

周村区人民政府
关于印发周村区棚户区改造工作流程的通知

周政字〔2018〕6号

各镇政府、街道办事处，周村经济开发区管委会，区政府有关部门，有关单位：

《周村区棚户区改造工作流程》已经第十八届人民政府第19次常务会议研究通过，现印发给你们，请参照执行。

周村区人民政府

2018年2月9日

周村区棚户区改造工作流程

一、项目申报

(一)镇(街道)根据《山东省城镇棚户区改造项目认定标准》申报棚户区改造项目,区棚改办会同镇(街道)对申报的项目进行调研,对符合棚户区改造特征的项目,报区棚户区改造工作领导小组同意,初步确定棚户区改造对象。

针对每个项目,各镇(街道)需明确一名班子成员具体负责,并成立不少于三人的工作组驻片驻村办公,由工作组对项目进行逐户逐人调查摸底,摸清户数、人数、房屋院落面积、百姓期望值、对房屋搬迁补偿政策满意程度、选择货币安置和实物安置的户数、面积等,初步确定棚户区项目改造拆迁四至、安置占用地块位置和范围,提出改造计划。

责任单位:区棚改办、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人:高书欣、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室: 区棚改办	责任人: 史俊安
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛

永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成科

(二) 检查棚户区改造拆迁安置范围是否符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、专项规划和社会发展年度计划。由区棚改办召集镇(街道)、发改、财政、房管、国土、规划等部门进行讨论,初步确定项目安置区,核实项目安置区是否符合土地利用总体规划、城乡规划、专项规划和社会发展年度计划,是否存在耕地、林地等问题。

责任单位:区棚改办、区发改局、区财政局、区房管局、周村国土资源分局、周村规划分局

责任人:高书欣、朱玉刚、贺迎东、安伟、吴胜东、李兆光

责任科室:区棚改办	责任人:史俊安
区发改局商社科	王迎新
区房管局征收办	周学成
区财政局金瑞公司	刘维克
周村国土资源分局规划科	张永刚
周村规划分局许可科	朱颖

(三) 对项目进行初步论证。

根据调查摸底情况和安置地块规划控制条件,拟订安置房建设户型、面积、层高及配套情况,并根据现行补偿标准测算所需资金、土地腾空面积等,初步进行盈亏平衡分析,并对亏损项目

提出解决方案。

责任单位：区棚改办、区发改局、区财政局、区房管局、周村国土资源分局、周村规划分局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：高书欣、朱玉刚、贺迎东、安伟、吴胜东、李兆光、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区棚改办	责任人：史俊安
区发改局商社科	王迎新
区房管局征收办	周学成
区财政局金瑞公司	刘维克
周村国土资源分局规划科	张永刚
周村规划分局许可科	朱颖
王村镇城镇建设办公室	李建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成科

（四）编制棚户区改造年度计划。

项目初步论证后，镇（街道）将棚户区改造项目上报区棚户区改造工作领导小组，棚户区改造工作领导小组对上报项目逐一核查，提出初步意见，上报区政府同意后，纳入区棚改计划。

责任单位：区棚改办

责任人：高书欣

责任科室：区棚改办

史俊安

（五）区棚改办将棚改计划上报市“三改三建”工程指挥部办公室审核，列入全市年度工作计划，并报省相关部门，列入省棚改计划。

责任单位：区棚改办

责任人：高书欣

责任科室：区棚改办

史俊安

二、制定棚户区改造工作方案

（六）镇（街道）成立棚户区改造工作机构、指挥部。

责任单位：王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：王村镇城镇建设办公室

责任人：李 建

南郊镇乡村规划建设办公室

景光星

大街街道城市规划建设办公室

孙义钦

丝绸路街道城市规划建设办公室

冯 涛

永安街街道城市规划建设办公室

兰振兴

青年路街道城市规划建设办公室

李国华

周村经济开发区规划建设局

成 科

（七）镇（街道）制定棚户区改造工作方案，并上报区棚户区改造工作领导小组，召开领导小组会审核并批准。

责任单位：区棚改办、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路

街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：高书欣、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区棚改办	责任人：史俊安
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

