

四川省人民政府

关于印发《四川省汶川地震灾后城镇住房重建工作方案》的通知

川府发〔2008〕35号

各市（州）人民政府，省直各部门：

《四川省汶川地震灾后城镇住房重建工作方案》已经省政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

四川省人民政府

二〇〇八年九月二十八日

四川省汶川地震灾后城镇住房重建工作方案

为做好“5·12”汶川地震灾后恢复重建工作，加快解决房屋因灾毁损而无房可住的城镇居民住房问题，促进灾区社会稳定和经济发展，根据《国务院关于支持汶川地震灾后恢复重建政策措施的意见》（国发〔2008〕21号）、《国务院关于做好汶川地震灾后恢复重建工作的指导意见》（国发〔2008〕22号）及《住房和城乡建设部、财政部、国土资源部关于汶川地震灾区城镇居民住房重建的指导意见》（建法〔2008〕151号），制定本工作方案。

一、指导思想、基本原则和总体要求

（一）指导思想。

深入贯彻落实科学发展观，坚持以人为本、尊重自然、统筹兼顾、自力更生、科学重建。坚持政府主导与市场运作相结合，坚持健全城镇住房保障制度与促进住房市场发展相结合，坚持修复加固与重建相结合。注重省地节能环保，注重防灾减灾和建设质量，注重保护传统民居特色。

（二）基本原则。

灾后城镇居民住房重建的基本原则：科学规划，分步实施；统一政策，分类指导；政府组织，社会参与；因地制宜、分级负责；立足自力更生，积极争取各方支持。

（三）总体要求。

在灾后城镇住房重建规划指导下，建立健全城镇住房重建工作机制，优先安排受损住房除险加固，大力推进安居住房和廉租住房建设，鼓励受灾居民原址重建住房，促进住房市场发展，满足受灾城镇居民多层次住房需求。通过三年努力，使城镇受灾群众住上符合国家居住区规划设计标准、安全可靠、经济适用、功能齐全、设施配套、环境优化的永久性住房，实现家家有房住的目标。

二、补助政策

住房毁损（指住房倒塌或严重破坏不可修复，下同）导致无房可住的城镇受灾家庭可享受资金补助、建房税费减免优惠和房价政策性优惠等补助。

（一）资金补助。

1. 补助对象：资金补助对象为自有产权住房毁损导致无房可住的城镇受灾家庭（含中央、省和外地驻受灾地区的机关、企事业单位职工家庭，下同）。
2. 补助方式：资金补助通过现金发放方式实施。
3. 补助标准：资金补助标准为户均 2.5 万元，符合补助条件的每户受灾家庭只能享受一次。

（1）根据城镇受灾家庭收入状况和家庭人数，对最低收入家庭、低收入家庭、一般收入家庭按户均 2.5 万元标准予以资金补助，重点照顾最低收入家庭，另外对高收入家庭适当予以补助。

其中：

最低收入家庭是指基本没有收入来源的低保困难家庭；

低收入家庭是指除最低收入家庭外的城镇低保家庭和家庭收入水平符合廉租住房保障条件的城镇低收入家庭；

高收入家庭是指家庭人均收入超过当地城镇人均可支配收入 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间的其他家庭。

各收入水平家庭具体补助标准见表一：

表一：住房毁损的城镇居民住房资金补助表

单位：万元/户

	1—2 人户	3 人户	4 人户及以上
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）高收入家庭可根据其收入水平和家庭人数适当补助 0.5—1 万元。

（3）城镇低保家庭中的“三无”家庭，即无劳动能力、无生活来源、无法定赡养人（抚养人、扶养人）的家庭，住房因灾毁损的，由地方政府提供 40 平方米左右住房供其终身免费居住，不再予以资金补助；对因灾造成的“三孤”人员（孤老、孤儿、孤残）不单独重建住房和资金补助，通过纳入福利院、敬老院统筹解决，省财政按人均 3 1 5 万元的标准补助给福利院、敬老院。

