

# 江阴市人民政府办公室文件

澄政办发〔2020〕45号

---

## 市政府办公室关于印发《江阴市棚户区改造范围和界定标准实施方案》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，各开发区管委会，市各委办局，市各直属单位：

现将《江阴市棚户区改造范围和界定标准实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

江阴市人民政府办公室

2020年8月13日

（此件公开发布）

# 江阴市棚户区改造范围和界定标准实施方案

为进一步规范棚户区改造工作，科学合理界定棚户区改造项目，加快改善城市人居环境，根据省住建厅《关于修改完善棚户区改造范围和界定标准的通知》（苏建函房保〔2018〕715号）和无锡市人民政府办公室《市政府办公室关于明确棚户区改造范围和界定标准的通知》（锡政办通〔2018〕76号）等要求，现制定江阴市棚户区改造范围和界定标准实施方案：

## 一、做好规划编制工作

各镇街园区是本辖区棚户区改造的责任主体，要建立相应工作机构，明确责任部门，全面排查摸底本辖区内符合认定标准的棚户区项目，积极与市自然资源规划、住建等相关部门沟通，制定好棚户区改造规划和年度改造计划，将棚户区改造与城市总体规划、土地利用规划、产业发展规划等相衔接，统筹推进城市更新，促进城市建设高质量发展。

## 二、明确改造范围

棚户区主要包括我市城市规划区范围内的城市棚户区、城市危旧楼房、城中村等。

城市棚户区是指在我市城市规划区范围内国有土地上简易结构房屋较多、建筑密度较大，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，居民改造意愿

强烈的区域。

城市危旧楼房是指房屋质量总体较差，经有资质专业检测单位按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)评定为 C 级、D 级，需要拆除新建或改建的房屋。

城中村是指城市规划区中，包括已无农村户口和集体用地、撤销了乡村行政建制、实施街道办事处、居委会城镇管理的区域，和土地已被全部或部分征用，原农村居民已全部或部分转变成城镇户口，已被建成区包围或半包围的自然村。

### 三、严格界定标准

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，原则上以 30 年以上的房屋为主；
4. 房屋质量总体较差，按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)评定为 C 级、D 级的房屋；
5. 房屋结构抗震不符合《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；
6. 存在安全隐患，住宅区域内无消防通道和消防设施，建筑消防不符合《建筑设计防火规范》(2018)(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；
7. 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）；
8. 市政基础设施不健全，供水、供电、供气、供暖、交通、

污水和垃圾处理等配套设施不齐全或年久失修；

9. 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标准》(GB50180)的要求；

10. 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危旧房屋。

棚户区改造必须严格执行国家和省、市有关规定，同时满足四项要求的住宅方可纳入改造范围。

#### **四、相关要求**

1. 禁止将因城市（城镇）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纳入城市（城镇）棚户区改造范围。其中，符合棚户区条件的居民住房拆迁改造，可纳入棚改计划，不得将农村危房改造纳入棚户区改造范围。

2. 棚户区改造项目红线范围内面积较小、零星分布、与住宅区穿插交织、难以分割的商业裙房等非住宅类建筑，且非住宅类建筑征收补偿投资和面积占比均不高于20%的，可纳入棚改贷款计划一并支持。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，市人武部，市各群团，各驻澄单位。

---

江阴市人民政府办公室

2020年8月13日印发