三、制定搬迁补偿安置方案

(八)镇(街道)组织对房屋情况进行第二次调查摸底登记,根据调查摸底和区域实际,明确征收或协议拆迁方式,由房管局把关,研究制定搬迁补偿安置方案。

责任单位:区棚改办、区房管局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人:高书欣、安伟、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区棚改办	责任人：史俊安
区房管局征收办	周学成
王村镇城镇建设办公室	李 建

南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

(九) 搬迁补偿安置方案由区棚改办征求有关职能部门意见，经研究修改确定后，报棚户区改造工作领导小组审核批准并组织实施。

责任单位：区棚改办
责任人：高书欣
责任科室：区棚改办
史俊安

(二) 镇（街道）对搬迁补偿安置方案进行公示，公开征求群众意见，公示期 5-10 天，公示期结束后根据公示情况修改完善方案后公布实施。修改搬迁补偿安置方案，如涉及补偿标准、安置方式等内容时，需重新报棚户区改造工作领导小组审核批准。同步开展规划设计和前期手续办理、建设手续办理工作。

责任单位：王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：王村镇城镇建设办公室
责任人：李 建
南郊镇乡村规划建设办公室
景光星

大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

四、签订搬迁补偿安置协议

(十一) 区棚改办会同区房管局通过招投标选定两至三家房屋评估机构，由被搬迁人从中自愿选择一家评估公司，依法开展评估，确定房屋装修评估补偿金额。

责任单位：区棚改办、区房管局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：高书欣、安伟、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区棚改办	责任人：史俊安
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

(十二) 对确定拆迁的房屋实施搬迁（征收）。

镇（街道）与居民签订搬迁补偿安置协议，同时收回土地证、

房产证书，并确定补偿安置方式，明确每户置换房屋套数、面积、车位、储藏室。

责任单位：周村国土资源分局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：吴胜东、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：周村国土资源分局不动产登记中心

责任人：穆宁雯

王村镇城镇建设办公室 李建

南郊镇乡村规划建设办公室 景光星

大街街道城市规划建设办公室 孙义钦

丝绸路街道城市规划建设办公室 冯涛

永安街街道城市规划建设办公室 兰振兴

青年路街道城市规划建设办公室 李国华

周村经济开发区规划建设局 成科

（十三）签约结束后，镇（街道）根据与被搬迁人签订的补偿安置协议书进行分类汇总，确定搬迁安置所需资金、安置房面积、套数等，并将拆迁补偿安置协议原始件一并报区棚改办备案。

责任单位：区棚改办、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：高书欣、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区棚改办

责任人：史俊安

王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

(十四) 区棚改办组织进行项目初步概念型设计。

区棚改办会同周村规划分局，初步确定勘察、设计单位，作出初步设计方案。设计方案确定程序：先由设计单位按项目情况进行报价，按报价由低到高的方式，选择不少于 3 家设计公司，对每个项目分别进行概念性设计，设计方案由区棚户户区改造工作领导小组进行初审，确定最优设计方案。

责任单位：区棚改办	责任人：高书欣
周村规划分局	李兆光
责任科室：区棚改办	责任人：史俊安
周村规划分局	王 辉

(十五) 棚户户区改造领导小组牵头，依据签约汇总数据和安置房初步设计方案，进行资金成本测算。由区政府与各镇（街道）、该项目所在村居签订相关借款还款协议。

责任单位：区棚改办	责任人：高书欣
责任科室：区棚改办	史俊安

五、组织棚改居民实施搬迁

(十六)经区政府批准，由各镇（街道）宣布该片区签订的搬迁补偿协议生效。

责任单位：王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：王村镇城镇建设办公室	责任人：李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

(十七)协议生效后，由财政部门根据区政府资金审核意见拨付或暂借补偿资金，资金支付给立项单位或镇（街道），由各镇（街道）拨付至搬迁居民个人。

1. 对选择实物安置的棚改居民，按政策拨付奖励资金、临时安置费和超出部分补偿费等。

2. 对于选择自由支配补偿款安置的棚改居民，在搬迁开始时除拨付奖励资金外，由财政部门根据区政府资金拨付审核意见拨付补偿资金，资金直接拨付各镇（街道），由各镇（街道）拨付至搬迁居民个人。

