，并且也不利于发展城市经济和招商引资。所以棚户区改造势在必行。

(一)解决棚户区居民住房问题，是密切党和政府与人民群众感情的重要举措。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，低保户和低保户边缘户的非常高。他们面临着就业、住房等多重困难，改善居住条件的愿望十分强烈。通过棚户区改造，不仅解决了困难群众的住房问题，使老百姓得到了实惠，而且密切了党群和干群关系，增强了社会凝聚力，促进了社会和谐稳定。

(二)进行棚户区改造，是推进城市化进程的必须要求。加快推进城市化进程是落实科学发展观，统筹城乡协调发展的必由之路，城市化发展水平，往往标志着一个地区经济、文化、政治、教育、科技、信息等多方面所达到的状况。根据有关资料，山西省公布的20xx年城市化率为43.03%，而我县仅为%，山西省城市化率要达到%，目前我县县城人口为3.5万人，要达到全省平均水平，每年要新增城市人口听写5000人，按每户3-4人计算，需每年新建住房1000多套。我县县城三面临河，背靠丘陵，新区开发受到一定制约和影响。棚户区土地利用效率均低，据初步测算，通过棚户区改造，可提高建筑容积率2-3倍，可进一步盘活存量土地，提高土地使用价值，为城市发展列为广阔的空间。同时，棚户区改造，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，提升了城市的形象和品位。

(三)推进棚户区改造，是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径。棚户区改造建设的大部分是安置用房，为小户型、低价位的普通住房，对象除解决回迁户外，主要用于解决城市中低收入家庭住房困难。推进棚户区改造，直接增加了住户有效供应，有利于改善住房供应结构，缓解住房供需矛盾，

稳定住房价格。另外，棚户区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业也作出了积极的贡献。

但具体实施中也还存在着一些困难和问题，需进一步研究并加以解决。

一是认识问题。改造范围内多数人在满足其合理补偿或安置的前提下，能够理解和支持棚户区改造工作，但由于近年来我县房屋拆迁补偿采取的是“拆一还一”的办法，补偿标准较高，少数住户以不愿改造为由或提出过高附加条件，影响改造工作的实施。

二是拆迁难问题。利用自用土地进行限价商品房建设，采取的是现状招标，无地供应方式，拆迁工作如由开发商承担，拆迁成本和拆迁过程中不可预见因素较多，且房屋销售政府限价，投资风险较大，开发商投资建设积极性不高。

(一)加强棚户区改造工作的领导。县保障性住房建设领导小组要建立联席会议制度，建立协调联动机制，统筹棚户区改造各项工作。各建设单位要认真调查摸底，制定详细并确实可行的棚户区实施方案，报领导小组审核批准后严格实施。各职能部门要协调配合，明确责任，对改造工作大力支持并提高优质高效服务。

(二)进一步完善棚户区改造工作机制。棚户区改造是一项系统工程。建立联席会议制度，建立协调联动机制，统筹协调棚户区改造的各项工作。政府各有关部门要统一思想，协同配合，明确职责。既要坚持政府主导，又要充分发挥市场机制的作用，还要广泛争取社会参与，形成合力，共同推进棚户区改造工作。要发挥单位、企业、个人等方面的积极性，多渠道筹措改造资金，保证棚户区改造工作的顺利进行。

(三)坚持政府引导，单位实施，市场运作的机制。棚户区改造要采取政府主导、市场运作的方式进行。

棚户区改造项目可行性研究报告篇四

按照国家、省、市关于棚户区改造的有关精神，结合我县城市改造的实际，以及民风、民俗、文化内涵等实际情况，在20xx年、20xx年棚户区改造工作的基础上，依据上级最近颁布的有关文件精神，特制定本方案。

一、指导思想

以科学发展观为统领，全面落实县委、县政府惠民政策精神，按照县政府提出的改造老城、扩建新城、全力打造滨江港城的要求，以改善民生，创建宜居宜业环境，提高城市品位，推进城市化进程，促进经济与社会协调发展为目的。以重民生，保增长，促和谐，维护社会稳定为主题，着力加快城市棚户区改造的步伐，为实现和谐秀美富裕文明新肇源奠定坚实的基础。

二、实施意见

(一)政策依据

本方案制定的依据是中华人民共和国国务院令第590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部、发改委、财政部、国土部、人民银行联合下发的《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》(建保[20xx]295号)、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棚户区改造工作的通知》(财综[20xx]8号)、《黑龙江省人民政府关于棚户区改造的实施意见》(黑政发[20xx]31号)、《大庆市人民政府关于印发大庆市城市棚户区改造实施方案的通知》(庆政发[20xx]10号)等相关文件及国家、省、市召开的棚户区改造工作会议精神。

