

瑞安市人民政府文件

瑞政发〔2012〕164号

瑞 安 市 人 民 政 府 关于印发瑞安市城中村改造管理办法的 通 知

各功能区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府直属各单位：

《瑞安市城中村改造管理办法》已经2012年7月23日市政府第7次常务会议审议通过，现予以印发。

瑞安市人民政府
2012年10月10日

瑞安市城中村改造管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强城中村改造管理，改善人居环境，促进城乡一体化发展，根据国家有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在市（镇）区规划建设用地范围内进行城中村改造，所涉及的改造、补偿、安置及规划建设管理，应遵守本办法。

本办法所称城中村改造，是指市（镇）总体规划确定的城（镇）建设用地范围内的旧村改造。

第三条 城中村改造坚持以城市规划为指导，以政府主导、村（居）民自愿、规范运作、统筹推进为原则，按照统一主体、统一规划、统一拆除、统一建设的要求，采用主体工程与配套项目同步建设，整体改造与分期实施相结合的团块改造方式，鼓励整村、连村成片改造。

第四条 市政府统一领导、协调、管理全市城中村改造工作，市农村住房改造建设管理办公室（以下简称“市农住建办”）负责全市城中村改造日常管理工作。

发改、国土资源、住建、环保、市政园林、公安消防、人防等部门要根据各自职责，认真做好城中村改造项目的指导、监督和管理。

第二章 改造项目

第五条 镇政府（街道办事处）（以下简称“镇街”）负责本辖区内城中村改造策划书编制、年度实施计划制订、项目实施方案报审、安置方案审批、项目报批、建设资金管理，组织协调和监督本辖区内城中村改造项目实施。

第六条 村集体经济组织负责城中村改造实施与安置方案制订报审、房屋改造补偿安置协议签订、房屋拆除和相关政策处理、土地征收、建设资金筹措、建房款催收、安置房分配等工作。

改造范围内涉及其他行政村的，由相关村集体经济组织按相互约定权利与责任，共同组织实施。

第七条 城中村改造项目应当设立专项账户，实行专款专用。镇街应将城中村改造项目纳入农村集体“三资”管理服务平台，切实加强对项目建设资金融资、收缴、拨付的管理。

第八条 城中村改造范围由村集体经济组织提出申请，经所在镇街审查同意后，报市农住建办审定。

申请时，应具备以下条件：

- （一）所在地段已编制控制性详细规划且符合有关规划要求；
- （二）一次性改造用地规模：市区需在 2 公顷以上，镇区需在 1 公顷以上，但邻接土地已完成建设或为既成道路、规划道路、河道或其他类似情况，致使改造项目用地相对独立而达不到规定面积的除外；

（三）改造策划书已经审查备案；

（四）提供改造范围内 95%以上改造户自愿改造的承诺书，村民会议或村民代表会议讨论通过同意启动改造的决议；

（五）经村民会议或村民代表会议通过，并经所在镇街审查批准的领导小组（指挥部）组成人员名单及其工作职责。

第九条 市农住建办根据住建、国土资源部门核实的土地、房产权属，经公示无异议后，核准各改造户安置建筑面积和改造项目安置建筑规模。

第十条 城中村改造项目参照基本建设项目办理审批手续。发改、国土资源、住建、环保、公安消防、人防等有关部门要根据城中村改造项目特点结合本部门职能尽可能简化审批程序。

第十一条 城中村改造范围内的公建配套、市政设施、人防设施、绿化等，应同步设计、施工、验收。

第十二条 村集体经济组织原则上应采用招标方式选择房地产开发企业代建城中村改造项目，招标内容、要求根据改造项目具体情况及相关规定确定。

第三章 规划与用地

第十三条 城中村改造策划书由镇街负责组织编制，经村民会议或村民代表会议讨论通过后，报市农住建办审查备案。

第十四条 城中村改造策划书，应委托具有相应资质的城乡规划设计单位编制，其内容应符合城（镇）区控制性详细规划、土

地利用总体规划、相关专项规划和城中村改造政策规定要求，具体编制内容、深度、要求另行规定。

第十五条 城中村改造项目因就地安置建筑总量突破地块控规要求需调整地块控规容积率的，市区应控制在 3.0 以下，镇区应控制在 2.5 以下，由住建部门组织论证后，报市政府批准。