责任单位：区财政局

责任人：贺迎东

责任科室：区财政局金瑞公司 责任人：刘维克

(十八)镇(街道)组织棚改村民进行搬迁，腾空房屋。

责任单位：王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：王村镇城镇建设办公室 责任人：李 建

南郊镇乡村规划建设办公室 景光星

大街街道城市规划建设办公室 孙义钦

丝绸路街道城市规划建设办公室 冯 涛

永安街街道城市规划建设办公室 兰振兴

青年路街道城市规划建设办公室 李国华

周村经济开发区规划建设局 成 科

(十九)镇(街道)棚改指挥部或工作组对腾空房屋进行验收，并通过招投标确定拆除公司，对腾空房屋进行拆除。

责任单位：王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：王村镇城镇建设办公室 责任人：李 建

南郊镇乡村规划建设办公室 景光星

大街街道城市规划建设办公室 孙义钦

丝绸路街道城市规划建设办公室 冯 涛

责任科室：周村规划分局规划许可科 责任人：朱 颖

（二十二）周村国土资源分局办理用地预审。

责任单位：周村国土资源分局 责任人：吴胜东

责任科室：周村国土资源分局规划科 责任人：张永刚

（二十三）区发改局办理项目立项审批手续。

责任单位：区发改局 责任人：朱玉刚

责任科室：区发改局行政许可科 责任人：赵秀玲

（二十四）立项、环评、用地预审、规划预审办理完善后，
区财政局办理项目贷款手续，申请 40%政策性贷款。

责任单位：区财政局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：贺迎东、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区财政局金瑞公司 责任人：刘维克

王村镇城镇建设办公室 李 建

南郊镇乡村规划建设办公室 景光星

大街街道城市规划建设办公室 孙义钦

丝绸路街道城市规划建设办公室 冯 涛

永安街街道城市规划建设办公室 兰振兴

青年路街道城市规划建设办公室 李国华

周村经济开发区规划建设局 成 科

七、建设手续办理

（二十五）区棚改办确定招标代理公司。

招标代理公司取费（含工程量清单编制费用）为国家标准的50%以内，同意此项取费标准的入围，根据项目情况通过摇号、抽签等方式确定代理公司。

责任单位：区棚改办 责任人：高书欣

责任科室：区棚改办 责任人：史俊安

（二十六）周村国土资源分局对棚户区分区安置楼建设用地出具勘测定界图。

责任单位：周村国土资源分局 责任人：吴胜东

责任科室：周村国土资源分局重点项目办公室

责任人：高璐

（二十七）区棚改办组织确定勘察、设计单位。

区棚改办通过公开招投标，确定勘察、设计单位，对项目设计方案再进行深化设计后，报周村规划分局审核，经区规委会研究、区政府审批同意进行实施。

责任单位：区棚改办 责任人：高书欣

周村规划分局 李兆光

责任科室：区棚改办 责任人：史俊安

周村规划分局 王辉

（二十八）周村规划分局根据勘测定界图、安置楼建设要求等出具《建设用地规划设计条件》。

责任单位：周村规划分局 责任人：李兆光

责任科室：周村规划分局许可科 责任人：朱颖

（二十九）项目涉及集体建设用地的，办理批次手续；涉及

新增建设用地的，对上申请土地指标办理批次手续；涉及国有存量用地的，由区政府下达房屋征收决定，办理土地收回手续；涉及林地的，需按规定经上级林业主管部门审核，并取得《使用林地审核同意书》（后3项在棚改项目中尽量不要涉及）。

责任单位：周村国土资源分局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：吴胜东、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：周村国土资源分局重点项目办公室