(二) 棚户区界定及确定

城市棚户区是城市建成区范围内房屋拆迁面积5000平方米以上集中连片、平房密度相对较大、贫困人口居多、建设使用年限久、结构简易、居住条件恶劣、基础设施不齐全、道路狭窄、治安和消防隐患大以及环境卫生脏乱差的区域。

我县棚户区改造区块的确定，由县建设行政主管部门依据上级文件要求选定，报县政府审定。

(三) 棚户区改造的原则

1、坚持政府主导，市场运作原则。棚户区改造工作，在县委、县政府统一领导下，与房地产开发项目相结合，采取市场化运作的方式，推进住房保障体系的不断完善。

2、坚持综合开发，配套建设原则。棚户区改造要符合城市建设总体规划，按照先行规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的方针，统一征收，分步实施。

3、坚持依法运作，公开公正原则。严格执行依法征收程序和相关法律法规及政策，坚持公开透明，阳光操作，妥善解决好各方面问题，以保持社会稳定。自20xx年开始，县政府不再审批零散的开发项目，开发建设项目必须以棚户区改造的形式集中连片开发有序进行。

(四) 建设标准

1、棚户区改造新建住宅应以中小户型为主。建筑面积原则上应在50平方米至90平方米以内，90平方米以下的户型不少于建筑面积的70%。

2、新建的回迁房为毛坯房，由被征收房户自主装修。

(五) 优惠政策

依据《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》(黑政发[20xx]31号)的有关规定,特制定如下优惠政策:

1、对经批准的棚户区改造项目,通过出让方式取得的土地,所缴纳的土地出让金,按收支两条线规定管理。土地出让金除上解部分资金外,其它地方政府可支配资金全部用于该棚户区改造的基础设施和配套设施建设。

2、棚改项目按建筑面积每平方米收取大修理基金30元、劳保基金24.9元,免收其他行政性收费和政府性基金。

3、棚户区居民因征收而重新购买的普通住房价款未超出征收补偿款的,免征契税。

4、房地产开发企业参与棚户区改造项目回迁房屋价按棚改政策不同,分偿还原征收面积、上套(靠)户型面积、上调户型面积、增加面积四种形式收取。纳税人按照政府确定的征收补偿标准,与被征收人签订《征收安置补偿协议》,按注明的征收建筑面积补偿被征收户,填制《棚户区改造回迁暂不征税申请表》和《回迁安置房屋分户明细表》经市(地)和县(市)、区棚改办、地税局核准分别享受税收政策。

(1)偿还原征收面积部门,不征收营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、土地使用税、印花税;企业所得税实行核定征收的,不纳入核定范围。

(2)纳税人以建安成本价安置被征收人取得的上套(靠)户型面积收入,只征收营业税、城市维护建设税、教育费附加。

(3)纳税人以开发成本价安置被征收人取得的上调户型面积收入,只征收营业税,城市维护建设税、教育费附加。

5、被征收人依据国家有关国有土地上房屋征收与补偿规定标准取得的征收补偿款，免征营业税、城市维护建设税、教育费附加、个人所得税和土地增值税。

6、对在建工程完成投资30%以上的项目，允许进行在建工程抵押贷款。

7、对在建工程完成到主体两层以上或工程造价25%以上，由县建设主管部门审核批准预售许可，开发企业方可进行预售，预售资金应缴银行建设专户，由建设行政主管部门对资金使用情况进行严格监管。

(六) 补偿办法

对于县城内棚户区改造的征收补偿，采取房屋产权调换和货币补偿两种方式进行。

1、房屋产权调换补偿办法

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)及《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》(黑政发[20xx]31号)的有关规定，被征收人选择产权调换的，原则上实行“征一还一”。我县为了使广大人民群众受益更多，特制定下列补偿办法。

(1) 私有产权的住宅房屋征收补偿按原面积(指房屋所有权证注明的建筑面积)“征一还一”，无产权证的主房，到房产部门办理产权;无产权证砖瓦结构以上的门房、仓房，开发商可以按建筑面积不高于1比0.5的比例还建;其他占地面积(含附属设施)按不高于1比0.3的比例还建。回迁时选择多层楼房底层和顶层的(一层为车库的，以二层为底层;顶层建阁楼的，以下一层为顶层)，原面积部分不结算楼层差价款;选择其他楼层的，回迁户向开发企业补交楼层差价款，每平方米100元。征收房屋面积在70平方米以下的，如回迁时需要扩大面积的，

