

登封市人民政府文件

登政〔2011〕23号

登封市人民政府 关于印发旧城改造及合村并城若干规定的通知

各乡（镇）人民政府、区管委会、街道办事处，市政府各部门，各有关单位：

《登封市旧城改造及合村并城若干规定》已经市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年三月九日

登封市旧城改造及合村并城若干规定

第一章 总 则

第一条 为保证我市旧城改造及合村并城工作依法、健康、有序进行，加快城市化进程，提升城市品味，根据有关法律、法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于嵩阳办事处、中岳办事处、少林办事处行政辖区的全部区域。旧城改造区域为环山旅游公路以南、颍河路以北、守敬路以西、国道 207 以东。

第三条 本规定所称安置房，是指按照拆迁补偿安置标准，市政府认定的用于安置被拆迁户的新建住宅和集体经济组织经营用房、办公用房的新建房屋。

第四条 旧城改造及合村并城的安置开发比原则上为 1:2。本规定所称安置开发比是指安置房的建筑面积与开发商品房的建筑面积之比。安置房面积根据拆迁房屋面积测算确定。

第五条 旧城改造及合村并城的基本目标：通过旧城改造及合村并城，打造现代化城市社区，逐步实现居住安全、配套齐全、管理有效、环境美化的工作目标。

第六条 旧城改造及合村并城的基本方针：坚持规划先行、政府引导、市场化运作、组团式开发、因地制宜、群众拥护，坚

持重点改造与成片开发相结合，综合开发与配套建设相结合，条件成熟一个，审批改造一个；以旧城改造及合村并城带动房地产开发，房地产开发为旧城改造及合村并城提供资金保障。

第七条 旧城改造及合村并城的原则：统一政策、统一规划、合理布局、综合开发、配套建设、突出重点、分步实施，充分调动各方面的积极性，依法保护被拆迁人的合法权益，统筹兼顾国家、集体、个人及投资者的利益，达到三方利益统一。

第八条 旧城改造及合村并城的方式：经市政府批准，通过招标、拍卖、挂牌方式确定房地产开发企业参与改造；条件成熟的，也可由各街道办事处会同有关部门统一拆迁改造。在统一规划的前提下，可一次性改造，也可分步改造。

第九条 各街道办事处具体负责本辖区范围内旧城改造及合村并城工作的组织实施。

市国土资源、城乡规划、住房和城乡建设、房管、公安、发改、财政、水务、文物、人防、电业、通讯、天然气、热力等有关部门和单位应在各自的职责范围内，做好旧城改造及合村并城的管理和服务工作，按法定程序办理旧城改造及合村并城的各种手续。

第二章 规划管理

第十条 旧城改造及合村并城的范围为市政府公布的建成区范围。

旧城改造范围原则控制在市区中城区以内，由所在办事处依

据城乡总体规划，对建设年代久远、基础设施不全、影响城市功能、建筑结构陈旧、存在安全隐患以及因公共利益需要拆迁的房屋及其附属物进行详细调查摸底，按照轻重缓急，划定改造区域，报市政府研究确定。

第十一条 市城乡规划部门应会同市国土资源、住房和城乡建设、房管等部门及街道办事处，依据城乡总体规划、土地利用总体规划等相关规划，编制旧城改造及合村并城规划，报市政府批准后，作为指导旧城改造及合村并城的依据。

第十二条 旧城改造及合村并城项目必须坚持成片开发原则，统一规划，坚决杜绝整块分割。市城乡规划部门应依据城乡总体规划及相关规划，以片区为单位，组织编制旧城改造及合村并城控制性详细规划。

编制旧城改造及合村并城项目控制性详细规划，要以城市可持续发展为总体要求，充分考虑城市承载能力和土地节约集约利用，旧城改造及合村并城项目应根据所处改造区域的不同情况具体确定。

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：1. 旧城改造及合村并城的用地范围；2. 根据拆迁安置人口、户数等因素，合理确定的拆迁安置用地规模，核定村民安置用地、配套开发用地的面积；3. 根据城市总体规划要求，合理确定的其余用地（含政府储备土地）的土地位置、用地规模；4. 依据城乡总体规划及

各项专项规划，确定的城市公共设施、公共绿地、公共停车场等基础设施布局；5. 根据城市人防工程规划，标明人防工程的布局、面积和等级，保证人防工程规划落实。

第十三条 旧城改造及合村并城以办事处为改造单位，街道办事处依据旧城改造及合村并城规划以及项目控制性详细规划，按照渐次推进的原则，编制旧城改造及合村并城实施方案，报市政府批准后实施。

