

# 郑州市人民政府文件

郑政〔2012〕14号

---

## 郑州市人民政府 关于新型农村社区建设工作的指导意见

各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

新型农村社区建设是统筹城乡发展的结合点、推进城乡一体化的切入点、促进农村发展的增长点,为扎实推进郑州都市区建设,加快我市新型城镇化进程,现就加快推进新型农村社区建设提出如下意见,请认真贯彻执行。

### 一、总体要求

(一)新型农村社区建设要深入贯彻落实科学发展观,紧紧围绕改善农村居住环境、转变生产生活方式、满足农民物质文化需求、提高农业现代化水平、促进社会更加和谐稳定的目标,发挥中

心城市的辐射带动作用、县域城镇的承载承接作用、新型农村社区的战略基点作用,大力推进以新型城镇化引领“三化”城乡协调发展的新路子。坚持“一个主体”,“两个载体”的统筹城乡发展理念,形成合理的城镇体系、合理的人口分布、合理的产业布局和合理的就业结构,实现新型农村社区的居住环境、公共服务、就业结构、消费方式城市化,形成城乡经济社会发展一体化新格局。

(二)新型农村社区建设,应把握四条原则:一是确保耕地不减少,质量不降低,粮食不减产。二是从根本上维护农民的权益。不以农民放弃土地为身份转换、享受城市政策、城市公共服务的条件,让群众利益在新型城镇化推进中有保障、得实惠。三是坚持群众自愿,组织引导群众、不强迫群众。要坚持群众路线,以完善的规划、优美的环境、宽松的就业平台和优惠的安居政策,发挥好人民群众的主体作用。四是坚持“三化”协调发展。充分发挥新型城镇化的引领作用、新型工业化的主导作用、新型农业现代化的基础作用,统筹兼顾,融合互动,协调并进。

(三)新型农村社区建设的工作范围是郑州市中心城区、六城十组团、县城、产业聚集区规划区外所有行政村。

(四)新型农村社区建设坚持“分类指导、科学规划、群众自愿、就业为本、量力而行、尽力而为”。2012年,积极稳妥地推进30个新型农村社区试点工作,在中牟县、新郑市、新密市、荥阳市4县(市)各选择1—2个镇,开展新型农村社区试点镇建设工作,为城市组团和产业聚集区发展拓展空间,力争到2015年全市新型农村

社区建设数量达到 100 个。

(五)新型农村社区建设按照合村并镇、合村并点、保护性开发特色村三种类型分类推进;社区规模一般控制在 5000 口人左右,社区区域半径一般控制在 3 公里;镇区社区按照城市居住区规范进行规划设计和建设,农村区域社区要参照城市居住区标准执行。

(六)新型农村社区建设要以科学规划为先导,引领新型农村社区建设;要以村庄迁并为抓手,推进农村人口集中居住;要以产业集聚为重点,促进农村经济加快发展;要以设施配套为基础,提升新型农村社区服务功能;要以创新社会化管理为动力,探索完善新型农村社区管理机制。

(七)各县(市)可根据当地的经济社会发展水平、资源禀赋等,选择政府主导、自主开发、市场运作、村企共建、项目带动、统规自建等不同途径进行新型农村社区建设。

## 二、规划的编制和管理

(八)各县(市)要依据《郑州都市区空间发展战略规划》,编制《县(市)域新“三化”协调发展空间布局规划》,进一步修订编制土地利用规划,编制《镇域新“三化”协调发展空间布局规划》和《新型农村社区建设规划》。

(九)编制新型农村社区建设规划,要充分征求村民意见,需经村民会议或经村民会议授权的村民代表会议讨论同意。经批准的新型农村社区建设规划设计方案要在当地村委会进行公告。

(十)郑州市新型农村社区建设办公室参与新型农村社区建设

规划的审核,并负责备案。

(十一)县级人民政府城乡规划行政主管部门要根据相关程序,依法办理“一书三证”。

### **三、土地利用和管理**

(十二)加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权的确权登记办证工作。

(十三)新型农村社区建设,必须符合土地利用总体规划、城乡总体规划和产业发展规划,尽量使用原有的宅基地、未利用地,从严控制占用耕地,禁止占用基本农田。

(十四)鼓励使用当地存量建设用地指标和已经验收备案的“三项整治”指标,解决新型农村社区建设用地需求,对确需建设占用农用地又无“三项整治”指标的,使用土地利用年度计划指标满足项目建设用地需求。

(十五)合理安排增减挂钩项目,对农民集中安置后节约的建设用地指标,在首先满足社区自身需要的前提下,经批准可置换为城镇建设用地。

(十六)纳入新型农村社区建设规划的村,依法依规申请新批宅基地和再建新房。对跨村建设新型农村社区的,由乡镇政府组织相关村级集体经济组织在平等协商的基础上进行土地权属调整和变更。