（4）受灾家庭户籍以 2008 年 5 月 11 日户口为准。家庭收入根据灾后实际情

况核定。

（二）建房税费减免补助。

地方政府在灾后城镇住房重建和交易过程中减免相关税费，降低建房及交易成本，实现对购（建）住房的受灾居民的建房税费减免补助。减免的税费主要包括免征城镇土地使用税和销售合同印花税，减半征收契税，免收各项行政事业性收费、市政配套建设费和新增建设用地土地有偿使用费等。

（三）房价政策性优惠补助。

地方政府在灾后城镇住房重建中通过行政划拨土地，根据建造成本核定安居住房价格，从而降低房价，实现对购买安居住房的受灾居民的房价政策性优惠补助。

三、优先安排除险加固

市（州）、县（市、区）政府要认真贯彻落实《关于汶川地震灾区城镇受损房屋建筑安全鉴定及修复加固拆除实施意见》（省政府令第 226 号）及配套文件精神，尽快组织实施受损住房的安全鉴定、修复加固及拆除清理工作。鉴定机构应当综合考虑破坏程度与受损房屋结构安全性能、已使用年限、加固成本和地质条件等因素，对需加固住房提出加固的技术方案。鼓励房屋所有权人加固受损住房。受损住房经鉴定可加固后继续使用的，市（州）、县（市、区）政府应指导房屋所有权人或其所在单位尽快实施加固，不得以行政手段强制拆除。受损住房的安全鉴定、修复、加固、拆除清理，应当遵循有关法律法规规定，执行工程建设强制性标准。

对因灾受损需除险加固住房，给予适当补助。省财政根据各地住房总体受损情况拨付专项资金，由各地包干使用。受损住房按受损程度分为轻微损坏、中等破坏、严重破坏三种类型。各类型补助标准见表二：

表二：城镇受损住房加固补助表

单位：万元/户

	轻微损坏	中等破坏	严重破坏
补助标准	0.1—0.3	0.4—0.5	0.6—0.8

轻微损坏中不需加固修复即可使用的住房，可不予补助。城镇受损住房加固具体补助办法及标准由市（州）、县（市、区）政府根据省财政拨付补助资金及住房受损情况制定。

四、组织建设安居住房和廉租住房

灾区市（州）、县（市、区）政府根据实际需要，组织建设安居住房和廉租住

房。

（一）安居住房。

安居住房参照经济适用住房政策，向住房毁损导致无房可住的城镇受灾家庭，以及租住住房毁损导致无房可住的当地城镇户籍家庭出售、出租，安置受灾群众。安居住房每套建筑面积控制在 40—80 平方米，以 60 平方米左右的中小户型为主，每户限购买或租赁 1 套。

安居住房建设用地实行行政划拨方式供应，由政府组织建设。安居住房价格根据建造成本核定，包括土地划拨成本、勘察设计及前期工程费、建安成本和小区基础设施建设费等。政府委托房地产开发企业开发建设的安居住房项目，项目利润率不高于 3%。安居住房具体销售（租赁）价格由灾区市（州）、县（市、区）政府价格主管部门会同房地产主管部门、财政部门确定并向社会公布。

安居住房产权和上市交易管理，按照经济适用住房的有关规定执行。

（二）廉租住房。

市（州）、县（市、区）政府应当采取措施，加大廉租住房保障力度。可直接投资集中建设一批廉租住房，或在经济适用住房、安居住房和普通商品住房建设项目中配建，优先供应住房毁损的城镇“三无”家庭和最低收入家庭。廉租住房按照国家现行政策实行土地行政划拨，税费减免，由政府组织建设；实行低租金标准（“三无”家庭免收租金）。廉租住房每套建筑面积应当控制在 40 平方米左右，不得超过 50 平方米。