可享受5平方米的成本价格(成本价格按每平方米1450元确定)。

(2)非住宅房屋征收补偿，被征收房屋产权证照标明商服用途和建筑面积，实行“征一还一”，但不找结构差价。无产权证的，到房产部门办理产权。面积减少部分实行货币补偿，即按原房屋的评估价进行补偿。被征收人自愿增加面积的，增加面积部分按市场销售价格购买。调换的商服房屋跨度18米的，开间不低于3.6米；跨度15米的开间的，不低于3.3米；跨度12米以内的，开间不低于3米。

(3)对房屋所有权证标明使用性质为住宅，实际位于主次干道两侧(临街且有独立产权)的房屋，回迁时基本按原位置回迁，按规划要求，建商服还商服、建住宅还住宅，但仅限临主次干道的第一户，其余不享受此规定。

(4)被征收人回迁面积小于原征收面积，剩余房屋面积按市场价格予以货币补偿。

(5)对于棚户区改造涉及的特困户、低保户，在民政部门确认并出具相关手续后，有产权证照的房屋，按原面积“征一还一”达不到50平方米的，由开发企业补到50平方米。并且不因居住楼房取消特困户、低保户待遇。

2、货币补偿办法

(1)选择货币补偿的被征收人，必须出具房屋产权证照，其征收补偿金额一律由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

(2)对于房屋所有权证注明使用性质为住宅，实际用于商服的房屋，且位于主次干道两侧(临街并有独立产权)具备营业执照、纳税证明和正在营业且一年以上三个基本条件，可按商服的评估价格予以补偿。

(3)对于有土地使用证和规划许可证，但未办理房屋产权证的房屋，到房产部门办理产权，按评估价予以补偿。

(4)被征收人土地使用面积内的棚厦等附房设施按评估价予以补偿。

(5)被征收人在接到评估报告后，对估价结果有异议时，自接到评估报告之日起7日内，可直接申请房地产估价技术鉴定委员会对估价结果进行鉴定，估价结果以鉴定结论为准，房地产估价鉴定费用由鉴定申请人承担。

(七)征收、搬迁方式

由县政府确定棚户区改造地块并编制控制性详细规划或规划设计条件，面向具有开发资质的企业公开招标。由中标企业编制修详规划，经县政府批准后实施。公开招标后，由县政府授权房屋征收部门组织征收。

(八)相关规定

1、参与棚户区改造的开发企业，开发前需将项目资本金总额的20%(包括3%的农民工工资保证金)存储到指定银行账户，由建设行政主管部门会同有关部门负责监督。

2、对实行回迁安置的，按回迁面积，以成本价格为基数，由开发企业向建设行政主管部门交纳其总额10%的保证金，如违反房屋征收有关规定或不能按期开发建设的酌情予以扣减。未出现问题的，在工程竣工验收后全额予以返还。

3、对实行货币补偿的，确定评估价格后，由开发企业将补偿资金足额存储到征收部门指定的银行账户。

4、棚户区改造项目实施分期建设的，须由县政府审定批准。未经批准擅自分期建设的，先期建设部分正常缴纳税费。

5、开发企业应当向房屋买受人(包括以产权调换方式回迁安置户)出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

6、棚户区改造项目竣工后，开发应按有关规定组织相关单位对工程项目进行综合验收。对燃气没有入户和没有安装热计量表的住宅小区建设行政主管部门不予竣工验收备案手续。开发企业在验收合格后90天内，完善办理产权证所需的全部手续。

7、实行棚户区改造的小区，应严格按照规划设计标准进行开发建设，因特殊情况确需调整或变更的，须经县政府批准。

8、由开发企业原因致使不能按时回迁的，自逾期之日起，由开发企业发给被征收人每月每户600元的搬迁临时安置费。

9、征收非住宅房屋，其设备、原辅材料等由被征收人自行搬迁，停业损失按有关规定计算，由征收人一次性给付。对虽有营业执照，但征收时已停止营业活动、且不能出具纳税票据的，不予支付停业损失费。

本方案与国家和省、市有关政策不一致时，执行国家和省、市相关政策规定。

棚户区改造项目可行性研究报告篇五

棚户区改造是新形势下国家提出的解决低收入家庭住房困难问题的重要举措，是一项关注民生、惠及百姓的重要民心工程。区委、区政府高度重视这一民生工作，将棚户区改造作为当前工作的头等大事来抓，稳步推进。现将工作情况简要汇报如下：

