

台前县人民政府文件

台政文〔2010〕54号

台前县人民政府 关于印发台前县城中村改造建设实施细则（试行）的 通 知

各乡（镇）人民政府，县人民政府各部门：

《台前县城中村改造建设实施细则（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

二〇一〇年七月二十一日

台前县城中村改造建设实施细则（试行）

为依法规范台前县城中村规划、建设和管理工作，完善县城功能、提升县城品位、优化人居环境、确保城中村改造健康进行。依据《城乡规划法》、《土地管理法》等法律、法规和规定，结合我县实际，制定本细则。

一、城中村改造建设的指导思想

坚持整村改造、坚持安置房优先建设、坚持基础设施和公共服务设施同步建设，通过实施城中村改造建设，逐步完成村民变为城镇居民，集体土地变为国有土地，行政村变为社区，村民待遇变为城镇居民待遇的过渡，进一步改善群众生活条件和完善城市功能。

二、城中村改造范围界定及批准权限

（一）城中村改造范围。县城总体规划（包括新城区、老城区和县产业集聚区）范围内的所有村庄。

（二）城中村改造建设用地，原则在村庄原址上进行改建，确需搬迁的村庄，经县人民政府批准后进行。

（三）城中村改造方案应合理确定安置开发比。本细则所称安置开发比是指城中村改造用地上安置房的建筑面积与配套开发商品房的建筑面积之比；安置房是指用于安置村民的新建住宅和安置村办公用房、集体经济组织经营用房（含生活保障

用房)等。

安置房的建设规模参照《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)等规定核算。

(四)县人民政府组织相关部门对申请实施改造的城中村进行可行性论证并批准。城关镇、孙口乡和后方乡人民政府应按照城中村改造的基本宗旨严格筛选改造村,待改造条件和基础工作成熟后再予以呈报。

三、城中村改造控制性详细规划和修建性详细规划编制

(一)县住房和城乡建设部门负责组织城中村修建性详细规划的编制工作。应依据控制性详细规划和规划条件,按照《城市规划编制单位资质管理规定》的要求,委托具有相应资质的规划设计单位编制修建性详细规划,经县人民政府批准后,作为城中村改造实施的依据。

(二)修建性详细规划编制前,城关镇、孙口乡和后方乡人民政府应组织征求村委会和村民代表对改造规划方案的意见。

修建性详细规划方案编制完成后,经村民会议或村民代表会议通过,按程序报批。

四、城中村改造方案的确定

(一)城中村改造方案。必须坚持城中村改造的基本宗旨,坚持统一规划。坚决杜绝以改造之名,行商业开发之实等各种形式的假改造。本着多方共赢,着眼长远的原则,从根本

上保证群众的切身利益，在村民居住条件改善的同时，实现长远生计有保障，参与改造开发企业力求在投资改造中实现合理收益，确保城中村改造工作有序、健康推进。

改造方案应包括村级改造组织的设立、资产核资、改造规划、资金筹集、拆迁安置补偿等内容。其中：改造方案中必须明确村民安置用房的用地面积、套型建筑面积和安置户数等；旧村拆迁及过渡安置方案、回迁安置方案；基础设施和公共服务设施建设方案；村民生活保障性用房的安置方案；用于综合开发的房地产项目用地、建设方案等内容。城中村改造需安置的户数，村民委员会应张榜公布，并经当地公安机关派出机构证明认可。

