

长治市人民政府

关于进一步规范城中村改造的实施意见

长政发〔2013〕44号

各县、市、区人民政府，高新区管委会，市直有关单位：

为确保我市城中村改造依法、有序、快速推进，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国村民委员会组织法》等法律法规，结合我市实际，制定本意见。

一、安置补偿

(一)安置补偿原则

- 1、城中村改造安置补偿原则上以产权调换为主、货币补偿为辅。
- 2、宅基地上的房屋原则上实行产权调换，非宅基地上的房屋实行货币补偿，过期临时建筑和违法建筑不予补偿。
- 3、未经住建、规划、国土部门批准擅自改变房屋(土地)用途的，按原批准用途给予安置补偿。
- 4、经县(市)人民政府批准报市人民政府备案的城中村，由所属县(市)人民政府发布城中村改造公告；经市人民政府批准的城区、郊区、高新区城中村，由市人民政府统一发布城中村改造公告。

(二)宅基地上房屋安置补偿和货币补贴标准

1、确权补偿

确权面积以认定的宅基地面积乘以确权系数为准。宅基地面积以合法或有效手续载明面积为准，每户最多不超过266平方米，一户多宅的按一处合并计算。

确权系数由各村结合土地、人口、建筑物、规划、区位等情况确定，最高不得大于1.5。

人口界定以整村农转非时在册人口为基准，结合新增人口情况进行确定，每个村民安置建筑面积不低于60平方米。

2、货币找差

考虑历史因素，宅基地上的建筑面积，超出确权面积部分按700元/平方米给予货币补贴。

宅基地上原房屋建筑面积不达确权面积的,按 700 元/平方米补齐差价,按确权面积给予安置。

人均确权面积不达 60 平方米的,不足部分按 700 元/平方米补齐差价,按人均 60 平方米给予安置。

3、宅基地超出 266 平方米部分按照省人民政府批准的集体土地征收补偿标准给予货币补贴。

4、搬迁费、过渡费

搬迁费按每户两次、每次 1000 元标准支付;过渡费按每户每月 1200 元标准支付。

5、奖励标准由相关县(市、区)根据实际情况制定。

(三)其他建筑补偿

集体建设用地上的其他建筑,有合法手续的,按建安成本价予以补偿。市政基础设施建设占用城中村宅基地及村集体公益性用房的,补贴标准按《长治市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》(长政发[2013]26 号)执行,村民安置由村集体负责。

二、改造模式

(一)城中村改造原则上采取“政府主导、村为主体、市场运作”的模式。

(二)各相关县(市、区)人民政府,高新区管委会负责组织对被改造村、菜场进行前期摸底调查、制定安置补偿方案、编制土地利用计划,并委托具有相应资质的工程咨询单位进行综合测算,由市住建、国土部门提出审核意见。

(三)城中村改造方案编制完成后,经相关县(市、区)人民政府、高新区管委会批准,报市人民政府备案。

三、规划控制

(一)城中村改造范围为长治市城市规划建设用地范围内的村、菜场。

(二)城中村改造必须符合城市总体规划,鼓励打破村与村、集体土地与国有土地界限,以城市路网为界,实行整体连片改造。

(三)城中村改造应合理布局教育、医疗、文化、体育等公共服务设施和市政基础设施,做到与村民安置房同步规划、同步建设、同步使用,村民安置房必须明确具体位置、区域,户型可结合村民回迁要求设计。

(四)城中村改造产业用房比例控制在 30%左右。

(五)城中村改造的控制性详细规划调整及修建性详细规划的编制,由相关县(市、区)人民政府牵头,委托具有相应资质的规划设计单位编制,经市规划部门审查,报市人民政府批准后实施。

(六)编制修建性详细规划,住宅用地平均容积率不大于 3.5,商业用地容积率不大于 5.0。

(七)市财政对各县(市、区)规划编制经费予以适当补贴。

四、土地处置

(一)城中村改造用地面积按人均不超过 143 平方米标准核定,改造用地原则上各村自求平衡,不得突破原村集体建设用地范围。确需使用集体农用地的,先办理农用地征转用手续。