（三）住房供应。

最低收入和低收入家庭申领资金补助后可租住政府提供的廉租住房，也可购买、租住安居住房；一般收入家庭和高收入家庭申领资金补助后可购买或租住安居住房，也可通过市场购（租）其它住房。

五、积极推进原址重建

（一）原址重建是指毁损住房所有权人（或其法定继承人，下同）在毁损住房原占用土地上重建住房。原址重建必须符合地质安全、生态环境和重建规划等要求。原址重建须由毁损住房所有权人依据重建规划和灾后抗震设防标准实施，灾区市（州）、县（市、区）政府应当予以支持。

（二）城市（县城及以上，下同）毁损住房所有权人可以委托房地产开发企业为其原址重建住房；毁损住房为单位出售的房改房（或经济适用住房、集资建房）的，可由原售（建）房单位组织原址重建。毁损住房为单位自管公房的，可由单位组织原址重建后按安居住房有关政策出售或出租给原居住职工家庭；单位不组织重建的，可由政府为原居住职工家庭提供安居住房或廉租住房。住房毁损的职工家庭享受资金补助及建房税费减免和房价政策性优惠等补助政策

，单位不得提高资金补助标准，不得将系统内对口援建的资金和其它资金用于住房建设和发放资金补助，重建住房建筑面积不得突破原毁损住房建筑面积标准。原职工住房困难需要改善的，经批准可适当增加重建住房建筑面积，但不得超过安居住房面积控制标准。

六、县城以下镇乡居民住房重建

（一）县城以下镇乡居民（指县以下建制镇及乡政府所在地非农村户口居民，下同）因灾住房毁损、无房可住的，享受城市受灾居民住房资金补助政策。

（二）鼓励县城以下镇乡居民自力更生，重建家园。满足原址重建条件的，鼓励镇乡居民原址自建住房，灾区地方政府要给予税费减免等政策扶持；不能原址重建的，可由政府行政划拨土地，由镇乡居民按原住房标准异址自建，并享受与城市居民一致的各项优惠政策，原毁损住房用地由政府收回，并根据新旧用地市场价值结算补差。镇乡居民自建住房应满足灾后抗震设防要求，保证住房质量安全。

（三）需要政府统筹组织建设安居住房和廉租住房的，按城市安居住房和廉租住房组织建设办法办理。

七、促进住房市场发展

市（州）、县（市、区）政府要采取切实有效措施，促进住房市场发展，多渠道提供房源，满足受灾城镇居民多层次住房需求。要优先落实廉租住房、安居住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地供应；鼓励房地产开发企业建设中小户型普通商品住房；积极发展二手住房市场和住房租赁市场；鼓励私人住房出租。各地可根据灾后城镇住房市场实际，制定恢复发展住房市场的政策措施。

八、重建支持政策

（一）税费减免。

1. 税收优惠。灾后重建住房（指安居住房、廉租住房、原址重建住房及镇乡居民自建住房，下同）免征城镇土地使用税，转让时免征土地增值税，所签订的建筑安装、销售、租赁合同，免征印花税。对在地震中损毁的应缴而未缴契税的居民住房，不再征收契税；对受灾居民购买安居住房，按法定税率减半征收契税；对购买其它住房的，契税减征 80%。经法定机构鉴定，对因灾损毁不能居住、使用的房屋和危房，停止使用后，在 2008 年底前免征损毁房产、土地的房产税、城市房地产税和城镇土地使用税。

2. 减免行政事业性收费和政府性基金。对建设灾后重建住房和加固住房，一律免收各项行政性事业性收费和政府性基金。免收的全国性行政事业性收费包括防空地下室易地建设费、城市房屋拆迁管理费、工程定额测定费、白蚁防治费

、建设工程质量监督费等项目；免收的全国性政府性基金包括城市基础设施配套费、散装水泥专项资金、新型墙体材料专项基金、城市教育附加费、地方教育附加、城镇公用事业附加等项目。免收的省级行政事业性收费包括房屋所有权登记证书和土地使用权登记证书一次性工本费、免收房屋产籍查询费、房屋安全鉴定费等项目。