第十六条 城中村改造应当遵循就地安置原则，但属于下列情况的，可由市农住建办报市政府批准后，采取异地安置：

（一）因改造用地现状建筑密度过高，就地安置地块建筑容积率市区达到 3.0、镇区达到 2.5，且平均每自然间改造房屋安置建筑面积不足 160m² 的；

（二）因改造建设用地受城镇（主干道路、公路、铁路、公共设施、公用工程设施、公共绿地、高压走廊等）公共规划用地控制，无法调整地块控规容积率实行就地安置的；

（三）因改造建设用地不符合城（镇）区控制性详细规划地块划分和土地利用总体规划要求，需进行用地整合、调整置换、复耕的。

第十七条 城中村改造建设用地落实后，因受规划控制而整合、置换的用地，由政府统一征收储备，作为城镇建设用地。

第十八条 城中村改造建设用地纳入年度用地计划。

改造范围内的集体土地提倡统一征为国有，并以划拨方式办理供地手续；保留集体土地使用性质的，应重新办理集体建设用地使用审批手续。

第十九条 城中村改造项目安置后，多余的旧村建设用地经批准后，可以国有土地有偿使用方式公开出让。

第二十条 在确保每安置户人均 30 m² 自住安置房建筑面积的前提下，经审核批准后：

（一）安置户之间（套型选择后）多余的安置建筑面积可以相互调剂整合成套；

（二）其余安置建筑面积的分摊建设用地可申请以国有土地有偿使用方式公开出让。

具体建设用地出让方案由国土资源部门根据市农住建办审定的改造安置方案拟定，报市政府批准后组织实施。

第四章 房屋权属认定

第二十一条 国土资源、住建部门负责调查核实城中村改造范围内的土地、房产权属及房屋改造量。

第二十二条 城中村改造范围经批准公示后，国土资源、住建部门应暂停办理改造范围内的土地、房产权属转让、抵押等相关手续。

第二十三条 改造房屋权属以改造房屋的合法土地、房产权属证件为依据，依法合理认定。

改造房屋土地、房产权证未登记或登记不齐全，确因历史遗留问题需作安置的，由市农住建办会同镇街及国土资源、住建部门进行审核确认，具体认定办法由市政府另行制订。

第二十四条 列入城中村改造安置的房屋：为改造范围内已取得土地、房产合法权属（或因历史遗留问题经审定确认列入安置）的住宅房屋，不包括宅基地范围内（含已取得土地、房产权属证件）的附属用房和住宅房屋前后左右庭院上搭建、改建的其他用房。

第二十五条 住建、国土资源部门根据有关批准文件和经市农住建办审定的安置方案、安置户名单、安置面积等资料和村集体经济组织开具的建房款收据，办理安置户土地使用权证、房屋所有权证。

第二十六条 改造范围内涉及国有出让土地使用权的改造房屋，其安置建筑面积中：原建筑面积部分的分摊建设用地，可保留国有出让土地使用权性质不变，原出让使用年限不变，不需再缴土地出让金；超出原建筑面积部分的分摊建设用地，给予办理国有土地使用权划拨手续。

第五章 改造安置

第二十七条 城中村改造项目的房屋改造补偿及安置面积分配，由村集体经济组织根据实际情况制订实施办法，经村民会议或村民代表会议通过并经镇街批准后，由村集体经济组织实施。

第二十八条 分期实施的城中村改造项目各团块之间的房屋改造补偿及安置标准应相对平衡。

改造范围内涉及多个村村民房屋混杂布置的，可制订该团块相对独立的改造补偿及安置标准，经相关村村民会议或村民代表会议讨论通过后，报市农住建办审定。

第二十九条 拥有国有土地使用权的房屋改造补偿及安置标准应等同本村集体土地使用权的房屋。

第三十条 附属用房、违法违章房屋，一律拆除，不予安置。

第三十一条 应拆一时难以拆除，且不影响改造项目实施的房屋，允许按现状建筑形态暂予保留，其建筑面积在城中村改造项目规划时，不予考虑预留用地面积，不列入公共配套设施面积计算。

保留房屋今后只能原拆原建，不予增加建筑面积，不再享受城中村改造优惠政策。

第三十二条 房屋改造补偿安置协议，由村集体经济组织同改造户签订。协议签订时应将改造房屋的土地使用权证、房屋所有权证收回，并在项目供地手续批准前，由村集体经济组织统一向国土资源、住建部门申请办理注销登记手续。

第三十三条 分期实施的城中村改造项目，跨团块提前安置因特殊原因无法拆除的房屋，办理土地使用权证、房屋所有权证注销登记手续后，由村集体经济组织收回作临时建筑，城镇建设需要时无条件拆除。

