

晋城市人民政府文件

晋市政发〔2021〕11号

晋城市人民政府 关于切实加快推进中心城区城中村改造的 实施意见

各县（市、区）人民政府、开发区管委会，市人民政府各委、办、局：

为切实加快推进中心城区城中村改造步伐，确保城中村改造依法、有序、平稳、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，结合我市中心城区城中村改造实际，制定如下意见。

一、适用范围

本市中心城区范围内的城中村，范围包括经市政府批准的城

市控制性详细规划范围内的村（社区）以及与规划城市建设用地相邻、且城市基础设施可以延伸配套的村（社区）。

二、工作原则

（一）规划先行、连片改造。城中村改造要在符合国土空间规划的前提下，科学规划、合理布局，鼓励打破村与村、集体土地和国有土地界限，以城市路网为界连片改造。

（二）政府主导、规范改造。城中村改造的规划、征收、补偿、安置、建设、投融资等各项工作都必须在政府的主导下有序推进。

（三）民主决策，公开透明。城中村改造要在充分尊重民意的前提下依法依规开展，原则上要按照同意改造率、同意补偿方案率及征收协议签约率均达到 90%（简称三个 90%）以上的工作要求和制度开展相关工作。

（四）先拆后建、整村拆除。要把整村拆除作为城中村改造的先决条件，中心城区范围内的所有城中村在城区、泽州县政府未完成整村拆除或未明确整村拆除期限前一律不得开工建设。

（五）重点突破、整体推进。城区、泽州县政府要合理安排城中村改造次序，按照以点带面的要求，重点突破，整体推进，全面改造。

三、改造办法

（一）城区、泽州县政府统一征收，整村拆除。按照“整村拆除、优先回迁”的原则，加快回迁安置土地和商品出让地的供

地时序，完成整村拆迁或城区、泽州县政府做出信访稳定风险承诺和拆迁时限承诺后，及时办理供地手续。

（二）城中村改造供地方式全部为出让，改造范围内的国有用地按原用地面积一并纳入改造。

（三）城区、泽州县政府负责本行政区域内拟改造地块的调查摸底和房屋征收与补偿工作。市级发展改革、财政、规划和自然资源、住建、城市管理、行政审批、公安等部门协调配合，保障各项工作的顺利实施。

（四）城区、泽州县政府是本辖区内城中村改造的实施主体，在市政府的领导支持下，可通过申请棚户区改造专项债券资金，争取中央、省棚改财政补助资金，引入社会资金等多种方式筹措资金。

（五）鼓励和引导社会资本合作主体通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城中村改造。政府招商选商时，要选择资金实力雄厚、社会信誉良好、所开发项目不涉及问题楼盘的社会资本合作主体。社会资本合作主体应缴纳征迁安置资金，实行专户管理，用于征地拆迁、临时安置补助费及回迁工程建设等费用的支出。

（六）城中村改造用地由城区、泽州县政府按照“一村一策、一事一议”原则，对现有建设用地人均超过120平方米的，按120平方米核定；人均不足120平方米的，按现有面积核定。核定规模以外的集体土地被依法征收为国有土地后，土地出让金收入仍

按照现行有关规定执行。人口界定标准以 2017 年 12 月 31 日前村集体经济组织登记在册人口为基数，同时兼顾人口自然增长因素，包括在村集体改造范围内有宅基地或合法房产的本户户籍登记人口。其中对无宅基地、无合法不动产、无合法不动产继承权、无土地承包经营权的，不纳入人口界定范围。界定程序为：村集体建立“一户一档”，建档结果经公示和“四议两公开”表决后，由所在地派出所、自然资源中心所和镇、办事处按照部门职责进行信息核定。

（七）市政府已批准启动的城中村改造项目确实困难的，可由村（社区）或原社会资本合作方（原合作开发商）提出退出申请，在经城区、泽州县政府委托中介组织评估、清算后，原社会资本合作主体退出，重新引进资金实力雄厚的社会资本合作主体实施改造或由城区、泽州县政府按本意见主导实施改造。