（二）信贷扶持。

对受灾地区实行住房信贷优惠政策。

1. 优先发放住房建设贷款。各商业银行对政府组织的住房恢复重建项目优先给予贷款支持；鼓励商业银行对重灾区的安居住房、经济适用住房等灾后重建住房和普通商品住房建设项目，在贷款条件方面给予优惠。
2. 提供居民住房信贷优惠。对受灾地区居民购置自住住房的贷款利率下限调为贷款基准利率的 0.6 倍，最低首付款比例下调为 10%。具体利率水平和首付款比例由商业银行自主确定。对受灾居民原址重建住房、购买住房及加固住房，提供住房公积金优惠贷款支持，贷款利率在各档次利率基础上优惠 1 个百分点。

（三）土地政策。

1. 对廉租住房和政府组织建设的安居住房建设用地以划拨方式供应；在原址重建住房的，可按原方式使用土地，免除相关费用。
2. 根据灾后重建规划确定的城镇廉租住房、安居住房建设项目，涉及农用地转用和土地征收的，可以边建设边报批，按用地审批权限办理用地手续。
3. 城镇居民住房毁损的，原房屋所有权人继续享有相应的法定土地使用权权益。因规划调整或避让灾害等原因不能原址重建住房的，由政府依法收回国有土地使用权，并依法给予土地使用权人经济补偿。土地使用权人申购安居住房的，经济补偿中应扣除安居住房行政划拨土地与市场出让土地价格之间的差额；不申购安居住房的，依法全额补偿。具体办法由市（州）、县（市、区）人民政府制定并实施。

（四）对口支援政策。

鼓励对口支援省市优先安排帮助受援灾区开展住房安全鉴定、损毁住房拆除清理及受损住房的加固工作；鼓励对口支援省市对灾后城镇住房恢复重建提供资金援助，用于廉租住房和安居住房建设项目及其配套设施建设；积极争取援建省市参与城镇住房建设相关的公共服务设施和基础设施建设。

九、组织实施

（一）加强领导，明确责任。

灾区市（州）、县（市、区）政府是灾后城镇住房恢复重建的实施主体、工作主体和责任主体。各级政府要加强领导，统筹组织，有关职能部门要明确工作

职责、健全工作机制。各地要将城镇住房重建工作纳入目标管理，明确任务、落实责任、加强督查，狠抓落实，确保城镇住房建设按期保质保量完成。

（二）严格执行抗震设防标准，确保住房工程质量。

灾后城镇住房重建项目，要严格执行汶川地震灾后住房和城乡建设部新批准的《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008）和新修订的《建筑抗震设计规范》（GB50011—2001），强化重建住房的抗震防灾设计和施工管理，确保重建住房满足抗震设防标准要求。灾后重建住房项目要履行基本建设程序，依法招投标。各级建设及相关部门要加强对项目业主、勘察、设计、施工、监理和施工图设计文件审查机构等单位的监督管理，坚决杜绝质量安全事故。

（三）保障建材物资供应。

各地应尽快恢复和加快建材生产，努力增加建材供应；建立政府组织和市场供应相结合的供给体系，大力组织货源，建立绿色通道，保障建材供应；要加强建材质量监督监测，严把建材质量关；要依法规范市场主体，加强价格监督，坚决打击囤积居奇、哄抬物价、串通涨价等扰乱市场秩序的行为。

（四）严格资金管理。

省财政根据灾区城镇居民住房重建进度分期分批拨付重建资金。市（州）、县（市、区）政府要严格按照救灾款物管理使用的各项规定，规范资金补助发放，加强资金监督管理，保证资金补助发放公开、公平、公正。

各市（州）政府要根据本工作方案，抓紧制定灾后城镇住房重建工作实施方案，报省政府备案，同时抄送省建设厅、财政厅和国土资源厅。

（此件从网上发出）