

# 海阳市人民政府文件

海政字〔2022〕8号

---

## 关于印发关于推动旧村改造和小城镇 建设健康发展的意见的通知

各相关区街及市直相关部门：

现将《关于推动旧村改造和小城镇建设健康发展的意见》的通知印发给你们，请参照认真执行。

海阳市人民政府

2022年2月22日

(此件公开发布)

# 关于推动旧村改造和小城镇建设 健康发展的意见

为深入实施城镇化战略，加快推动我市旧村改造和小城镇建设工作健康有序发展，进一步维护群众的合法权益，根据国家、省、市工作要求，依照相关法律、法规，结合我市实际情况，提出如下意见。

## 一、指导思想

以全面提高城镇化质量为目标，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，稳步实施旧村改造，全面提升城镇综合承载能力，建立城乡统筹、功能互补、协调发展的新型城镇化发展体系。

## 二、基本原则

1、科学规划，分步实施。以国土空间规划为引领，结合我市实际，合理确定旧村改造目标任务，加快推进集中连片拆迁和重点区域拆迁，积极实施城中村改造，加大配套基础设施完善力度，整体提升改造效果。

2、政策支持，市场运作。充分发挥组织引导作用，注重发挥市场机制，充分调动社会资金、企业和城市规划区内居民的积极性，动员社会力量广泛参与。

3、因地制宜，注重实效。坚持整治与改造相结合，合理界定改造范围，注意保护城市传统风貌特色。

4、整体推进，配套建设。以人为本，以改善民生为导向，

整体推进道路、给排水、供电、供暖、供气等市政基础设施和教育、商业等公共服务设施建设，将城中村改造成房屋质量优良、社区功能完善、服务设施齐全、生态环境优美的新型城市社区。

5、公开透明，公正民主。做到项目立项，征迁方案制定全过程公开，广泛征求意见，全面保障群众的知情权，参与权和监督权。

### **三、工作要求**

围绕“城市得形象，人民得实惠，经济得发展”的总体要求，以连片拆迁为重点，以整村改造为目标，坚持因地制宜，循序推进，注重完善基础设施配套，不断提升改造质量，维护群众的切身利益。要严格征收程序，公正、公平、合理、及时地予以补偿安置，最大限度让利于民。要抓好各项政策落实，配套跟进户籍管理、社会保障等各项工作。

### **四、配套政策**

#### **(一) 土地政策**

1、旧村改造用于回迁安置群众用地，原则上利用拆除后的存量土地。特殊情况经市政府同意占用新增用地安置的，在村庄旧址存量土地开发的等面积地块不享受旧村改造配套政策，需进行置换土地的，置换用地享受旧村改造政策，扣减相等面积的拆除存量土地。

2、村庄旧址用于回迁安置后剩余的土地，依法征为国有，公开对外出让。土地出让价款扣除所有应缴税费外，92%拨付给村，3%拨付给区街，5%归市财政统筹使用。拨付给村和区街的

资金统筹用于拆迁补偿安置、村民社会保险及基础设施建设等。

3、土地受让人因自身原因造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年仍未开工建设的，市政府依法收回国有建设用地使用权。

4、在签订拆迁协议时，拆迁人负责收回拆迁安置户的原有土地使用证和房产证；被拆迁人有义务配合拆迁人到不动产登记中心办理相关注销登记。

5、城市规划区内道路及其他公益事业建设等项目依法征收国有。

## (二) 税费政策

1、旧村改造在存量土地上建设的村民安置住宅和安置区内办公用房、物业管理用房、幼儿园、学校、医疗室等非经营性服务设施，免收城市基础设施配套费(政府收取部分)。

2、在已完成拆迁的存量土地上进行商品房开发的，免收城市基础设施配套费(政府收取部分)。

## (三) 安置政策

拆迁补偿方式实行货币补偿或房屋产权调换补偿(即实物补偿)两种方式。

1、货币补偿标准。拆除的房屋实行货币补偿的，货币补偿金额由专业评估机构按有关规定评估确定。

2、房屋产权调换补偿标准。实行产权调换补偿的，按照被拆除房屋的合法权属证书上载明的建筑面积，按照拆一平方米正房返还一平方米楼房、附属房屋(耳房、厢房、平房、南厅等)折二平方米不低于返还一平方米楼房的标准安置。(附属房屋的

