

湖南省住房和城乡建设厅  
湖南省发展和改革委员会  
湖南省财政厅 文件  
湖南省国土资源厅  
湖南省农业委员会

湘建保〔2016〕138号

---

湖南省住房和城乡建设厅  
湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅  
湖南省国土资源厅 湖南省农业委员会关于  
规范棚户区界定标准和审批程序的通知

为规范棚户区改造工作，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,经省人民政府同意,现就我省棚户区界定标准和审批程序有关事项通知如下:

### 一、棚户区界定标准

本通知所称棚户区包括城镇棚户区、国有工矿(含煤矿)棚户区、国有垦区危房等。

#### (一)城镇棚户区界定标准。

城镇棚户区包含城镇规划区内的集中成片棚户区、非集中成片棚户区、城中村、旧住宅区。集中成片棚户区一般是指改造户数在50户以上或者房屋建筑面积在2000平方米以上的居住区域。非集中成片棚户区一般是指改造户数在50户以下或者房屋建筑面积在2000平方米以下的居住区域或住所。城中村是指在城市(县城)建成区内,土地未被征收或部分征收,原农村居民未转为城镇户籍或部分转为城镇,仍然实行乡村行政建制管理的区域。旧住宅区是指房屋年久失修、配套设施缺损、环境脏乱差的住宅区。

各地在确定城镇棚户区改造项目时,要严格按照界定标准执行。房屋质量总体较差,经有资质专业检测单位按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125)评定为C级、D级的房屋,或同时满足以下任意4款要求的方可纳入城镇棚户区改造项目:

1. 建筑结构以简易结构、砖木结构、砖混结构等为主。
2. 建筑密度较大,原则上在40%以上。
3. 使用年限较长,原则上旧住宅区(危旧房)以30年以上的房屋为主,城中村以15年以上的为主。

4. 房屋结构抗震基本不符合《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)的房屋。

5. 存在安全隐患,住宅区域内无消防通道和消防设施,建筑消防基本不符合《建筑设计防火规范》(GB50016)的要求,存在较大消防安全隐患。或者存在地质灾害等其它安全隐患。

6. 房屋使用功能不完善,包括房屋室内空间和设施不能满足基本要求(如无集中供水、无分户厨卫等)。

7. 市政基础设施不健全,污水和垃圾处理、交通、供电、供气、通信、环卫等配套基础设施不齐全或年久失修。

8. 公共服务设施薄弱,无基本教育、医疗卫生、社区服务等公共服务设施,不符合《城市居住区规划设计规范》(GB 50180)的要求。

9. 其他方面。经鉴定无改造、整治保留价值的城镇危旧房。

城镇棚户区改造内容涉及配套设施完善、房屋维修改造、环境综合治理等方面。配套设施完善,主要包括旧住宅区内配套设施设备(社区服务设施、文化体育设施、安全防范设施、管理服务用房等)的补建,市政公用设施(供水、供气、垃圾和污水处理等)的健全,其他城市基础设施(供电、邮政、电信及宽带等)的完善。房屋维修改造,主要包括旧住宅区内房屋主体结构加固、房屋部件构件修缮更新、屋面整修改造、外墙及楼道粉饰、房屋内部老旧管线更新改造等。环境综合整治,主要包括拆除旧住宅区内违章建(构)筑物、整修道路围墙、补植和增辟绿地、治理环境卫生等。

## (二) 国有工矿棚户区界定标准。

国有工矿棚户区是指城市规划区外的国有土地上，隶属于国有工矿企业建筑密度大、年久残旧、安全隐患较多，使用功能不完善配套设施不健全的居住区。具有下述情形之一的，可纳入国有工矿（含煤矿）棚户区改造范围：

