

# 沁水县人民政府文件

沁政发〔2022〕11号

---

## 沁水县人民政府 关于切实加快推进城中村改造的实施意见

各乡（镇）人民政府，开发区管委会，县人民政府各委、办、局：

为切实加快推进城中村改造步伐，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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规以及晋城市人民政府晋市政发〔2021〕11号文件《关于切实加快推进城中村改造的实施意见》，结合我

县城城中村改造实际，制定如下意见。

## 一、适用范围

县城城市规划区范围内的城中村，以及与规划城市建设用地相邻且城市基础设施配套可以延伸的村（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）整村规划、先拆后建。**按照“整片拆除、优先回迁”的原则，要把按规划拆除作为城中村改造的先决条件，县城规划范围内的所有城中村（社区）在未完成整片拆除或未明确整片拆除期限前，一律不得开工建设。

**（四）重点突破、整体推进。**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）征求意见、调查摸底。**县政府根据城市总体规划，统一对规划范围内的城中村提出改造意见，由龙港镇组织开展

拟改造范围内调查摸底工作，提出初步方案，并组织征求改造区域内村（居）民意见。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。

**（二）确定范围、编制规划。**根据城中村改造意见，县自然资源局组织进行居民点用地现状调查，城中村改造用地按照“一村一策”“一事一议”的原则，确定项目改造范围和面积，并编制城中村改造详细规划。

**（三）制定方案、论证执行。**龙港镇政府根据调查摸底情况和改造详细规划，负责编制拟改造区域内《房屋征收补偿方案》和《安置回迁方案》；县自然资源局负责编制《土地利用方案》，《土地利用方案》包含改造的原则和依据、改造范围、土地利用现状、土地利用规划、回迁安置用地、项目平衡用地、项目效益测算和改造可行性分析等，三个方案经过论证后，上报县政府，经县政府常务会讨论通过后，正式批准实施城中村改造工作。龙港镇政府要依据县政府批准的方案，对具体项目的征收回迁安置成本进行测算，并根据其他相关部门的测算情况，负责制定《城中村改造方案》，包括拟改造区域范围、改造详细规划、房屋征收补偿、回迁安置、土地利用以及项目测算、效益平衡、资金筹措办法等。

**（四）招商选商。**龙港镇政府受县政府委托是本辖区内城

中村改造的实施主体，可通过申请改造专项债券资金，争取上级财政补助资金，引入社会资金等多种方式筹措资金。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。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，用于征地拆迁补偿费、临时安置补助费及回迁工程建设费用的支出。

**（五）资金筹措。**城中村改造项目原则上要实现资金自求平衡，如改造项目经测算确定难以自求平衡的，县政府经政府常务会议讨论决定后，安排资金对改造项目进行补助。

#### **四、征收补偿和回迁安置原则**

##### **（一）居民住宅房屋征收补偿**

居民住宅房屋征收补偿的依据为相关职能部门发放的合法产权证书及文件，包括土地使用证及房屋所有权等相关文件。

居民住宅房屋征收补偿采取以房屋面积为依据和以宅基地面积为依据的两种征收补偿方式（单元式住宅只采取以房屋面积为依据），可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

##### **（二）企事业单位房屋征收补偿**

企事业单位房屋征收补偿，实行土地异地置换、房屋货币补偿的政策。

### **(三) 商业用房征收补偿**

商业用房按当地行政部门的批准手续进行确认，各行政部门手续必须齐全。土地使用权用途为商业服务业，并且土地使用权性质为出让，住建部门批准的为商业用房。商业用房实行产权调换和货币补偿两种征收方式，也可以两者相结合。

### **(四) 违法非法建筑**

违法建筑及超过批准期限的临时建筑不予补偿。

### **(五) 回迁安置**

回迁安置根据征收补偿协议及回迁户选定回迁房屋情况，各作各价、互补差价，回迁安置区域坚持以本区域为主、异地为辅。

具体征收补偿和回迁安置办法以具体项目的《房屋征收补偿方案》和《回迁安置方案》为实施依据。

## **五、优惠政策**

**(一) 土地出让金征收和使用。**改造项目用地均履行公开依法征收后,按程序公开出让，出让收入按规定计提后，可以专项用于改造范围内或与项目相邻的市政公用设施、公共基础设施建设。

**(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片拆除和立项手续后，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合法土地供地手续后可开工建设，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。

安置回迁房凭县政府安置文件名录可免缴契税。房屋维修基金由安置户自行缴纳。

**（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。

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，对在本行政区域内新购房屋免征契税；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。**全面贯彻城中村改造工作政府主导原则，在县委政府的统一领导下整体推进。各相关部门要根据职责分工，强化协调配合，合力推动落实。龙港镇政府作为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，确保城中村改造任务顺利完成。

**（二）明确责任清单。**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。县发展和改革局积极争取上级资金，推动城中村改造工作。县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《土地利用方案》，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。县住建局负责城中村改造项目新建房屋（安置楼、商业楼、公建的）成本的测算，以及商品房预售价格的确定等，县财政局财政部门根据中央省市城中村改造相关扶持政策，负责指导城中村改造项目投融资，负责土地出让金的计提工作。县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。县公安局做好城中村改造维稳治安工作。县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。**龙港镇政府、住建局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，不得准许其参与新的城中村改造项目。县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，县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。**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。**行政审批、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。**要对征收后的土地加强管理，县住建局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。

沁水县人民政府

2022年7月18日

（此件公开发布）

---

抄送：县委各部门，县人大常委会，县政协，县法院，县检察院，各人民团体，各新闻单位。

县属各事业单位，各驻县单位。

---

沁水县人民政府办公室

2022年7月18日印发

---