

中牟县人民政府文件

牟政〔2011〕21号

中牟县人民政府 关于印发中牟县村庄改造暂行办法的 通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府各部门，各有关单位：

现将《中牟县村庄改造暂行办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

二〇一一年九月九日

中牟县村庄改造暂行办法

第一章 总则

第一条 为保证我县村庄改造依法、健康、有序进行，加快城镇化进程，提升城镇形象，根据有关法律、法规规定，结合我县实际情况，制定本意见。

第二条 本意见所称村庄是指在城镇、产业集聚区规划区范围内使用集体土地，并以村民委员会为组织形式的农民聚居村落。

第三条 本意见所称村组是指城镇、产业集聚区规划区范围内的行政村、享有对集体资产处置权的村民组（自然村）；本意见所称村民，是指我县户籍在册的农业人口。

第四条 本意见所称安置房是指按照规定的拆迁补偿安置标准，乡镇政府、街道办事处认定的用于安置村民的新建住宅和安置村组办公用房、集体经济用房的新建房屋。

第五条 村庄改造的安置开发比不超过 1:2.5。安置开发比是指安置房的建筑面积与配套开发商品房的建筑面积之比。县政府根据区域和开发时段可对村庄安置开发比作动态调整。

村庄改造中安置用地容积率原则上控制在 2.5—3.5，商品房开发用地容积率原则上控制在 3.5 以下。

中牟产业园区和国际物流园区内的村庄改造按郑州新区管

委会村庄改造安置相关规划、政策执行。

特殊情况的村庄改造,安置开发比和建设用地规模可以一村一议,由乡镇政府、街道办事处提请县政府研究决定。

第六条 村庄改造的基本目标:通过村庄改造,把原农民聚居村落建设成现代化城市社区。

第七条 村庄改造的基本方针:坚持政府主导、市场运作、群众自愿、乡镇负责、因地制宜、一村一案,条件成熟一个,审批改造一个。

第八条 村庄改造方式:可以通过招、拍、挂形式确定房地产开发企业进行改造;或由乡镇政府、街道办事处组织统一拆迁改造。在村组所有土地统一规划的前提下,可以一次性改造,也可以分步实施改造。其土地出让可一次性出让,也可以按照国家政策分期进行出让。

房地产开发企业参与村庄改造项目时,应当按照核定的资质等级承担相应的房地产开发建设规模。村庄改造原则上应按照先安置后开发的程序进行,安置房可优先一次性予以建设,面积较大的也可分两期进行建设,企业开发建设的配套商品房可分期开发。

第九条 村庄改造应按照统一政策、统一规划、因地制宜、合理布局、综合开发、配套建设、突出重点、分步实施的原则,充分调动各方面的积极性,依法保护村组及村民的合法权益,统筹兼顾国家、集体、个人及投资者的利益。

第十条 县人民政府统一领导、组织、协调村庄改造工作。

各乡镇政府、街道办事处在县人民政府的统一领导下，具体负责辖区内村庄改造的组织实施。

县发展改革、财政、监察、国土、规划、建设、水务、教育、卫生、文化、房管、人防、电力、通讯、消防、抗震等有关部门和单位应在各自的职责范围内，做好村庄改造的管理和服务工作，按法定程序办理村庄改造的各种手续。

第十一条 县人民政府成立村庄改造专门机构(村庄改造指挥部)，具体负责村庄改造的政策咨询、资料审核、督促指导、监督检查等相关工作。

第二章 规划管理

第十二条 村庄改造的范围为城镇、产业集聚区规划区范围内的村组。

第十三条 有多个村民组的自然村，应以自然村或村民组为改造单位；村组或自然村内的所有土地，应统一规划、统一改造；土地面积不足改造需要的村组可对周边区域进行连片改造，但应统一规划、统一改造。

第十四条 村庄改造详细规划的编制及审批。

一、县城乡规划局应依据城市总体规划、土地利用总体规划等相关规划，以片(区)、村组为单位，组织编制村庄改造控制

性详细规划，依法批准后，作为村庄改造的依据。

二、承担村庄改造的开发企业，按照《城市规划编制单位资质管理规定》的要求，委托具有相应资质的规划设计单位，依据控制性详细规划，充分征求民意，经村民大会或代表大会通过编制修建性详细规划。