建筑面积不超过正房建筑面积 66%部分据实计算,超过部分按重置成本价结合成新给予货币补偿)

3、搬家及临时安置费用标准。选择货币补偿,拆迁人只补助一次搬家费、标准为 1000 元;选择房屋产权调换补偿的拆迁人补助两次搬家费(搬进、搬出各 1000 元)共 2000 元。临时安置费用参照有关标准执行。

4、非住宅房屋拆迁补偿标准。土地用途、规划许可及房屋登记明确的非住宅房屋由评估机构依据有关规定进行评估确定补偿。同时,按规定给予停产停业补助费和设备物资搬迁费。

#### (四) 社会保障政策

1、要切实解决好拆迁居民医保、教育、就业、物业等问题,各镇区街道政府(管委、办事处)在制定旧村改造实施方案时要首先考虑拆迁居民的生活保障。

2、要以养老保险为主渠道,以其它福利措施为补充,切实解决群众的后顾之忧。要因村制宜制定相应的生活保障实施方案,提倡各村从开发收益中列支一定数额的资金为符合条件的集体经济组织成员缴纳养老保险。

3、为保证拆迁改造村庄集体经济组织的公共积累、新建开发项目商业网点面积,原则上归村集体所有的部分不低于 30%,由村“两委”用于租赁,不得出售;租赁收入归村集体所有,用于公共积累。

4、对旧村改造方案中未涉及拆迁居民生活保障内容和解决村集体公共积累措施的,有关部门不得办理相关手续。

#### (五) 其他政策

1、城市规划区及镇驻地村、中心村区域范围外经批准实施旧村改造项目的，可参照本意见执行。

2、区片拆迁的，协议签订率达到 95%的，正式启动征迁工作。（协议签订率达不到 95%的，不启动，不拆房）

## **五、规范程序**

1、先审批备案后拆迁改造。拟实施旧村改造的村庄，由镇区街道政府(管委、办事处)负责制定旧村改造方案，包括拟拆迁区位、户数、姓名、门牌等，报市政府批准，方可列入旧村改造年度计划。未经审批不得进行拆迁改造，也不享受旧村改造优惠政策。

2、安置楼建设必须提前办理审批手续。经批准实施旧村改造的村庄，要严格按照规定程序办理相关手续，逐级申报安置楼建设计划，报经市政府批准后，方可办理开工手续。

3、各职能部门要强化责任意识、服务意识、大局意识，对安置楼建设审批要特事特办，简化手续，集中办理，提高效率。对推诿扯皮影响工作的，予以严肃查处。

## **六、强化监管**

1、明确主体责任。各镇区街道政府(管委、办事处)是实施旧村改造和各城镇建设的责任主体，其主要负责人是第一责任人、必须切实负起责任，严格执行政策，严肃工作纪律。

2、严格资金监管。财政、审计、农业农村局、税务等部门要加强对旧村改造村庄集体财务监管，对开发收益资金必须用于群众生活保障、拆迁补助、安置楼建设、社区基础设施和公共服务设施建设等。市财政局牵头组织有关部门和基层财务人

员，每年至少进行一次交叉审计，对实施旧村改造的村庄进行专项财务检查。杜绝弄虚作假，截留、挤占、挪用等违法违规行为，杜绝公共财源流失，切实维护村集体经济组织和村民的合法权益。

本意见自 2022 年 3 月 1 日起实施，有效期三年。其他未尽事宜由市政府一事一议集体研究。