

四川省人民政府

關於印發《四川省汶川地震災後城鎮住房重建工作方案》的通知

川府發〔2008〕35 號

各市（州）人民政府，省直各部門：

《四川省汶川地震災後城鎮住房重建工作方案》已經省政府同意，現予印發，請認真貫徹執行。

四川省人民政府

二〇〇八年九月二十八日

四川省汶川地震災後城鎮住房重建工作方案

為做好“5·12”汶川地震災後恢復重建工作，加快解決房屋因災毀損而無房可住的城鎮居民住房問題，促進災區社會穩定和經濟發展，根據《國務院關於支援汶川地震災後恢復重建政策措施的意見》（國發〔2008〕21 號）、《國務院關於做好汶川地震災後恢復重建工作的指導意見》（國發〔2008〕22 號）及《住房和城鄉建設部、財政部、國土資源部關於汶川地震災區城鎮居民住房重建的指導意見》（建法〔2008〕151 號），制定本工作方案。

一、指導思想、基本原則和總體要求

（一）指導思想。

深入貫徹落實科學發展觀，堅持以人為本、尊重自然、統籌兼顧、自力更生、科學重建。堅持政府主導與市場運作相結合，堅持健全城鎮住房保障制度與促進住房市場發展相結合，堅持修復加固與重建相結合。注重省地節能環保，注重防災減災和建設品質，注重保護傳統民居特色。

（二）基本原則。

災後城鎮居民住房重建的基本原則：科學規劃，分步實施；統一政策，分類指導；政府組織，社會參與；因地制宜、分級負責；立足自力更生，積極爭取各方支援。

（三）總體要求。

在災後城鎮住房重建規劃指導下，建立健全城鎮住房重建工作機制，優先安排受損住房除險加固，大力推進安居住房和廉租住房建設，鼓勵受災居民原址重建住房，促進住房市場發展，滿足受災城鎮居民多層次住房需求。通過三年努力，使城鎮受災群眾住上符合國家居住區規劃設計標準、安全可靠、經濟適用、功能齊全、設施配套、環境優化的永久性住房，實現家家有房住的目標。

二、補助政策

住房毀損（指住房倒塌或嚴重破壞不可修復，下同）導致無房可住的城鎮受災家庭可享受資金補助、建房稅費減免優惠和房價政策性優惠等補助。

（一）資金補助。

1. 補助對象：資金補助對象為自有產權住房毀損導致無房可住的城鎮受災家庭（含中央、省和外地駐受災地區的機關、企事業單位職工家庭，下同）。
2. 補助方式：資金補助通過現金發放方式實施。
3. 補助標準：資金補助標準為戶均 2.5 萬元，符合補助條件的每戶受災家庭只能享受一次。

（1）根據城鎮受災家庭收入狀況和家庭人數，對最低收入家庭、低收入家庭、一般收入家庭按戶均 2.5 萬元標準予以資金補助，重點照顧最低收入家庭，另外對高收入家庭適當予以補助。

其中：

最低收入家庭是指基本沒有收入來源的低保困難家庭；

低收入家庭是指除最低收入家庭外的城鎮低保家庭和家庭收入水準符合廉租住房保障條件的城鎮低收入家庭；

高收入家庭是指家庭人均收入超過當地城鎮人均可支配收入 3 倍及 3 倍以上的家庭；

一般收入家庭是指家庭收入在低收入家庭和高收入家庭之間的其他家庭。

各收入水準家庭具體補助標準見表一：

表一：住房毀損的城鎮居民住房資金補助表

單位：萬元/戶

	1—2 人戶	3 人戶	4 人戶及以上
最低收入家庭	2.7—2.9	3—3.2	3.3—3.5
低收入家庭	2.4—2.6	2.7—2.9	3—3.2
一般收入家庭	2.1—2.3	2.4—2.6	2.7—2.9