(二)完成村民转居民、撤村建居,改造方案经市人民政府备案的城中村,市国土部门按程序将改造用地范围内的集体建设用地征为国有土地。

(三)改造用地征转为国有后,用于市政、公益事业项目等符合《划拨土地供应目录》(国土资源部 9 号令)用地的,以划拨方式供地;用于经营性项目的,以公开出让方式供地,由国土部门拟定土地公开出让方案,经市人民政府批准后,进入土地有形市场公开交易,成交后由受让方按照成交价足额缴纳土地出让金。成交价格 100 万元/亩以内的,市财政按 15 万元/亩留成;成交价格 100-200 万元/亩的,市财政按成交价的 15%留成;成交价格 200 万元/亩以上的,市财政按 30 万元/亩留成。受让方足额缴清土地出让金 30 个工作日内,市财政将其余部分全部返还给相关改造县(市、区),用于村民社会保障、征迁安置、公益事业、基础设施建设等专项支出。

列入改造计划的城中村,对已经实施并办理了农用地征转用手续的建设项目,应当按照前款规定,先行办理土地出让手续后,方可按照改造方案办理其他土地手续。

(四)城中村改造用地在符合土地利用总体规划的前提下,需提前纳入土地利用年度计划,优先保障新增建设用地指标供给。

(五)已登记发证或已经依法办理出让的城中村土地,在安置房未完工分配之前,不得转让、出租、抵押。

五、建设管理

(一)村民安置房未开工建设,发展经济用房不得开工建设;村民安置房未竣工分配,发展经济用房不得对外销售。

(二)对列入开工建设计划的城中村改造项目,相关单位应及时提供施工用电、用水,确保工程按时开工。

(三)对启动整村改造的城中村,市人民政府优先列入市政基础设施建设年度计划,与整村改造同步推进。

(四)城中村改造拆迁前,相关县(市、区)人民政府应对被拆迁房屋所有权证、土地证进行登记造册,统一收集整理,到房屋登记机构和国土部门备案。拆迁后及时到房屋登记机构和国土部门办理房屋所有权证和土地证的手续注销。

(五)城中村改造完成后,对产权调换的村民安置房,村民业主凭房屋登记机构和国土部门备案手续、安置补偿协议书,经相关县(市、区)城中村改造职能部门审核

后,由房产登记机构进行产权登记,核发产权证书。超出规定安置面积部分按国家规定缴纳各项税费。

六、工作要求

(一)加强组织领导。各相关县(市、区)人民政府要成立城中村改造指挥部(领导小组),具体负责本辖区城中村改造的组织实施。

(二)加快项目审批。市发改、住建、国土、规划等相关部门按照职责分工开辟绿色通道,并联审批,积极为城中村改造办理各项手续。

(三)落实优惠政策。城中村改造项目用于安置村民的住宅项目,免缴城市基础设施配套费、新型墙体材料专项资金、散装水泥专项基金、人防工程易地建设费。

用于发展经济的项目,除城市基础设施配套费外,其余3项费用免收。

(四)保障居民生活。城中村改造完成后,原村民享有集体收益分配权,按《长治市城中村改造农转非人员基本养老保险和基本医疗保险试行办法》(长政发[2011]99号)有关规定纳入城镇职工基本养老保险、医疗保险;符合城市居民最低生活保障条件的,纳入城市居民最低生活保障范围。

七、附 则

(一)本意见自印发之日起施行,此前制定的有关规定与本意见不一致的,以本意见为准。

(二)已经县(市、区)人民政府批准开始实施的项目,可按原方案执行。本意见印发前已上报市人民政府审批城中村改造修建性详细规划的村,按照本意见对修建性详细规划进行补充完善。

(三)严禁以城中村改造名义建设小产权房。本意见发布后,相关县(市、区)人民政府、有关部门要进一步加大对违法建设小产权房的查处力度,对支持、纵容小产权房建设的相关单位和个人依法予以严肃处理,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

2013年7月3日