

古县人民政府办公室文件

古政办发〔2021〕41号

古县人民政府办公室 关于印发古县城中村改造暂行办法的 通 知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

现将县住建局起草的《古县城中村改造暂行办法》印发给你们，请认真组织实施。

古县人民政府办公室

2021年7月30日

（此件公开发布）

古县城城中村改造暂行办法

为规范城中村改造行为，维护公共利益，推动城市更新建设，改善人居环境，完善城市基础设施配套，根据临汾市人民政府办公室《关于印发临汾市中心城区城中村改造暂行办法的通知》（临政办发〔2020〕33号）文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第一章 总则

第一条 本办法所称城中村是指在改造范围内的行政村（自然村）、村改居后土地属性仍是集体性质的社区。

本办法所称城中村改造是指按照经济社会发展规划、国土空间规划和城镇化要求对城中村进行综合改造的行为。

第二条 城中村改造用地是指村民安置房用地、经批准建设的商品房用地、配套设施用地。

第三条 城中村改造用地应当符合国土空间规划（土地利用总体规划和城市总体规划），并以出让方式供应。

第四条 成立城中村改造领导小组，组长由分管住建工作的副县长担任，成员由县住建、规划、自然资源、行政审批、财政、发改、司法、税务等单位主要负责人和城中村所在地乡（镇）人民政府行政一把手和村（居）民委员会主任组成。

领导小组下设办公室（以下简称“县城改办”），办公室设在县住建局，负责城中村改造工作的监督、管理、指导、组织实施。

第二章 规划编制

第五条 县城改办委托专业规划单位出具初步规划方案，通过县国土空间规划委员会后，启动控制性详细规划调整程序（规划设计院编制控规调整论证报告和调整方案，通过专家论证，面向社会予以公示）；县政府对控制性详细规划调整进行审批。

第三章 核定房屋数量及面积

第六条 县城改办牵头，相关职能部门和项目所在地镇人民政府、村（居）民委员会配合，组织工作人员入户摸底调查，核定房屋数量和面积。

第三章 申报工作

第七条 房屋数量和面积核定后，县城改办委托专业设计单位，根据城市控规等规定和资料，按照控制性详细规划划定改造用地范围；县自然资源局出具用地规划意见（规划意见应明确具

体指标，以确保与后期要办理的土地出让条件、工程规划许可证主要指标一致）。

第八条 县自然资源局出具规划意见后，县城改办根据有关法律法规，结合城中村改造实际，制定房屋征收补偿实施方案，报县政府备案。

第九条 县城改办委托专业评估机构编制社会稳定风险评估报告，并组织专家论证。

第十条 房屋征收补偿方案备案并完成社会稳定风险评估后，县城改办制定城中村改造方案，报县政府批复，发布拆迁公告，实施项目开发。

第五章 招商引资

第十一条 在政府网站等媒介发布招商公告，邀请有意愿的开发企业，编制项目投资建议书。

第十二条 聘请有关方面专家、职能部门负责人、群众代表，对参与招商的开发企业进行竞争性谈判或集中评审，择优选择开发企业。

集中评审内容包括开发企业的市场信誉、财务状况、开发业绩、投资计划、建设方案、预备金承诺、配套设施承诺、前置物业承诺、促进集体经济和吸收居民就业承诺等。

第十三条 确定开发企业，县城改办与开发企业签订城中村改造协议。

第十四条 开发企业按照协议约定的时间和金额，向主管单位或建设方交纳房屋征收补偿和安置房建设预备金。

预备金按货币补偿资金和安置房建安工程资金核定，一次性按时足额交至专户，由县城改办统一管理。

第十五条 开发企业根据已批复的国土空间规划、控制性详细规划编制修建性详细规划，报县政府批复后实施。

第十六条 修建性详细规划经县政府通过后，开发企业按项目建设程序办理相关审批手续。

第六章 房屋征收

第十七条 县城改办为城中村改造项目房屋征收主体。

第十八条 按照现行有关城中村改造的法律法规，参照周边县市补偿标准，县城改办起草房屋征收方案，广泛征求意见，经县政府同意后发布。

第十九条 邀请有关方面专家、职能部门负责人、群众代表共同商议，聘请第三方公司对拟征收房屋和附着物进行清点评估，对意向实物安置的居民进行统计并安排搬迁腾房等；对货币补偿的居民进行评估腾房并赔偿。