第三十四条 城中村改造房屋，须在项目规划方案批准和改造安置协议签订率达到 97%以上，经镇街审核批准后，由村集体经济

组织规定房屋腾空与拆除期限，并委托有资质的房屋拆除公司组织统一拆除。

第三十五条 市农住建办根据下列安置建筑面积计算标准确定改造项目安置规模：

（一）被改造房屋一自然间（是指建筑底层占地面积大于或等于 35m^2 的住宅）安置建筑面积按 $160 - 210\text{m}^2$ 计算；

（二）被改造房屋不足一自然间的，按建筑底层占地面积与安置建筑面积比率 $1 : 4.57 - 1 : 6$ 计算；不足一自然间且项目所在村内无其他房屋的，可按一自然间标准计算；

（三）被改造房屋已建成公寓式的，按拆建比 $1 : 1.2$ 计算；

（四）被改造房屋一自然间土地上合法建筑面积大于 210m^2 的，超出部分的建筑面积按拆建比 $1 : 1$ 计算；

（五）被改造房屋一自然间多人共有或被分隔成多间多人所有的按一自然间计算；

（六）列入改造的村集体办公、三产用房按用地面积的 $1 : 2.5$ 计算。

第三十六条 安置总量受规划控制无法按本办法第三十五条规定的标准上限安置时，相关安置标准相应下浮。

第三十七条 城中村改造项目配置地下停车库或按规定要求配置的半地下停车库不计入安置规模。

第三十八条 城中村改造范围内非住宅类房屋的改造补偿安置，由镇街提出实施方案，报市政府批准实施。

第六章 优惠政策

第三十九条 城中村改造的有关规费按以下要求予以减免：

（一）城市基础设施配套费和人防工程异地建设费：原有旧房合法建筑面积部分予以全免；安置面积内差额部分减半收取；超出安置部分和商业建筑全额收取；其中城区外改造项目免收人防工程异地建设费；

（二）水土保持设施补偿费、水土流失防治费、墙改材料专项基金予以免收；

（三）有线电视配套设施费、白蚁防治费、物业维修管理基金：按收费标准减半收取。

第四十条 改造项目按市农住建办核定的安置标准和安置总量安置后，多余存量土地的出让所得按 30%提取市级统筹规费后，剩余部分全额返回给村集体经济组织；改造项目安置后多余增量土地的出让所得按 65%提取市级统筹规费和收益后，剩余部分全额返回给村集体经济组织。

第四十一条 改造项目经市农住建办核定的安置标准和安置总量内的建筑面积，在确保每安置户人均 30m² 自住安置房面积的前提下，多余安置建筑面积的分摊建设用地出让所得按 5%提取市级统筹规费后，剩余部分全额返回给村集体经济组织，用于城中村改造建设资金。

第四十二条 城中村改造范围内代征规划城市道路、公共绿地

或其他公共用地的，每亩补偿 100m² 住宅建筑面积。

第四十三条 城中村改造项目可安排不大于安置规模 5% 的建筑面积作为解决住房困难户安置指标和公建配套等用房。

改造户在项目所在村内所有房屋（包括未列入改造和已出售、赠予他人的房屋）按本办法第三十五条规定标准合并计算，安置建筑面积少于在册居住人口人均 40m² 的，由村集体经济组织负责审查认定，经镇街审核并公示无异议后，在困难户指标中原则上给予补足人均 40m²，报市农住建办备案。

第四十四条 整村或连村成片改造用地规模，市区在 4 公顷以上，镇区在 3 公顷以上的，享受以下优惠政策：

（一）每一自然间可另增 10 m² 住宅建筑面积；不足一自然间的，按比例计算另增住宅建筑面积；

（二）另增安置规模 5% 的建筑作为村集体三产用房，归村集体经济组织所有。

第四十五条 改造户因资金等原因无法参与近期改造的，可与本村远期实施团块内的其他村民进行房屋调换。具体由村集体经济组织提出申请，经所在镇街、市农住建办审查同意后，由国土资源部门办理宅基地调剂手续，住建部门凭调剂手续办理权属变更登记。

第七章 附 则

第四十六条 本市其他地区实施旧村整体（成片、团块）重建

改造，可参照本办法执行。

第四十七条 本市其他地区实施旧村整体（成片、团块）重建改造用地规模在 1 公顷以上的，享受本办法团块改造优惠政策；整村或成片改造用地规模在 3 公顷以上的，同时享受本办法第四十四条规定优惠政策。

第四十八条 在本办法实施前已经市农住建办核定安置总量的城中村改造项目，在规定期限内仍按《瑞安市中心城区旧村改造管理办法》（瑞政发〔2009〕53 号文件）有关规定执行。

第四十九条 本办法由市农住建办负责解释。

第五十条 本办法自发布之日起施行。《瑞安市中心城区旧村改造管理办法》（瑞政发〔2009〕53 号文件）同时废止。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市人民法院、市人民检察院，各办事处，各民主党派、人民团体、新闻单位。

瑞安市人民政府办公室

2012 年 10 月 10 日印发