（2）高收入家庭可根據其收入水準和家庭人數適當補助 0.5—1 萬元。

（3）城鎮低保家庭中的“三無”家庭，即無勞動能力、無生活來源、無法定贍養人（撫養人、扶養人）的家庭，住房因災毀損的，由地方政府提供 40 平方米左右住房供其終身免費居住，不再予以資金補助；對因災造成的“三孤”人員（孤老、孤兒、孤殘）不單獨重建住房和資金補助，通過納入福利院、敬老院統籌解決，省財政按人均 3 1 5 萬元的標準補助給福利院、敬老院。

（4）受災家庭戶籍以 2008 年 5 月 11 日戶口為準。家庭收入根據災後實際情

況核定。

（二）建房稅費減免補助。

地方政府在災後城鎮住房重建和交易過程中減免相關稅費，降低建房及交易成本，實現對購（建）住房的受災居民的建房稅費減免補助。減免的稅費主要包括免徵城鎮土地使用稅和銷售合同印花稅，減半徵收契稅，免收各項行政事業性收費、市政配套建設費和新增建設用地土地有償使用費等。

（三）房價政策性優惠補助。

地方政府在災後城鎮住房重建中通過行政劃撥土地，根據建造成本核定安居住房價格，從而降低房價，實現對購買安居住房的受災居民的房價政策性優惠補助。

三、優先安排除險加固

市（州）、縣（市、區）政府要認真貫徹落實《關於汶川地震災區城鎮受損房屋建築安全鑒定及修復加固拆除實施意見》（省政府令第 226 號）及配套檔精神，儘快組織實施受損住房的安全鑒定、修復加固及拆除清理工作。鑒定機構應當綜合考慮破壞程度與受損房屋結構安全性能、已使用年限、加固成本和地質條件等因素，對需加固住房提出加固的技術方案。鼓勵房屋所有權人加固受損住房。受損住房經鑒定可加固後繼續使用的，市（州）、縣（市、區）政府應指導房屋所有權人或其所在單位儘快實施加固，不得以行政手段強制拆除。受損住房的安全鑒定、修復、加固、拆除清理，應當遵循有關法律法規規定，執行工程建設強制性標準。

對因災受損需除險加固住房，給予適當補助。省財政根據各地住房總體受損情況撥付專項資金，由各地包乾使用。受損住房按受損程度分爲輕微損壞、中等破壞、嚴重破壞三種類型。各類型補助標準見表二：

表二：城鎮受損住房加固補助表

單位：萬元/戶

	輕微損壞	中等破壞	嚴重破壞
補助標準	0.1—0.3	0.4—0.5	0.6—0.8

輕微損壞中不需加固修復即可使用的住房，可不予補助。城鎮受損住房加固具體補助辦法及標準由市（州）、縣（市、區）政府根據省財政撥付補助資金及住房受損情況制定。

四、組織建設安居住房和廉租住房

災區市（州）、縣（市、區）政府根據實際需要，組織建設安居住房和廉租住

房。

（一）安居住房。

安居住房參照經濟適用住房政策，向住房毀損導致無房可住的城鎮受災家庭，以及租住住房毀損導致無房可住的當地城鎮戶籍家庭出售、出租，安置受災群眾。安居住房每套建築面積控制在 40—80 平方米，以 60 平方米左右的中小戶型為主，每戶限購買或租賃 1 套。

安居住房建設用地實行行政劃撥方式供應，由政府組織建設。安居住房價格根據建造成本核定，包括土地劃撥成本、勘察設計及前期工程費、建安成本和社區基礎設施建設費等。政府委託房地產開發企業開發建設的安居住房專案，專案利潤率不高於 3%。安居住房具體銷售（租賃）價格由災區市（州）、縣（市、區）政府價格主管部門會同房地產主管部門、財政部門確定並向社會公佈。

安居住房產權和上市交易管理，按照經濟適用住房的有關規定執行。

（二）廉租住房。

市（州）、縣（市、區）政府應當採取措施，加大廉租住房保障力度。可直接投資集中建設一批廉租住房，或在經濟適用住房、安居住房和普通商品住房建設項目中配建，優先供應住房毀損的城鎮“三無”家庭和最低收入家庭。廉租住房按照國家現行政策實行土地行政劃撥，稅費減免，由政府組織建設；實行低租金標準（“三無”家庭免收租金）。廉租住房每套建築面積應當控制在 40 平方米左右，不得超過 50 平方米。