第二十条 按照征收方案，县城改办组织相关职能单位和项目所在地乡（镇）人民政府成立联合工作组，逐户签订征收补偿协议，启动拆迁工作，征拆时限一般为 2 个月。

第七章 土地收储

第二十一条 土地和房屋征拆工作完成后，县城改办向县自然资源局提交土地出让工作函；县自然资源局根据有关程序启动土地出让程序。

第八章 安置房建设

第二十二条 开发方按照工程建设一般程序办完相关手续后，开工建设安置房；县城改办牵头，项目所在地镇政府和村（居）民委员会配合，在安置房工程建到三分之一时，组织村民或居民进行安置房预分配；安置房工程完工后，开发方申请有关部门组织安置房和集体发展用房竣工验收；通过验收、备案后 1 个月内，开发方移交安置房；组织村民或居民进行回迁安置；开发方聘请第三方对安置房工程和集体发展用房工程进行财务决算。

第九章 商品房建设

第二十三条 由开发方自主建设商品住房和商业用房，建设方案须经县政府批复。相关单位根据职责进行监督管理。

第十章 配套设施建设

第二十四条 市政道路及道路范围内的管线由县政府投资建设；市政道路以外区域的各类公共设施，由土地使用人投资建设，属于开发方承担的不得转嫁给业主。

第二十五条 按照相关职能部门要求配套公租房及产权属于政府的社区办公用房（包括各功能室、社区养老中心等）。

第十一章 工程验收及不动产登记

第二十六条 城中村改造整体验收后，由开发方负责不动产登记工作。

第十二章 优惠政策

第二十七条 城中村改造用地出让金，用于支付城中村改造房屋征收成本。

第二十八条 城中村改造安置房项目减半收取建筑垃圾处置费，免缴城市基础设施配套费等行政事业性收费，但法律、法规规定必须缴纳的费用除外。

第二十九条 城中村改造安置房项目按照上级规定同时享受棚户区改造有关优惠政策。

第三十条 城中村改造安置房用地不配建 5% 的公租房，免交公租房异地建设资金；不配建住宅面积 20% 的租赁住房。

第十三章 法律责任

第三十一条 城中村改造过程中采取威胁、辱骂、谩骂、暴力等手段伤害工作人员，煽动闹事、组织对抗城中村改造工作，涉嫌违法犯罪的，由公安机关依法处理。

第三十二条 城中村改造实施中违反土地、规划等相关法律、法规建设的各类建筑物、构筑物，由县自然资源部门依法查处。

第三十三条 城中村改造投资企业有下列情形之一的，由相关行政管理部门处以安置房项目总投资额 10% 的罚金；同时，涉及到改造协议其他违约事项的，违约金与罚金累计叠加：

擅自变更或减少建设内容和规模的；

安置房达到预分配或移交条件拒不分配和移交的。

第三十四条 城中村改造投资企业违反本办法有关规定，造成严重后果的，依法解除改造协议并追究相应责任。

第三十五条 城中村改造投资企业在项目建设期间，因自身原因导致项目无法继续实施的，县城改办将项目收回，使用预备金完成安置房等项目建设，并交付安置户。

第三十六条 城中村改造工作人员弄虚作假、瞒报或篡改数据，造成相关工作严重失真的，视情节追究相应责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 城中村改造工作涉及到的相关单位，未能按照本办法有关规定履行工作职责的，或在规定期限内未能完成工作任务的，视情节追究相应责任。

第十四章 附则

第三十八条 本办法自发布之日起执行。

部，要落实有关成本开支范围金库开支范围内。 条四十三款

。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条四十四款
。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条四十五款

。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条四十六款
。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条四十七款

。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条四十八款
。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条四十九款

。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条五十款
。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条五十一款

。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条五十二款
。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条五十三款

第四章 第四十条

。对重要经济事项要经集体讨论决定。 条八十三款

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

古县人民政府办公室

2021年7月30日印发

校对：于明（县住建局）

共印 10 份