（八）对市政府已批复《城中村改造修建性详细规划》三年以上仍未动工或未实质性推进的城中村改造项目，按程序终止其原改造方案，由城区、泽州县政府按本意见主导实施改造。

四、安置补偿

被征收房屋的补偿面积以不动产权证书或不动产权属档案、国有土地使用证、建设工程规划许可证为依据进行认定。

（一）住宅房屋补偿

补偿方式：可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

1. 选择产权调换的，补偿包括产权调换面积和剩余补偿费两

部分。

其中，产权调换面积：

院落式：合法宅基地面积 × 确权系数；

单元楼式：房屋建筑面积 × 确权系数；

院落式确权面积以认定的宅基地面积乘以确权系数为准。单元楼式确权面积以认定的建筑面积乘以确权系数为准。

确权系数由城区、泽州县政府根据各村土地、人口、建筑物、规划、区位等情况确定，院落式最高不得大于 1.7，单元楼式最高不得大于 1.5。

2. 选择货币补偿的，货币补偿金额 = 产权调换面积 × 货币补偿单价 + 剩余补偿费

货币补偿单价由城区、泽州县政府结合各改造地块所在地域、位置、周边房价等实际情况综合确定，最高不超过 4200 元/m²。

3. 剩余补偿费

(1) 单元式房屋地下室（层高不低于 2 米）、配套房屋均按评估价进行货币补偿。

(2) 住宅房自行改为营业房，有合法经营手续的，按该住宅房的实际经营面积，再给予每平方米不高于 1000 元的经营性补偿。

(3) 产权调换房源已具备相应配套设施，被征收人无需缴纳费用的，不再给予相关配套费补偿。

(4) 房屋装修和宅基地内的苗木、附属物等由城区、泽州

县政府结合实际情况自行制定补偿标准。

(5) 选择产权调换的，按确权面积等量安置。产权调换面积超出确权面积的，超面积部分 10m^2 (含) 以内的以货币补偿单价购买； 10m^2 以上的，按市场价购买。产权调换面积不达确权面积的， 10m^2 (含) 以内的，按市场价货币化补偿被征收人； 10m^2 以上的，按货币补偿单价货币化补偿被征收人。

(二) 非住宅房屋补偿

参照《晋城市国有土地上房屋征收与补偿办法》评估确定，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定进行补偿。

(三) 搬迁补助费

1. 院落式房屋以一、二层合法建筑面积为依据计算，单元楼式房屋以每套建筑面积为依据计算，标准均为每平方米不高于 18 元。其中选择货币补偿的支付一次，选择产权调换的支付两次。

2. 征收办公用房、商业、仓储用房、生产用房等非住宅房屋的搬迁补助费依据评估确定，支付一次。

(四) 临时安置补助费

院落式房屋以一、二层建筑面积为依据计算，单元楼式房屋以建筑面积为依据计算，标准均按每月每平方米不高于 13 元计算。选择货币补偿的，一次性支付 6 个月；选择产权调换的，按月支付，回迁地是净地的，过渡期不超过 30 个月；回迁地不是净地的，过渡期不超过 36 个月。

过渡期限的确定，按被征收人搬迁交房之日起计算。非因

被征收人原因延长过渡期限的，按逾期时间支付相应超期临时安置补助费，逾期一个月支付 1.1 倍，逾期两个月支付 1.2 倍，以此类推，最高不超过两倍。因自然灾害等不可抗力因素延长过渡期限的除外。

(五) 签约、搬迁奖励

根据征收期限要求，在规定时间内完成签约、搬迁交房的应给予一定的奖励。具体奖励办法由城区、泽州县政府结合实际情况及时配套制定。

(六) 其他情形

1. 违法建筑及超过批准期限的临时建筑不予补偿。
2. 征收党政机关、事业单位、国有企业单位福利房、单位自建并由职工居住的宿舍，已房改的，按照前款住宅房屋补偿规定补偿，未房改但职工已向单位缴纳过集资房款的，按照评估价补偿房屋权属单位，由房屋权属单位具体组织实施补偿。
3. 对长期租住市直管公房（确系本人居住，他处无住房）的被征收人，由所在单位、社区、房管部门开具证明，可申请政府公共租赁住房。
4. 征收城镇低保或低收入家庭的房屋，其补偿面积不足 60m²、且他处无住房、选择产权调换的，按不小于 60m² 的户型房屋给予定向安置，超出 60m² 的部分以优惠价格由被征收人进行购买；选择货币补偿的，按被征收人经认定的补偿面积进行补偿。

五、优惠政策

（一）土地出让金征收和使用

回迁和平衡用地均履行公开依法征收后，按程序公开出让。出让收入经市级相关部门按规定进行清算、计提后，于 30 个工作日内支付给城区、泽州县政府，用于城中村改造。

（二）开工审批承诺制

城中村改造项目的回迁安置房建设实行审批承诺制。城中村改造项目完成整村拆除和立项手续后，依项目建设单位申请，出具完成前期手续期限承诺后，行政审批部门出具预开工通知书，相关部门据此办理通水、通电、通路、污水接入、垃圾准运等手续，先期实施三通一平、土方清运整理、地质勘探、采空区治理等工作；建设单位出具规划方案不再调整承诺后，即可办理招标（或施工企业备案）手续，确定施工企业并履行土地出让手续后可开工建设，相关部门进场履行质量、安全监督职责。

