

临沂临港经济开发区管理委员会办公室文件

临港办字〔2015〕48号

临沂临港经济开发区党政办公室 关于印发《临沂临港经济开发区棚户区改造 工作推进办法》的通知

各镇人民政府，区直各部门、各直属单位：

现将《临沂临港经济开发区棚户区改造工作推进办法》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

2015年9月29日

临沂临港经济开发区 棚户区改造工作推进办法

为加快推进全区棚户区改造工作，统筹城乡发展，改善群众住房条件，进一步提高全区城镇化水平，加快形成城乡经济社会一体化发展新格局，按照“村民自愿、村委自主、片区指导、镇上规划、管委融资、整村搬迁、先建后拆”的原则，结合土地综合整治、增减挂钩政策，在充分征求群众意愿的基础上，坚持公开、公平、公正，特制定本办法。

一、工作目标

按照市政府加快推进棚户区改造的部署要求，坚持以人为核心的新型城镇化发展道路，加大棚户区改造力度，加快配套基础设施建设，确保 2018 年前基本完成棚户区改造的任务。

二、工作步骤

（一）棚户区改造项目设计 70m²、90m²、105m²3 种户型，改造计划由镇、村负责统计，确保一对一建设，相关数据需经镇、村分别签字盖章后上报区管委会，数据确定后不得进行变更。

（二）在召开村民大会或村民代表会议通过房屋拆迁安置实施办法的基础上，拆迁协议签订率以及购楼保证金收缴率必须达到 98% 以上，其中 70 m² 的户型每户收缴购楼保证金 5000 元，90 m² 的户型每户收缴购楼保证金 10000 元，105 m²

的户型每户收缴购楼保证金 15000 元，购楼保证金及时交存区财政专户，与棚户区改造资金一起捆绑使用。项目村常住户口享受集体资产分配权利且年满 22 周岁的未婚青年，可以购买一套安置楼房，签订购房协议时需按楼房均价缴纳 50% 的购楼款。以上相关协议、单据均需镇、村干部签字确认。

(三)楼房及储藏室的选择分配根据协议签订及购楼保证金缴纳顺序确定，根据楼房选择情况，在规定时间内结算楼房款，腾空奖不抵顶房款。在规定时间内腾空房屋并交出旧房屋钥匙的每户奖励 5000 元，每拖延一天扣减 500 元。工程竣工综合验收备案后，将楼房移交给相关镇、村，购楼款结算完成后，购楼户凭结算单到村委会办公室领取钥匙。

三、责任分工

联系各镇的区领导对棚户区改造工作负有包扶、督导责任；各镇和相关村主要负责人是棚户区改造工作推进第一责任人；各镇包扶棚户区改造项目的科级干部是具体责任人。

相关责任单位要立足各自职能，认真负责，加强沟通，协调配合，全力推进棚户区改造工作。区财政局要督促各镇收取购楼保证金及差价款，并做好工程建设过程中的跟踪审计和资金管理、筹集及拨付工作；区国土分局要做好土地增减挂和综合整治项目区的拆旧复垦技术指导，保障棚户区改造用地；区建设局要做好完善基本建设手续、规范建设程序和统一建设标准的工作；区项目安置办要协助各镇做好棚户区改造过程中的入户宣传、调查核实、协议签订工作；区规划局要加快规划

设计，在符合新城区总体格调的基础上，根据各镇特色做好建筑风格设计工作；区房产局要积极与市房产局及各镇对接，做好棚户区改造政策利用和棚改户数确认及上报工作；区审计局要做好棚户区改造工程立项过程事前介入、建设管理事中控制、竣工决算审计和工程结算审计工作；其他相关部门要紧紧围绕大局，立足职能搞好服务。

四、工作措施

（一）严格落实项目报建制度。严格棚户区改造项目的审批，拆迁协议签订率达到 98%，购楼保证金收缴率达到 98% 且及时交存区财政专户，户型、结构、户数、还建位置、项目选址均已确定，由村委会持经镇政府审核同意的棚户区改造申请书到区房产局进行报批。严禁在规划区外建设大龄青年楼，严禁非整村迁建村擅自建设还建社区，严禁符合建设条件的村庄未报先建。加强施工单位资质管理审查，施工单位参与招投标前，必须经过建设主管部门预审，对拖延建设工期、拖欠农民工工资、企业诚信和资质差的施工单位，一律不得参与我区建设工程招投标活动。施工单位所用劳务队必须到建设局进行报备，经审查合格后方可签订劳务合同并开工建设。严格招投标程序，工程招标前完成立项、规划、用地、图审等手续办理，加强管理，多方监督，公开招标，为施工单位提供公平竞争的平台，坚决杜绝先干后补的行为，切实保证工程质量。工程中标单位确定后，严禁将工程转包或分包给其他单位或个人。