### **四、工程建设和管理**

(十七)各乡镇要摸清工作范围内行政村的底数和现状,研究

确定计划建设的新型农村社区,组织编制新型农村社区建设项目的实施方案。

(十八)新型农村社区建设项目应办理建设工程设计方案审查和备案手续,按照法定程序办理施工许可。

(十九)新型农村社区建设项目要严格执行项目法人制、招标投标制和工程监理制并建立责任追究制,确保项目顺利实施。

(二十)由镇(乡)政府牵头,建立村级建筑工程建设安全的社会监督制度。县级建设管理部门要按照法定程序强化工程建设质量和安全的监督管理。

(二十一)新型农村社区建设项目的建设要按国家法律法规的规定和技术规范执行,由县级以上人民政府建设行政主管部门负责工程建设质量和安全的监督管理;由镇(乡)政府牵头,建立村级建筑工程建设质量安全的社会监督制度。

(二十二)新型农村社区建设工程竣工后,各县(市)要根据相关程序,依法办理竣工验收及竣工备案,发放《工程竣工验收备案表》,依法核发房屋所有权证。

(二十三)经登记集体土地上的房屋产权依法依规进行流转。

## **五、宅基地置换与奖补**

(二十四)各县(市)可采取宅基地异地置换、宅基地置换城镇公寓住房、货币置换等不同方式进行安置置换;住房置换标准原则上依照小康标准确定;根据当地的实际需求,配建一定比例的产业用房或给村集体留用一定比例的建设用地,用于发展非农经济,增

加村级集体经济和社区农民收入。

(二十五)对农户宅基地实际节地面积、原合法住房及生产用房进行补助,对整村成片搬迁集聚及农户选择公寓房进行奖励,具体标准由各县(市)自行制定。

## 六、资金筹措和管理

(二十六)市财政每年设立不低于2亿元的新型农村社区建设专项资金,用于社区污水处理、垃圾收集、社区内道路、排水管网、路灯照明等配套建设项目;整合涉农支出资金,优先投入新型农村社区建设。

(二十七)新型农村社区建设中,建设用地复垦指标和耕地占补平衡指标全部归乡镇使用,由县(市)负责按乡镇建立账册。复垦指标和占补平衡指标优先满足本乡镇农村建设用地需要,节余部分可申请县(市)回购或在县(市)范围内自行调剂,仍有结余的可申请市本级回购。

(二十八)乡镇土地出让获取的收益,除按国家和省规定提取或上缴部分外,剩余部分全额返还给乡镇政府,重点用于新型农村社区建设项目、农民身份转换的社会保障支出、农民生活补贴以及公共服务设施和基础设施建设等。

(二十九)鼓励县(市)或乡镇政府建立政府投融资机构,组建公司进行新型农村社区建设,可采取项目资产及其收益为担保等形式,向金融机构申请贷款,按照“近期负债、中期平衡、远期获利”的理念,稳定有序地推进新型农村社区建设项目的旧村复垦、村民

安置和开发建设。

(三十)建立合理的利益分配机制,鼓励社会资本参与。新型农村社区建设获取的复垦指标和占补平衡指标收益,由各方通过平等协商,进行合理分配。

(三十一)金融部门应对参与新型农村社区项目建设的企业和符合条件的自建房农户,简化审批流程,优先提供贷款。有条件的地方可试行建设用地复垦指标和耕地占补平衡指标收益抵押贷款和农民建房贷款。

(三十二)各县(市)要制定相关优惠政策,减免新型农村社区建设的行政事业性收费。

(三十三)新型农村社区建设专项资金实行专帐管理,确保专款专用,实行项目资金公示制和县级报账制。各项目单位要建立健全群众性民主监督管理组织,强化社会监督。

## **七、社区管理**

(三十四)以社区综合服务中心建设为载体,积极探索农村新社区的管理机构设置和服务功能拓展,建立长效管理机制,在不打破行政村建制的基础上探索设立党总支的形式来承担社区的管理工作。

(三十五)做好村集体资产的清产核资和登记评估工作,并按照现代企业制度要求,将村集体经济组织转变为具有独立法人地位的股份制或股份合作制经济组织,解决农民长远收入保障等问题。

(三十六)以《郑州市“十二五”都市型现代农业发展规划》为指导,加快土地流转,实现规模经营,促进郑州市都市现代农业发展,多渠道增加农业综合效益,提高农民收入。

(三十七)结合产业集聚区的规划建设,优化县域产业布局,在远离产业集聚区的乡(镇)规划建设农民创业园区,以产业集聚促进集中居住后的社区群众就近就业。探索农村宅基地有偿退出机制,引导农村节约的建设用地向产业聚集区和农民创业园区集中,实施统一经营管理,按股分红,增加农民财产性收入。

(三十八)各县(市)要根据当地二、三产业发展情况,有针对性地开展农村劳动力职业技能培训,拓宽就业渠道,帮助农村劳动力转岗转业。要认真做好农民集中居住后的户籍、教育、社会保险、医疗、文化等保障和服务工作,充分保障农民的权益,确保其应有待遇。

## 八、保障措施

(三十九)要建立严格的监督、考核、验收工作机制,在资金使用、住房建设、工程质量、核准审批、项目验收等环节加强监督管理,确保工作健康有序开展。将新型农村社区建设工作纳入市委、市政府对县(市、区)和相关部门年度综合目标体系进行考核。





**主题词：**城乡建设 农村 建设 意见

---

主办：市新型农村社区建设办公室 督办：市政府办公厅五处

---

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2012年3月19日印发

---