1. 房屋结构为土木结构、砖木结构、砖混结构或钢筋混凝土结构（包括筒子楼、大板楼等简易楼），使用年限比较久远的危旧房屋。

2. 按照《房屋完损等级评定标准》和《危险房屋鉴定标准》（JGJ125），经有资质专业检测机构评定为C级或D级的危房。

3. 存在消防安全隐患，平房建筑密度较大，房屋破旧拥挤，消防设施不健全，道路狭窄，电气线路老化、电气安装不规范等。

4. 房屋使用功能不全，包括房屋室内空间和设施不能满足安全和卫生要求（无集中供水、无分户厨卫等）。

5. 排水、交通、供电、通信、环卫等市政配套基础设施不齐全或年久失修。

## (三) 国有垦区危房界定标准。

国有垦区危房是指在垦区国有土地上并符合下列条件之一的居民住房：

1. 破损严重、房龄超过30年的房屋，以及土坯、泥草等简易结构房屋。

2. 有资质的检测机构认定为C级、D级的危房。

3. 基础设施配套、节能、安全、防震等方面达不到规定标

准，存在严重安全隐患的房屋。

4. 破旧平房集中连片、危房面积超过 50%的居民点。

## 二、严格审批程序

### (一) 计划审核。

1. 各县市区住房保障部门会同当地发改、财政、国土资源、城乡规划等部门于当年 7 月前对下年度计划进行预审，经当地人民政府同意并签章后，由当地住房保障部门报市州住房保障主管部门审核。

2. 市州住房保障部门会同发改、财政、国土资源、城乡规划等部门于当年 8 月前完成对市本级及县市区的下年度计划初审，经当地人民政府同意并签章后报省住房和城乡建设厅。

3. 省住房和城乡建设厅会同发改、财政、国土资源等部门，对市州人民政府上报的计划进行审核，并于当年 12 月前报省人民政府审定。

### (二) 项目审核。

1. 城市棚户区改造项目审核。

(1) 各县市区住房保障部门对建设单位申报的城市棚户区改造项目进行初审，将符合条件和申报资料齐全的项目报市州住房保障部门。

(2) 市州住房保障部门会同发改、财政、国土资源、城乡规划等部门对市本级及县市区申报的城市棚户区改造项目进行评审，形成评审意见，并将评审通过后的项目报省住房和城乡建设厅和省财政厅备案。

2. 国有工矿棚户区改造项目审核。各市州发展改革部门会同住房保障、财政、国土资源、城乡规划等相关部门对本地国有工矿棚户区改造项目进行初审，经市州人民政府同意并签章后报省发改委。

3. 国有垦区危房改造项目审核。国有垦区危房改造实行属地化管理，省、市州、县各级发展改革部门会同农垦、住房和城乡建设、国土资源、财政等部门，对本级危房改造项目可行性研究报告、年度建设方案进行审查、审批。

### 三、相关要求

(一) 界定城镇棚户区，要以批准的城镇总体规划为依据，在城镇规划区内满足城镇棚户区改造特征的房屋，均可列入棚户区改造范围。城镇规划区以外的各类房屋，一律不得列入城镇棚户区改造范围。

(二) 集中成片棚户区改造范围内的历史建筑、工业建筑、建筑年代较短的房屋或单独门面，原则上不纳入棚户区改造范围。确需改造的，须征得改造范围内90%以上群众同意后，报当地人民政府批准，按规范程序组织实施，但不得计入棚户区改造户数。

(三) 铁路、钢铁、有色、黄金等行业棚户区，要按照属地管理原则纳入各地棚户区改造规划计划组织实施。

(四) 项目的性质和名称以该项目的立项文件和土地、规划批准文件为准，项目性质和名称为城市旧住宅区、危旧房、城中村改造的，可以列入棚户区改造范围，项目性质和名称为其他工程建设项目的不得列入。特别是因城市道路拓展、历史街区保护、

文物修缮等带来的房屋征收（拆迁）改造项目，严禁纳入城市棚户区改造范围。

（五）对采取综合整治（即改建、扩建、翻建）方式进行改造的棚户区项目，必须同时对房屋、配套设施、周边环境三个方面实施改造。

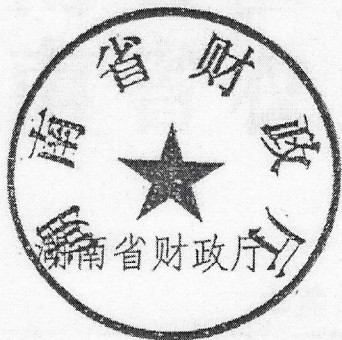
（六）棚户区改造项目申报严格按照规定和程序执行。



湖南省住房和城乡建设厅



湖南省发展和改革委员会



湖南省财政厅



湖南省国土资源厅



湖南省农业委员会  
2016年3月

---

主送：各市州房地产局（住房保障局）、规划局、发改委、财政局、国土资源局、农业局，衡阳市、常德市、湘西自治州住房和城乡建设局。

抄送：住房和城乡建设部住房保障司，各市州、县（市、区）人民政府。

---

湖南省住房和城乡建设厅办公室

2016年8月8日印发

---