(二)实行项目承诺及保证金制度。投资单位要向区建设局写出按时完成建设任务承诺书，不能如期完成的，不得参与今后全区新项目建设。施工单位(投资单位)应按合同缴纳不低于工程总造价 30%的工程项目建设保证金。

(三)加强过程控制严把质量安全。落实甲方代表负责制，每个棚户区改造项目由相关镇派 1 名副科级以上干部和 1 名工作人员与区建设局派 1 名工作人员共同担任甲方代表，身具“协调管理”和“技术管理”的角色，负责审核施工方案和施工组织设计，监督工程质量，控制成本，调度工程进度，检查督导工程款和农民工工资支付情况等工作，对整个工程项目从施工准备到竣工验收全过程实行管理和监督。实施“政府监督、社会监理、镇项目负责人、村民代表”四支队伍齐抓共管，确保建成“百年住宅”。对于隐蔽工程要跟踪管理，组织各方验收、留好音像资料，确保每个环节可追溯。把好材料考察和验收关。考察前全面了解设计图纸中对相关建筑材料的性能、参数等的具体要求，明确建筑材料的质量要求、施工工艺及施工方法。由项目施工单位提前一周向工程建设指挥部提出申请，由业主组织审计、监理等相关各方根据材料质量、标准要求外出考察。材料进场后，对各种建筑材料的出厂合格证、出厂质量检验证明等进行审查。并进行外观平行检验和见证取样，及时记录检验结果并留存音像资料。严格工程变更程序，加强成本控制，严格执行《关于建设工程项目变更程序及规定的规定》(临港发〔2014〕12 号)，工程变更审计结算造价不能

超过预算的 5%，施工过程中 5 万元以下的变更要报区管委会分管副主任或牵头责任领导审批同意，5 万元以上的要召开领导小组会议研究确定。严格工程量跟踪审计和工程决算审计，杜绝隐蔽工程的虚报支出，防止工程资金浪费。

（四）规范工程拨款程序。实行每月对账制度，区、镇、建设单位、施工单位每月一对帐，严禁截留专项资金。严格执行《临沂临港经济开发区政府投资项目管理办法（试行）》（临港发〔2014〕18号），召开专题会议研究工程资金拨付问题。施工单位提出拨款申请后，由监理单位、审计单位、建设项目法定代表人进行审核并提出资金拨付意见；由区分管领导组织建设部门、财政部门、甲方代表、监理单位、审计单位、施工单位召开会议，集中研究讨论资金拨付计划，形成会议纪要报区主要领导；区主要领导签批后，将资金拨付至施工单位。严格落实农民工工资保障制度，在建设单位拨付工程款时，需确认农民工工资、材料供货款、设备租赁费等是否按时足额支付，如未支付，则由建设单位将工程款经施工单位确认后直接拨付至农民工工资银行卡、材料供应商及设备租赁商的账号上。

（五）严格落实工作责任。各镇要高度重视棚户区改造工作，成立专门领导机构，加强工作领导。严格实行科级干部驻工地制度，形成区包扶领导、镇驻工地干部、村业主代表、建设单位、监理单位、施工单位层层抓落实的责任链条。包扶社区的区领导和各镇要认真做好棚户区改造监督工作；各镇相关

科级干部要督促所负责的棚户区改造项目制定进度计划表，报包扶领导、区考核办和区建设局，相关部门要严格督导各棚户区改造项目完成当日工作任务，并记好工作日志。

（六）严格督导考核问责。区考核办要研究制定棚户区改造工作考核问责办法，确保工作推进力度。棚户区改造工作督导考核采取定期调度、随机抽查、巡回检查相结合的督导检查机制。区考核办牵头组织区国土分局、区建设局、区房产局等部门对棚户区改造进展情况进行现场考核，由区考核办汇总考核结果并通报。考核结果在全区重点工作考核中运用。