（三）住房供應。

最低收入和低收入家庭申領資金補助後可租住政府提供的廉租住房，也可購買、租住安居住房；一般收入家庭和高收入家庭申領資金補助後可購買或租住安居住房，也可通過市場購（租）其他住房。

五、積極推進原址重建

（一）原址重建是指毀損住房所有權人（或其法定繼承人，下同）在毀損住房原佔用土地上重建住房。原址重建必須符合地質安全、生態環境和重建規劃等要求。原址重建須由毀損住房所有權人依據重建規劃和災後抗震設防標準實施，災區市（州）、縣（市、區）政府應當予以支持。

（二）城市（縣城及以上，下同）毀損住房所有權人可以委託房地產開發企業為其原址重建住房；毀損住房為單位出售的房改房（或經濟適用住房、集資建房）的，可由原售（建）房單位組織原址重建。毀損住房為單位自管公房的，可由單位組織原址重建後按安居住房有關政策出售或出租給原居住職工家庭；單位不組織重建的，可由政府為原居住職工家庭提供安居住房或廉租住房。住房毀損的職工家庭享受資金補助及建房稅費減免和房價政策性優惠等補助政策

，單位不得提高資金補助標準，不得將系統內對口援建的資金和其他資金用於住房建設和發放資金補助，重建住房建築面積不得突破原毀損住房建築面積標準。原職工住房困難需要改善的，經批准可適當增加重建住房建築面積，但不得超過安居住房面積控制標準。

六、縣城以下鎮鄉居民住房重建

（一）縣城以下鎮鄉居民（指縣以下建制鎮及鄉政府所在地非農村戶口居民，下同）因災住房毀損、無房可住的，享受城市受災居民住房資金補助政策。

（二）鼓勵縣城以下鎮鄉居民自力更生，重建家園。滿足原址重建條件的，鼓勵鎮鄉居民原址自建住房，災區地方政府要給予稅費減免等政策扶持；不能原址重建的，可由政府行政劃撥土地，由鎮鄉居民按原住房標準異址自建，並享受與城市居民一致的各项優惠政策，原毀損住房用地由政府收回，並根據新舊用地市場價值結算補差。鎮鄉居民自建住房應滿足災後抗震設防要求，保證住房品質安全。

（三）需要政府統籌組織建設安居住房和廉租住房的，按城市安居住房和廉租住房組織建設辦法辦理。

七、促進住房市場發展

市（州）、縣（市、區）政府要採取切實有效措施，促進住房市場發展，多渠道提供房源，滿足受災城鎮居民多層次住房需求。要優先落實廉租住房、安居住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地供應；鼓勵房地產開發企業建設中小戶型普通商品住房；積極發展二手住房市場和住房租賃市場；鼓勵私人住房出租。各地可根據災後城鎮住房市場實際，制定恢復發展住房市場的政策措施。

八、重建支持政策

（一）稅費減免。

1. 稅收優惠。災後重建住房（指安居住房、廉租住房、原址重建住房及鎮鄉居民自建住房，下同）免徵城鎮土地使用稅，轉讓時免徵土地增值稅，所簽訂的建築安裝、銷售、租賃合同，免徵印花稅。對在地震中損毀的應繳而未繳契稅的居民住房，不再徵收契稅；對受災居民購買安居住房，按法定稅率減半徵收契稅；對購買其他住房的，契稅減征 80%。經法定機構鑒定，對因災損毀不能居住、使用的房屋和危房，停止使用後，在 2008 年底前免徵損毀房產、土地的房產稅、城市房地產稅和城鎮土地使用稅。

2. 減免行政事業性收費和政府性基金。對建設災後重建住房和加固住房，一律免收各項行政性事業性收費和政府性基金。免收的全國性行政事業性收費包括防空地下室易地建設費、城市房屋拆遷管理費、工程定額測定費、白蟻防治費

、建設工程品質監督費等專案；免收的全國性政府性基金包括城市基礎設施配套費、散裝水泥專項資金、新型牆體材料專項基金、城市教育附加費、地方教育附加、城鎮公用事業附加等項目。免收的省級行政事業性收費包括房屋所有權登記證書和土地使用權登記證書一次性工本費、免收房屋產籍查詢費、房屋安全鑒定費等專案。