修建性详细规划编制完成后，报县城规划局审核，依法批准后实施。

第十五条 村庄改造详细规划编制要求

一、村庄改造控制性详细规划编制的要求。

(一)规划的编制应按照《城市规划编制单位资质管理规定》委托具有相应资质的规划设计单位进行。

(二)控制性详细规划应按照《城市规划编制办法》要求的内容进行编制，除依据国家规定的强制性内容外，还应明确以下内容：

1. 村庄改造的用地范围；
2. 根据拆迁安置人口、户数以及该村庄在城镇中的区位等因素，合理确定安置用地性质和规模，核定村民安置用地、配套开发用地的面积；
3. 根据城镇总体规划要求，合理确定的其余用地的土地位置、用地性质和规模；
4. 根据城镇总体规划确定的公共设施、公共绿地、公共停车场等基础设施布局。

二、编制修建性详细规划应执行以下程序：

1. 编制修规所需的基础资料由县人民政府协调各职能部门提供。

2. 修规编制前，在控制性详细规划指导下，县人民政府应组织征求乡镇政府、街道办事处、村组的改造意见。

3. 修规方案编制完成后，经村民会议或村民代表会议通过，依法按程序报批。

4. 县政府对确定的修规方案，组织测算土地、建设、配套等各项经济指标，确定该村改造的具体政策。

三、修建性详细规划批准前严禁实施村庄拆迁。

第十六条 村庄改造安置房和配套开发商品房的规划设计审批，要在充分考虑改造村庄具体情况的基础上，本着积极推进、可操作性强的原则，合理确定村庄改造用地的各项指标，并按照国家有关规范要求合理配套公共服务设施和市政基础设施。

第十七条 村庄改造过程中的所有建设项目，应严格按照经批准的村庄改造详细规划进行。

第十八条 国土、规划、建设、综合执法部门和乡镇政府、街道办事处应加大对村庄和规划控制范围内违法建设的查处力度，保证村庄改造和城乡规划的实施。

第三章 土地管理

第十九条 村组使用的土地，经村民大会或代表大会同意，县人民政府审核确认，依照法定程序征收为国有土地后，按照政府储备的国有土地进行登记。

村组使用的土地，应当以村组为单位，一次性全部按《土地登记规则》规定的程序办理申请和登记发证手续。

第二十条 安置房以划拨方式供地，规定安置开发比以内的配套开发商品房用地按照有关规定采取招标、拍卖、挂牌方式出让。

规定安置开发比以外的土地，纳入县人民政府统一收购储备。

第二十一条 凡未转为国有的村庄土地，有关部门不得为其办理规划、建设手续，并不得转让、出租、抵押；未经批准私自进行开发改造的，按违法用地查处。

集体已登记发证的村庄土地或已经出让的村庄土地，在安置房未完成之前，未经乡镇政府、街道办事处审核，不得转让、出租、抵押。

第二十二条 土地偏少的村组可由乡镇政府、街道办事处协调与有富余土地的村组联合进行改造。

第二十三条 对于村庄改造中公共管理及公共服务等基础设施用地，凡符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地。

第二十四条 县人民政府批准的村庄改造方案中连片改造的其它用地，与村庄改造项目地块一并出让。

第二十五条 被拆迁群众安置用地，可采用挂牌出让、自办出让形式取得土地使用权。

第二十六条 村庄土地出让时，安置用地自办出让的，土地出让金政府收益部分必须一次性全额缴纳。配套开发用地挂牌交易应按照国土资源部《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》执行。