（二）城关镇、孙口乡和后方乡人民政府应组织征求村委会和村民代表对城中村改造方案的意见，经村民代表大会同意后报县人民政府审批。

城中村改造方案经县人民政府审核并批准后，由城关镇、孙口乡和后方乡人民政府负责组织实施，县直各相关部门做好督促检查工作。

（三）为确保安置房建设顺利推进，同期配建的配套开发商品房的建筑面积应严格控制在核定的安置开发比以内。

（四）改造方式。经县人民政府批准，可以采取以下方式：

1、通过招标、拍卖、挂牌方式确定房地产开发企业改造。

2、由村两委组织，经村民会议或村民代表会议通过，自行筹集资金进行改造。

要强化公开招商和比较招商，确保有信誉、有实力的房地产开发企业参与城中村改造。

3、由县、乡人民政府会同有关部门统一组织拆迁改造。

(五) 房地产开发企业参与城中村改造项目时，应当按照核定的资质等级承担相应的房地产开发建设规模。

(六) 安置开发比原则不得超过1: 3。优先安置房建设并鼓励一次性实施。

(七) 修建性详细规划批准前严禁实施城中村拆迁。

五、城中村改造土地管理

(一) 城中村土地，经村民会议或村民代表会议同意，乡(镇)人民政府审核确认，依照法定程序征收为国有土地后，按照政府储备的国有土地进行登记。

(二) 安置用地，以划拨方式供地为主，在村民代表大会同意的情况下，也可采用招拍挂等出让形式取得土地使用权；安置开发比范围以内的商品房开发用地，应以招拍挂方式取得土地使用权。

(三) 县人民政府批准的城中村改造方案中连片改造及调配捆绑改造的其它用地，与城中村改造项目地块一并出让。

(四) 城中村在原址上改造项目报省人民政府批准土地征收手续，前期所需勘测定界费用、社会保障基金由被改造村委

会先行垫付；如需在县城规划区内占用农用地选址建设新村，前期所需勘测定界费用，耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地有偿使用费、征地补偿安置费、社会保障基金由被改造村委会先行垫付；待土地实施完招标、拍卖、挂牌手续后，予以返还。

六、优惠政策

安置房和在政府规定的安置开发比范围内的商品房开发建设项目，享受以下优惠政策：

（一）土地出让金国家规定全额缴纳，实行封闭管理，专项使用。土地出让金扣除国家、省规定应计提或上缴的费用后，从土地总价款中提取20%—30%作为政府土地收益。剩余资金报经县人民政府同意后，由县发改部门下达投资计划，按程序拨付乡级财政，全额专项用于该城中村改造涉及的拆迁补偿、安置房建设及相关公共设施和基础配套设施建设。

（二）除国家和省明文规定不得减免的行政性收费、政府性基金和财政全供单位执收的事业性收费外，其它均予以免收；其他事业性收费和在政府规定权限范围内的各类经营服务性收费减半收取。

（三）在政府规定的安置开发比范围之外的商品房开发建设项目，不享受城中村改造项目优惠政策。

七、城中村改造的监督管理

（一）严格城市规划和土地管理，对未获得规划、土地等

部门的相关批准手续，擅自进行城中村改造建设，严重违反城市规划和土地管理法有关规定的行为，要依法查处。

在规划审批、土地供应、房屋建设等环节中都要把村民安置房放在首位。坚持先拆迁、后开发的原则。未实施旧村拆迁，或拆迁迟于改造方案约定进度的，不得上报审批配套商品房项目相关规划建设手续。

（二）乡（镇）人民政府是城中村改造实施的组织主体和责任单位。每个改造村都要成立由一名科级领导任组长的专门工作组织，全面负责和组织推进改造工作。

要严格把握改造方案的制定、整村改造、招商引资、回迁安置等关键环节。城中村改造拆迁前，应认真做好信访评估和维稳工作，消除不稳定因素，保证城中村改造各环节健康、顺利进行。依法负责监督房屋拆迁、监管群众安置房建设资金、组织监督工程进度和质量及指导房产证办理等各项工作。

县人民政府组织相关部门做好指导督查工作。

八、棚户区改造、旧住宅区整治不再参照城中村建设改造政策。

九、本意见自下发之日起执行。

十、本意见由台前县住房和城乡建设局负责解释。

主题词：城乡建设 城中村改建 实施细则 通知

台前县人民政府办公室

2010年7月21日印发