

莆田市保障性安居工程协调小组文件

莆保障房[2019]6号

莆田市保障性安居工程协调小组关于 进一步完善棚户区改造范围和界定标准的通知

各县（区）人民政府、管委会：

为进一步规范全市棚户区改造工作，加快改善城镇人居环境，根据《住房城乡建设部办公厅关于棚户区界定标准有关问题的通知》（建办保函〔2014〕535号）有关规定和省住建厅的相关要求，稳步推进今后棚户区改造工作，结合我市实际，现就进一步明确棚户区改造范围和界定标准有关事项通知如下：



一、棚户区改造范围

(一) 棚户区是指城市、镇总体规划确定的城镇建设用地区域内，简易结构房屋较多、建筑面积较大，使用年限久，房屋质量差，建筑安全隐患多，使用功能不完善，配套设施不健全的区域。我市棚户区改造的具体范围严格控制在《莆田市城市总体规划（2008—2030年）》中明确的城镇规划区范围内中心城区和重点镇镇区范围，在国有土地上的集中成片和非集中成片棚户区、集体土地上符合界定的属性特征的城镇危房、城中村、城边村和旧住宅区棚户区。

(二) 城市规划区以外的各类房屋，包括农村以及农村危房改造、造福工程等一律不得列入城市棚户区改造范围。对实施道路拓展、历史街区保护、文物修缮、楼堂馆所修建、工业厂房搬迁、重大工程项目建设等工程所需的房屋拆迁改造项目及其他不符合棚户区界定标准和改造范围的项目，严禁纳入城镇棚户区改造范围；仅对小区配套设施维修养护、美化亮化、居民房屋外立面整治、节能改造等综合整治项目，也不得作为改建工程纳入棚改范围。

二、棚户区界定标准

确定城镇棚户区改造项目时，要在改造范围内严格按照界定标准执行。同时符合以下任意2项及以上标准的住宅区域可



污水排水系统不畅，供水、供电、供气、通讯、环卫、污水和垃圾处理等配套基础设施不齐全或年久失修不能正常使用的。

（七）住宅区公共服务设施不健全，物业管理、社区服务等不完善或缺失，无基本教育、医疗卫生等公共服务设施，不符合《城市居住区规划设计规范》（GB50180）基本规范的。

（八）区域内规划布局不合理，住宅区通风、采光等不满足规范要求，环境质量较差的或经鉴定无改造、整治保留价值的。

（九）根据城市总体规划和公共利益需要，严重影响城市规划实施和有碍城市景观的城镇老、危、旧房屋。

三、相关要求

（一）严格范围和标准。各县（区）、管委会要切实履行棚改工作主体责任，相关职能部门要加强协作，合力推进棚改项目顺利实施。各县（区）、管委会要结合当地实际，进一步制定完善本地区城镇棚户区改造范围和标准，在确定棚户区改造项目范围时，要严格按照本通知确定的界定标准执行，不得随意扩大范围，禁止将本通知确定的改造范围以外房屋纳入棚户区改造范围。

（二）突出棚改攻坚重点。各县（区）、管委会要对照改造范围和界定标准认定本地棚改项目，重点攻坚改造主城市范围



认定为城镇棚户区改造项目。其中，存在第4种、第5种、第6种情形的住宅区域，可优先纳入改造。

（一）房屋使用年限较长，旧住宅区以25年以上为主，城中村、重点镇以15年以上的为主；且建筑密度较大，一般在25%以上的。

（二）房屋建筑结构老式，以简易结构、砖木结构、砖混结构为主的，相对集中连片，一般在50户以上的。

（三）房屋使用功能缺陷，室内空间和设施不能满足基本需求（如无集中供水、无分户厨、卫等）的。

（四）房屋质量总体较差，部分房屋按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）评定为C级、D级，建筑质量不符合国家规范要求的；房屋结构不符合《抗震工程抗震设防分类标准》（GB50223）和《建筑结构抗震鉴定标准》（GB50023），抗震能力基本不满足现行建筑抗震规范要求的。

（五）住宅区存在安全隐患，区域内无消防通道和消防设施，建筑消防不符合《建筑设计防火规范》（GB50016），建筑防火能力基本不满足现行建筑防火规范要求，存在较大消防安全隐患的；或存在地质灾害等其它安全隐患的。

（六）住宅区市政基础设施不完善，区域内道路损坏严重交通不便，无停车位或停车位紧张，无绿化或绿化较少，雨、



内连片规模较大、配套基础设施不齐全、安全隐患严重、脏乱差问题突出、群众诉求强烈的老旧小区和城中村项目，防止改造重心偏移。要坚持既尽力而为，又量力而行的原则，切实评估财政承受能力，不盲目举债、违规举债，按照轻重缓急排定棚改项目。

（三）转变棚改安置方式。各县（区）、管委会各有关部门要结合国家和省有关棚改安置政策要求，结合本地的实际，在原来实物安置的基础上转变现有安置方式，采取政府采购、政府拱桥和货币安置相结合等方式实行安置，确保安置房及时开工建设按时回迁。

莆田市保障性安居工程协调小组

2019年11月26日

抄送：市委、市政府办公室。

莆田市保障性安居工程协调小组办公室

2019年11月26日印发