（三）登记安置房产权

被征收户选择产权调换的，待回迁安置房建设项目完成竣工验收后，建设主体单位应申请不动产首次登记。已完成不动产首次登记的项目，被征收人可持征收协议、选房结果及其他安置资料到不动产登记交易中心按照“交房即交证”原则要求，依法依规申请办理不动产权证书。

（四）落实税费政策

选择货币补偿的城中村村（居）民，对被征收人按照国家、

省、市有关房屋征收法律法规、条例办法的规定所取得的征收补偿款，免征个人所得税。

城区、泽州县政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定征收村（居）民房屋，村（居）民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，且购房成交价格不超过货币补偿额的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿额的，对差价部分按规定征收契税。

回迁安置楼无需配建公（廉）租房，无需支付城市基础设施配套费。

六、保障措施

（一）加强组织领导。全面贯彻中心城区城中村改造工作政府主导原则，在市政府的统一领导下整体推进。市直各相关部门要根据职责分工，强化协调配合，合力推动落实。城区、泽州县政府作为中心城区城中村改造的责任主体，负责组织领导本辖区内城中村改造工作，确保中心城区城中村改造任务顺利完成。

（二）明确责任清单。城区、泽州县相关部门要按照项目审批承诺制要求，提前安排招投标工作，对完成招标项目提前介入跟进质量、安全监管工作。市发展改革委指导城区、泽州县政府谋划好城中村改造项目以符合各类政策性资金争取条件，加大政策性资金争取力度。市规划和自然资源局负责出具改造项目规划条件，确定改造地块的范围和用地边界，指导编制项目规划方案，制定改造项目地块出让方案，按计划完成土地供应、土地出让成

本清算工作。市财政局根据中央、省城中村改造相关扶持政策，负责指导城区、泽州县政府城中村改造项目投融资，并负责土地出让金的计提工作。市税务局要依法依规做好城中村改造过程中各类税费的征收与减免工作。市公安局指导城区、泽州县公安局做好城中村改造所涉及的人口核定工作。市农业农村局要做好城中村改造过程中涉及的村（居）民的耕地确权相关工作。其余市直部门（单位）要结合自身职责创新工作方法，着力破解改造项目推进瓶颈问题，全力服务（支持）城中村改造工作，切实让百姓早日住上安全、舒适、高质量的住房。

（三）严把企业准入关。城区、泽州县政府、市发展改革委、市规划和自然资源局、市住建等部门要共同建立城中村改造项目开发企业择优录取机制和参与城中村改造企业信用评价机制，对社会资本合作主体要严把关、严审查，确保开发企业的经济实力与项目建设规模相匹配。对已进入城中村改造项目的企业，在未完成原城中村改造任务前，城区、泽州县政府不得准许其参与新的城中村改造项目。市住建局应建立部门联动机制，将存在违法违规经营行为、引发社会矛盾、社会影响恶劣的房地产开发企业列入不良信用名单，市规划和自然资源局不得准许其参与新的土地竞拍。要坚决防范和禁止未按规定履行公开选商程序、未经上级政府部门审查确认的村（社区）与社会资本擅自签订城中村改造合作协议等违法违规行为。

（四）加强资金保障和监管。城区、泽州县政府一方面要充

分利用上级财政补助资金、本级政府预算安排的资金、国家政策性资金、社会资本等多渠道筹措资金，全力做好融资工作，为本辖区内城中村改造工作提供资金保障；另一方面要加强拆迁安置资金专户管理，制定资金支出机制，确保专户资金全部用于城中村改造项目，不得用于与城中村改造项目无关的支出。

（五）加快项目审批。发展改革、财政、行政审批、规划和自然资源、住建等相关部门按照职责分工，开辟绿色通道，加快办理各项手续。

（六）加强建设管理。城区、泽州县政府要对征收后的土地加强管理，市城市管理局、市规划和自然资源局要加大巡查力度，对支持、纵容未批先建、私搭乱占、乱倒垃圾等行为的相关单位和个人依法严肃处理。

七、附则

本实施意见自 2021 年 7 月 1 日起施行，有效期一年。其他各县（市）可依据本意见，结合实际情况参照执行。

晋城市人民政府

2021 年 6 月 1 日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，各人民团体，各新闻单位。

市属各事业单位，驻市各单位，各大中型企业。

晋城市人民政府办公室

2021年6月1日印发