旧城改造及合村并城方案编制要求：1. 旧城改造及合村并城项目范围，拆迁补偿安置详细情况；2. 项目开发模式、建设用地布局、各项建设的总体安排；3. 开发企业选择办法及开发企业资质、注册资金、技术力量情况。

第十四条 旧城改造及合村并城修建性详细规划的编制应以控制性详细规划为依据，有相应资质的规划设计单位进行编制，须经市政府同意后方可实施。

修建性详细规划应按照《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，还应严格按照市区控制性详细规划全覆盖、旧城改造规划成果及规范要求配套公共服务设施和市政基础设施，确定合理的开发强度，优化城市空间布局。

编制修建性详细规划应执行以下程序：1. 编制修规前，在控制性详细规划和城市规划设计条件的指导下，街道办事处应组织征求被拆迁群众意见；2. 修规方案编制完成后，经被拆迁群众同

意后，依法进入报批程序；3. 修规方案确定后，办事处牵头，会同市城乡规划、国土、住房和城乡建设等部门，组织测算土地、建设、配套等各项经济指标，报市政府研究确定具体改造政策；4. 修建性详细规划批准前严禁实施拆迁；5. 土地出让前不得编制修建性详细规划。

第十五条 旧城改造及合村并城安置房和配套开发商品房的规划设计审批，在充分考虑具体情况的基础上，本着积极推进、可操作性强的原则，合理确定旧城改造及合村并城用地的各项指标，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。

安置小区建设要推广墙体革新和建筑节能技术的应用，提倡使用新型墙体材料和环保材料，鼓励和引导集中供热、供气。

第十六条 旧城改造及合村并城项目过程中的新建、改建、扩建项目，应严格按照经批准的旧城改造及合村并城控制性和修建性详细规划进行。

第十七条 加大对旧城改造及合村并城和规划控制区域内违法建设的查处力度，保证旧城改造及合村并城规划和城市整体规划的实施。

第三章 土地管理

第十八条 旧城改造及合村并城项目用地纳入本市年度用地供应计划。

村（组）使用的土地，经村民（股东）大会或代表大会同意，

经市政府审核确认，按土地利用现状依照法定程序转为国有土地后，按照政府储备的国有土地进行登记。

第十九条 旧城改造及合村并城用地按照有关规定采取公开招标、拍卖、挂牌方式出让，可以一次性出让，也可以按照国家有关政策分期出让。招标、拍卖、挂牌出让土地时，应当将拆迁安置方案和经正式批准的控制性详细规划作为用地条件。投资开发整理土地单位未竞得土地的，由市政府按实际投入成本加同期银行贷款利息退还。退还费用计入土地拆迁安置成本。

旧城改造及合村并城用地挂牌交易时，应缴纳交易起始价的40%作为土地竞买保证金，土地摘牌后，摘牌人首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%（竞买保证金转为土地出让金），剩余部分分次缴纳，在60日内缴足为止。

第二十条 土地出让金中的拆迁安置补偿资金即缴即返，拨付到街道办事处，全额用于拆迁补偿和安置房的建设。

土地出让金的政府收益部分实行封闭式管理，专项用于该旧城改造及合村并城项目涉及的学校、医疗、消防等公共设施和基础配套设施的建设。

第二十一条 对于旧城改造及合村并城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。

第二十二条 市政府批准的旧城改造及合村并城方案中连片改造及调配捆绑改造的其它用地，与旧城改造及合村并城项目

地块一并出让。

第二十三条 旧城改造及合村并城项目安置开发比以内的土地，可采用净地和现状两种形式进行土地出让。

第二十四条 安置房和规定安置开发比以内的配套商品房用地，应当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，纳入市政府收购储备。

旧城改造中，对拆迁建筑密度大，改造项目区域内土地面积不能满足规定安置开发比的，享受优惠政策之后仍难以实施的项目，经市政府批准后，可与其它改造项目相结合统一实施；也可异地进行安置或配套开发，所需用地应当按照有关规定采取招标、拍卖、挂牌方式出让。对于地块较小、无法原地安置被拆迁人的项目，可对拆迁人进行异地安置后，腾空的用地统一规划为城市基础设施用地。

第二十五条 凡未转为国有的土地，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，按违法用地处理。已登记发证的土地或已经依法办理出让的土地，在安置房未完成之前，未经村民（股东）大会或代表大会同意，不得转让、出租、抵押。