第二十七条 土地总价款中的拆迁安置补偿资金即缴即返，拨付到乡镇政府、街道办事处，全额用于拆迁补偿和安置房的建设。

土地出让金中的政府收益部分实行封闭管理，专项用于该村改造涉及的学校、医疗、消防等公共设施和基础配套设施的建设。

第四章 建设和拆迁安置

第二十八条 对违反本意见开工建设的，国土、规划、建设、综合执法等部门和村庄所在乡镇政府、街道办事处、村组应当予以制止，并按违法建设工程予以查处。

第二十九条 村庄改造中的城市道路、排污、环卫等市政基础设施和供水、供电、供气、供暖等公用设施，统一纳入城市市政和公用设施的建设管理。

第三十条 实施拆迁前，拆迁人与被拆迁人应按照村民大会

或代表大会讨论通过的拆迁补偿安置方案正式签订拆迁补偿安置协议。

第三十一条 村庄的拆迁补偿安置方案应载明拆除住宅房屋的具体补偿标准。原村民合法宅基地上三层以下（含三层）的合法建筑的拆迁补偿以建筑面积为依据，按现行补偿标准予以补偿。

第三十二条 对村组合法的办公用房、砖混结构的集体经济用房和其他用房进行拆迁，以建筑面积为依据，按拆一平方米还一平方米的标准给予安置。

第三十三条 拆除村庄房屋以外其他附着物的补偿，应按照现行标准予以补偿。

第三十四条 村庄改造涉及被拆迁人搬迁或临时安置的，其搬迁补助费和临时安置补助费标准参照《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2009〕127号）执行。

第三十五条 自本意见实施以后未经县国土、规划、建设等部门批准建设的建筑物或构筑物，按照违法建筑处理，拆迁时一律不予补偿。

第三十六条 村庄改造中连片改造的旧城区拆迁，涉及国有土地的应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》制定拆迁补偿安置方案。

第三十七条 在旧村实施拆迁之前，乡镇政府、街道办事处

应组织对拆迁人的房屋所有权登记造册、统一收集整理，到县房管部门备案；拆迁后及时到县房管部门办理房屋所有权证的注销手续。

第三十八条 安置房和配套开发商品房建设用地、政府储备用地应纳入本县年度房地产开发供应计划。

第三十九条 先安置后拆迁的项目，在安置房竣工验收分配后，被安置人应在3个月内搬迁入住，原有住房应及时拆除。

第四十条 安置房未竣工而出售的商品房销售款及按揭抵押贷款应进入专用账户，与县人民政府拨付的补贴资金一并由县人民政府严格进行监管。

第五章 优惠政策

第四十一条 建设安置房享受以下优惠政策。

（一）除国家和省明文规定不得减、免之外的行政事业性收费和财政全供单位的事业性收费予以免收。

（二）非企业服务性收费减半征收。

第四十二条 按规划投资新建的非营利性公共事业用房，享受安置房的优惠政策。非营利性公共事业用房包括：中小学、幼儿园及公共配套设施用房。

第四十三条 村庄改造中配套开发商品房及所需用的土地享受以下优惠政策。

（一）所需用土地的土地使用权出让金，除国家、省规定应上缴财政的部分外，另提取 15%廉租住房建设基金，其余部分以县人民政府补贴方式拨付到乡镇政府、街道办事处，用于该村庄改造规定范围内基础设施配套建设。

（二）建设安置房的规费减、免政策。

第六章 其它

第四十四条 在村庄改造工作中，相关工作人员及村组干部有弄虚作假、依权谋私等违规、违纪行为的，依党纪、政纪予以处理；触犯法律的，移交司法部门依法处理。参与村庄改造的房地产开发商有违规行为的，依国家有关法律、法规予以处理，五年内不得参与中牟县的房地产开发项目；触犯法律的，移交司法部门依法处理。被拆迁人采取围攻、漫骂、殴打工作人员，无理阻挠拆迁工作正常进行的，由司法部门依法处理。

第四十五条 严格城乡规划和土地管理，对未获得国土、规划、建设等部门的相关批准手续，擅自进行村庄改造建设及严重违反城乡规划和土地法有关规定的行为，要依法查处。

第四十六条 为促进村庄改造，在制定年度城建计划时应优先安排涉及村庄改造的道路、水、电、燃气、热力、通讯等基础设施建设。

第四十七条 乡镇政府、街道办事处在村庄改造拆迁前，应

认真做好信访评估,消除不稳定因素,保证村庄改造各环节健康、顺利进行。

第四十八条 本意见自下发之日起施行。

主题词：城乡建设 农村 改造 办法 通知

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室

2011年9月9日印发
