

郑州市人民政府文件

郑政〔2018〕17号

郑州市人民政府

关于进一步完善大棚户区改造工作的意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为全面贯彻党的十九大精神，不断满足人民群众对美好生活的向往，加快推进中心城市现代化国际化生态化、县域城镇化、城乡一体化发展步伐，围绕市委、市政府确定的“以建为主、提升品质、扩大成效”阶段任务，进一步完善我市大棚户区改造工作，持续提升城市品质和活力。根据我市实际，制定以下意见。

一、基本原则

今后我市大棚户区（含城中村、合村并城、老旧片区）改造工作原则上实行“政府主导拆迁安置，市场化运作开发建设”的

改造模式进行；开发建设时坚持“民生为本、安置优先”的原则，以品质提升为主线，注重与城市双修和海绵城市相结合，实行“先安置、后开发”，同时兼顾开发企业的合法正当权益，按照“建的好、配套全、早回迁、能办证”的理念，积极稳妥推进。

二、以建为主，实现安置房全面开工

各区（开发区）作为安置房建设的责任主体，要高度重视安置房建设工作，把安置房建设作为当前和今后一个时期全市新型城镇化和大棚户区改造的重中之重，切实抓紧抓好。市政府各有关部门要积极配合，主动服务，形成上下联动、部门协同的良好局面，确保安置房如期建成，被征迁群众早日回迁。

为加快已实施征迁的大棚户区安置房建设，对于在2017年12月31日前已实施征迁的大棚户区改造项目，将项目开发地块的土地供应与项目安置地块的“开工率、回迁率、网签率”挂钩（具体管理办法另行制定），做到“先安置、后开发”。

三、精准管控，提升大棚户区改造品质

（一）严格规划指标

为完善设施，优化环境，提升品质，进一步改善市民居住环境，在进行大棚户区改造规划编制时坚持做到“三控制两注重一保障”，即：控制绿地率、控制容积率、控制建筑高度，注重地下空间开发利用、注重建筑风貌审查、保障公共服务设施落地，确保同一大棚户区改造项目的安置房品质不低于配套的开发商品

房品质。

1. 控制绿地率。一是三环以内的居住用地绿地率要不低于30%，三环以外的居住用地绿地率要不低于35%。二是对于面积较小的地块（面积小于3亩），用于绿地、游园建设等，原则上不再进行出让。

2. 控制容积率。二类居住用地容积率原则上按照三环以内小于3.5、三环以外小于3.0进行控制。

3. 控制建筑高度。新审批的住宅类建筑高度不得高于100米。

4. 注重地下空间开发利用。一是土地供应前均需编制地下空间开发利用规划，没有编制地下空间开发利用规划的地块，原则上不提交市政府土地联审联批会研究。二是对已批控规没有涉及地下空间开发的，在修规时要增加地下空间开发利用，并积极完善相应的控规指标。三是充分利用地下空间，加大停车场建设力度。

同时，相关单位在进行规划编制时要严格落实海绵城市、综合管廊、“三级三类”便民服务中心、“300米见绿、500米见园”以及“密路网、窄马路”、通风廊道等各项规划建设要求。

5. 注重建筑风貌审查。依据总体城市设计及项目所在区域城市设计要求，对项目沿城市主要道路天际线、形态、色彩、风格等建筑风貌进行严格审查。在满足日照前提下，建筑要高低错落有致，形成丰富的天际线；结合建筑功能、选用材料和所处环

境等因素合理设计建筑形态、色彩、风格。

6. 保障市政及公共服务设施落地。大棚户区改造项目范围内水、电、气、路、暖等市政设施及学校、医院、便民服务中心等公共服务设施要与改造项目进行整体规划、同步建设、同步交付使用，确保各项市政及公共服务设施顺利落地，原则上幼儿园要按照普惠性幼儿园实施建设，鼓励幼儿园建成后开办为公立幼儿园。

对于为市政重点工程建设作出贡献，导致可改造用地不足的项目以及市政府确定的改造难度较大的攻坚村（原则上每区3—5个），在规划指标方面可适当放宽，具体情况一事一议。

（二）严格改造模式及改造程序

1. 严格落实政府主导改造模式。对于在2018年1月1日之后实施的大棚户区改造项目，实行“政府主导拆迁安置、市场化运作开发建设”的改造模式，严禁擅自与社会企业签订任何形式的一二级联动协议。

2. 严格老旧片区改造程序。对于本意见适用范围内的老旧片区，原则上以综合整治提升为主，不再进行大规模的拆迁改造。对于以下3种确需进行征迁改造的老旧片区，依程序报请市政府批准后方可实施：

一是建筑物存在严重质量安全隐患、经专业机构鉴定为危房且达到一定比例的；

二是涉及重大市政基础设施工程征迁及需延伸征迁的；

三是人居环境差、设施不完善、群众改造意愿强烈且 90% 以上住户同意并提出改造申请的。

对经市政府批准实施老旧片区改造的项目，一是原则上通过城市双修的方式完善城市公共配套设施和公园绿地，且改造后的容积率不大于 2.5。二是坚持整街坊、成片区改造理念，对文物、历史街区和历史建筑要依法予以保护。三是改造时原则上不改变片区原有用地性质，为产业发展提供空间。

（三）鼓励进行货币化安置

充分尊重大棚户区居民的选择权，坚持货币化安置与实物安置相结合，通过政策引导、宣传鼓励，使大棚户区居民自愿、尽量选择货币化安置方式。对中心城区“三环”以内不宜原地安置的，要通过货币直补或异地安置方式引导居民外迁，减轻“三环”以内中心城区承载压力。同时要尽快出台政府对多余安置房的回购回租意见。

四、深化改造，扩大大棚户区改造成效

（一）扩大安置房网签办证成效

坚持“惠民利民”原则，进一步优化工作流程，提升工作效率，不断扩大安置房网签办证成效，真正维护好被征迁群众的切身利益，确保征迁群众的财产性收入，使群众的合法权益进一步得到保障，让广大被征迁群众有更多获得感。

（二）扩大“双改”工作成效

在全力推进大棚户区改造安置房建设、群众回迁、手续办理

等工作的同时，继续深入开展“双改”工作，使群众财产权益得到保障，社保实现市民化，让广大被征迁群众有更多幸福感。

（三）提升物业管理水平

认真贯彻新修订的《河南省物业管理条例》，努力建设管理有序、环境优美、治安良好的社区。严格落实物业管理用房，强化安置小区物业管理活动的监督管理工作，建立市、区、办（乡、镇）三级物业管理逐级检查考核机制，积极调动小区业主参与小区管理的积极性，进一步改善回迁居民的生活环境 and 质量。

五、其他

（一）本意见适用于市内五区、四个开发区。

（二）本意见自下发之日起执行。

2018年3月15日

主办：市城镇办

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2018年3月16日印发