第四章 建设和拆迁安置

第二十六条 旧城改造及合村并城方案经市政府组织审核并批准后，由街道办事处负责组织实施，市直各相关部门做好督促检查。

第二十七条 房地产开发企业参与旧城改造及合村并城项目时，有意参与的开发企业必须有相应的房地产开发建设规模的要求的资质外，可预付拆迁安置费用，专户管理，证明企业实力，确保拆迁工作顺利开展。具体先由街道办事处审核其资质，报市政府审定批准后，方可参与招标、拍卖、挂牌。

第二十八条 旧城改造及合村并城项目安置房原则上优先并一次性予以建设；配套的商品房可分期开发。

第二十九条 对违反本规定开工建设的，规划、建设等部门和街道办事处应当予以制止，并由相关行政执法部门按违法建设工程予以查处。

第三十条 旧城改造及合村并城中的城市道路、排污、环卫等市政基础设施和供水、供电、供气、供暖等公用设施建设管理，统一纳入城市市政和公用设施进行建设管理。

第三十一条 旧城改造及合村并城要根据《登封市城市拆迁补偿若干规定》文件，制定拆迁补偿安置方案。实施拆迁前，拆迁人与被拆迁人应按照拆迁补偿安置方案，签订拆迁补偿安置协议。

第三十二条 拆迁补偿安置方案应载明拆除住宅房屋的货币补偿和产权调换两种方式的具体补偿标准，供被拆迁人自由选择。

第三十三条 对村（组）合法的办公用房、砖混结构的集体经济组织经营用房和其他用房进行拆迁，以合法建筑面积为依

据，按拆一平方米还一平方米的标准给予安置；确不能拆一还一安置的，剩余面积按市场评估价给予货币补偿。

第三十四条 房屋以外的其他附属物的补偿安置，应按照现行国家建设征收土地补偿安置标准执行。

第三十五条 旧城改造及合村并城涉及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本市相关规定执行。

第三十六条 未经市规划、建设部门批准建设的住宅，按照违法建筑处理，拆迁时一律不予补偿。

第三十七条 在旧区实施拆迁之前，街道办事处应组织对被拆迁人的房屋所有权证登记造册、统一收集整理，到市房管部门备案；拆迁后及时到市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、政府收储用地将纳入本市年度房地产开发供应计划。

第三十九条 旧城改造及合村并城采取先安置后拆迁方式的，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。

第五章 优惠政策

第四十条 建设安置房享受以下优惠政策。

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

（二）市政府规定权限范围内的经营服务性收费减半征收。

第四十一条 村（组）或房地产开发企业按规划投资新建的非营利性公共事业用房，享受安置房的有关政策。非营利性公共事业用房包括：公办的中小学校、幼儿园及公共配套设施用房。

第六章 旧城改造及合村并城的审批程序

第四十二条 改造条件成熟的片（区），街道办事处应以文件形式向市政府申请进行旧城改造及合村并城。经市政府批准后，旧城改造及合村并城项目方可实施，并享受本规定的优惠政策。

第四十三条 申报、审批城中村改造应提供下列资料。

（一）经属地公安派出所或街道办事处审定的被拆迁户详细统计资料。

（二）旧城改造及合村并城片（区）范围内土地总量和现有合法建（构）筑物情况统计资料。

（三）旧城改造及合村并城片（区）改造方案、土地储备方案等资料。改造方案中应包括村（组）改造的基本设想、拆迁补偿安置方案、基本经济分析。

第四十四条 街道办事处应组织调查认定被拆迁户详细统计资料、各类建（构）筑物统计资料和安置房的建筑面积及所需用的土地面积，公示核准后，由市人民政府有关部门按有关程序核算出规定安置开发比内土地使用权出让金和有关规费的数额，报市人民政府批准后，执行补贴拨付和有关规费的减免。

第四十五条 在办理土地、规划、房管、建设等有关手续时，

均需所在街道办事处应当出具文字报告,上报市人民政府有关部门审核办理。

第四十六条 在旧城改造及合村并城工作中,工作人员有弄虚作假、以权谋私等违规、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。参与旧城改造及合村并城的房地产开发企业有违法行为的,依国家有关法律、法规予以处理,五年内不得参与政府投资项目建设;触犯法律的,移交司法部门依法处理。被拆迁人采取围攻、谩骂、殴打工作人员,无理阻挠拆迁工作正常进行的,由司法机关依法处理。

第四十七条 本规定自下发之日起施行。

主题词: 城乡建设 规定 通知

抄送: 市委各部门,市人武部。

市人大常委会办公室,市政协办公室,市法院,市检察院。

登封市人民政府办公室

2011年3月10日印发