（二）信貸扶持。

對受災地區實行住房信貸優惠政策。

1. 優先發放住房建設貸款。各商業銀行對政府組織的住房恢復重建專案優先給予貸款支持；鼓勵商業銀行對重災區的安居住房、經濟適用住房等災後重建住房和普通商品住房建設項目，在貸款條件方面給予優惠。
2. 提供居民住房信貸優惠。對受災地區居民購置自住房的貸款利率下限調為貸款基準利率的 0.6 倍，最低首付款比例下調為 10%。具體利率水準和首付款比例由商業銀行自主確定。對受災居民原址重建住房、購買住房及加固住房，提供住房公積金優惠貸款支援，貸款利率在各檔次利率基礎上優惠 1 個百分點。

（三）土地政策。

1. 對廉租住房和政府組織建設的安居住房建設用地以劃撥方式供應；在原址重建住房的，可按原方式使用土地，免除相關費用。
2. 根據災後重建規劃確定的城鎮廉租住房、安居住房建設專案，涉及農用地轉用和土地徵收的，可以邊建設邊報批，按用地審批許可權辦理用地手續。
3. 城鎮居民住房毀損的，原房屋所有權人繼續享有相應的法定土地使用權權益。因規劃調整或避讓災害等原因不能原址重建住房的，由政府依法收回國有土地使用權，並依法給予土地使用權人經濟補償。土地使用權人申購安居住房的，經濟補償中應扣除安居住房行政劃撥土地與市場出讓土地價格之間的差額；不申購安居住房的，依法全額補償。具體辦法由市（州）、縣（市、區）人民政府制定並實施。

（四）對口支援政策。

鼓勵對口支援省市優先安排幫助受援災區開展住房安全鑒定、損毀住房拆除清理及受損住房的加固工作；鼓勵對口支援省市對災後城鎮住房恢復重建提供資金援助，用於廉租住房和安居住房建設項目及其配套設施建設；積極爭取援建省市參與城鎮住房建設相關的公共服務設施和基礎設施建設。

九、組織實施

（一）加強領導，明確責任。

災區市（州）、縣（市、區）政府是災後城鎮住房恢復重建的實施主體、工作主體和責任主體。各級政府要加強領導，統籌組織，有關職能部門要明確工作

職責、健全工作機制。各地要將城鎮住房重建工作納入目標管理，明確任務、落實責任、加強督查，狠抓落實，確保城鎮住房建設按期保質保量完成。

（二）嚴格執行抗震設防標準，確保住房工程品質。

災後城鎮住房重建項目，要嚴格執行汶川地震災後住房和城鄉建設部新批准的《建築工程抗震設防分類標準》（GB50223—2008）和新修訂的《建築抗震設計規範》（GB50011—2001），強化重建住房的抗震防災設計和施工管理，確保重建住房滿足抗震設防標準要求。災後重建住房專案要履行基本建設程式，依法招投標。各級建設及相關部門要加強對專案業主、勘察、設計、施工、監理和施工圖設計檔審查機構等單位的監督管理，堅決杜絕品質安全事故。

（三）保障建材物資供應。

各地應儘快恢復和加快建材生產，努力增加建材供應；建立政府組織和市場供應相結合的供給體系，大力組織貨源，建立綠色通道，保障建材供應；要加強建材品質監督監測，嚴把建材品質關；要依法規範市場主體，加強價格監督，堅決打擊囤積居奇、哄抬物價、串通漲價等擾亂市場秩序的行為。

（四）嚴格資金管理。

省財政根據災區城鎮居民住房重建進度分期分批撥付重建資金。市（州）、縣（市、區）政府要嚴格按照救災款物管理使用的各項規定，規範資金補助發放，加強資金監督管理，保證資金補助發放公開、公平、公正。

各市（州）政府要根據本工作方案，抓緊制定災後城鎮住房重建工作實施方案，報省政府備案，同時抄送省建設廳、財政廳和國土資源廳。

（此件從網上發出）