责任人：高璐

王村镇城镇建设办公室 李建

南郊镇乡村规划建设办公室 景光星

大街街道城市规划建设办公室 孙义钦

丝绸路街道城市规划建设办公室 冯涛

永安街街道城市规划建设办公室 兰振兴

青年路街道城市规划建设办公室 李国华

周村经济开发区规划建设局 成科

（三十）项目实施主体通过土地招拍挂程序取得棚户区安置楼建设土地使用权（部分棚改项目可在原集体建设用地上建设，具体到项目一事一议）。

责任单位：周村国土资源分局 责任人：吴胜东

责任科室：土地储备交易中心 责任人：路维钊

（三十一）周村规划分局办理《建设用地规划许可证》，再

持土地出让金发票和纳税凭证，到国土资源分局办理不动产权登记手续。

责任单位：周村国土资源分局、周村规划分局

责任人：吴胜东、李兆光

责任科室：周村国土资源分局不动产登记中心

责任人：穆宁雯

周村规划分局许可科

朱颖

（三十二）周村规划分局办理《建设工程规划许可证》

责任单位：周村规划分局

责任人：李兆光

责任科室：许可科

责任人：朱颖

（三十三）区棚改办通过公开招投标，确定监理、施工单位。

监理单位原则上由市外参与，需具备乙级及乙级以上资质，监理费约为 7 元/m²—15 元/m²（根据项目具体调整），需保证其全天候现场驻点，并签订合同，按规定办理相关手续；施工单位需具备一级以上资质，个别情况允许当地二级及二级以上资质参与；监理单位、施工单位不允许挂靠和转包。

责任单位：区棚改办

责任人：高书欣

责任科室：区棚改办

责任人：史俊安

（三十四）区住建局办理《建设工程施工许可证》。

责任单位：区住建局

责任人：高书欣

责任科室：区住建局行政许可科

责任人：蔡建明

（三十五）安置房开工建设。区住建局根据工作职责安排质量、安全等监管人员，对项目建设的工程质量、施工安全、工程

材料检测等进行监督，项目所在镇（街道）及相关机构密切配合，加强协作，共同确保项目保质保量安全顺利完成。

责任单位：区住建局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：高书欣、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区住建局质安站	责任人：史 强
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

（三十六）建设手续办理完成后，区财政局申请剩余 60%政策性贷款。

责任单位：区财政局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：贺迎东、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区财政局金瑞公司	责任人：刘维克
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星

大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

八、竣工验收阶段

(三十七)安置房建设完成,项目实施主体申请住建、消防、规划等部门单位办理竣工验收手续,并按程序办理竣工验收备案。

责任单位:区住建局、周村消防大队、周村规划分局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人:高书欣、王洪波、李兆光、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室:区住建局质安站	责任人:史 强
周村消防大队	陶光星
周村规划分局许可科	朱 颖
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

九、回迁安置

(三十八)镇(街道)组织棚改居民选房,依据拆迁安置协议结算完成后,棚改居民回迁。

责任单位:区审计局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人:杨延明、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室: 政府投资审计专业局	责任人: 杨 明
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

十、工程项目收尾

(三十九)镇(街道)组织棚改居民缴纳相关税费,办理不动产权证。

责任单位:区审计局、周村地税分局、周村国土资源分局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人:杨延明、周胜军、吴胜东、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区政府投资审计专业局	责任人：杨 明
周村地税分局法规税政科	吴国栋
周村国土资源分局不动产登记中心	穆宁雯
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴
青年路街道城市规划建设办公室	李国华
周村经济开发区规划建设局	成 科

（四十）项目结束，区审计局进行结算审计。项目所有资料经审计部门认可后，报区城建档案室存档备案。

责任单位：区住建局、区审计局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：高书欣、杨延明、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

责任科室：区城建局城建档案室	责任人：高 东
区政府投资审计专业局	杨 明
王村镇城镇建设办公室	李 建
南郊镇乡村规划建设办公室	景光星
大街街道城市规划建设办公室	孙义钦
丝绸路街道城市规划建设办公室	冯 涛
永安街街道城市规划建设办公室	兰振兴

青年路街道城市规划建设办公室

李国华

周村经济开发区规划建设局

成科

(四十一) 腾空土地，盈亏账目等后续工作的处理。

责任单位：区财政局、区住建局、区审计局、周村国土资源分局、王村镇、南郊镇、大街街道、丝绸路街道、永安街街道、青年路街道、周村经济开发区

责任人：贺迎东、高书欣、杨延明、吴胜东、王晓峰、刘鸿智、高梅、李健、杨慧珠、贾昊、周强

备注：上述工作流程中不涉及审批的步骤可以根据项目实际情况压茬、交叉或提前进行。

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委办，区人武部，区法院，区检察院。

周村区人民政府办公室

2018年2月9日印发