(一) 根据衡住保组字[20xx]1号文件和5月13日市房产局会议精神，区20xx年城市棚户区改造第一批计划项目为2个，一个被列入省20xx年城市棚户区改造计划项目，即棚户区，计

划改造272户；另一个被列入我市本级20xx年城市棚户区改造储备项目，即东方里棚户区，计划改造93户。

1、省级考核项目棚户区由东风街道农田里、如意里和苗圃街道三个零星棚户区构成。其中农田里规划用地18.4亩，拆迁房屋10223.6平方，改造户数95户；如意里规划用地6.9亩，拆迁房屋8976.05平方，改造户数47户；规划用地21.5亩，拆迁房屋16972.3平方，改造户数130户。农田里和如意里项目紧临大道东风南路匝道两侧，项目紧临大道苗圃一侧，均对城市形象造成直接影响。

2、市级储备项目东方里棚户区规划用地29.2亩，拆迁房屋4590平方，改造户数93户。该棚户区住户为省工业设备安装有限公司五分公司职工，所住房屋大部分为上世纪六十年代建的砖瓦平房，房屋破旧不堪，职工强烈要求改造。

3、目前，项目已由街道上户征求住户意见，绝大多数住户愿意实施棚户区改造，同时，区城建投积极与市国土、规划部门衔接，正在做规划设计，出具规划条件。东方里棚户区已经在与住户签订房屋拆迁协议，部分房屋已经拆除。

（二）根据市住房保障办公室的意见，原由集团住房建设指挥部负责的团结里棚户区项目改由区政府为主体负责实施。该棚户区项目拟占地15.7亩，拆迁房屋6285.7平方，需要改造住户113户。该项目主要是铁路土地，拆迁的多为铁路职工住房，目前，项目征收补偿安置方案已经制定，动员大会已经召开，现正在积极与住户签订合同，已签订拆迁协议26户。

（三）苗圃地区铁路住房密集，房屋简陋，配套设施缺乏。出于统一规划、整体建设需要，我区拟考虑将与团结里棚户区相连、紧临大道一侧的路向里棚户区纳入团结里棚户区一并改造。路向里棚户区占地38.9亩，需拆迁房屋6663.2平方，改造住户94户。该项目已与集团签订了土地协议，解决了用地矛盾，方便由区政府为主导整体推进实施。

1、提高认识，加强领导。棚户区改造是解决群众居住环境、消除安全隐患的重要手段，是提升城市形象、落实群众路线的具体体现。区委、区政府高度重视，成立了全区棚户区改造领导小组，明确责任街道负责房屋拆迁工作，区城建投资公司负责安置房建设工作，区棚改办负责监督指导、计划上报，形成层层有责任，层层抓落实。

2、三个结合，改善环境。坚持“三个结合”，把棚户区改造与解决大道遗留问题、完善城市功能和提升城市形象结合起来，切实改善百姓住房环境和条件。大道尽管已经通车，但大道如意里一侧住户意见很大，房屋距离大道太近，已影响到住户的正常生活，同时，大道匝道两侧房屋低矮破旧，与城市形象极不相称，急需改造。区委、区政府在研究棚户区改造时，充分考虑城市建设中的诸多因素，统筹安排，合理配置，既解决当前的一些突出矛盾，又完善了城市功能、提升了城市形象。

3、加大力度，做细工作。棚户区改造涉及群众的切身利益，工作必须要做细，做到位，要让群众真正感受到党和政府在为老百姓谋福利、得实惠。按照市住保办的安排部署，我区一方面由街道组织对棚户区进行调查摸底，征求住户意见，登记住户情况，统计住房面积，为编制项目改造实施方案和资金测算方案奠定基础；另一方面与规划部门衔接，确定用地红线和规划建设范围，落实规划设计条件。

改造的推进速度。

2、用地规划问题。前期，区政府对棚户区项目进行过仔细调查研究，并征求过区国土和规划部门的意见，经过慎重考虑后才上报。但是，市规划局在划定棚户区项目范围时，没有征询区政府和市住保办意见，就单方面确定了项目的规划用地。如果是符合棚户区条件的还好实施，但如果与棚户区改造相距甚远，就不便于区政府推动棚户区改造工作。如东方里棚户区，我区政府上报的用地面积只有18亩，但经规划

部门调整后，扩大至29.2亩，增加部分是集体土地，且房屋多为3至4层，住房面积严重超标，不符合棚户区政策。建议最好还是维持原棚户区上报面积为宜。