

# 晋中市人民政府文件

市政发〔2016〕34号

---

## 晋中市人民政府 关于印发晋中市城区城中村改造 实施方案的通知

榆次区人民政府，开发区管委会，市直有关单位：

《晋中市城区城中村改造实施方案》已经2016年第8次市委常委会和2016年第2次市政府常务会议讨论通过。现印发给你们，请认真组织实施。

晋中市人民政府  
2016年6月15日

# 晋中市城区城中村改造实施方案

为进一步加快推进市城区城中村改造工作，大力推动新型城镇化建设，改善居民居住条件和生活环境，提高土地集约利用，实现城中村和城市快速融合，促进城乡经济社会协调发展，塑造晋中新形象。根据有关法律、法规和政策，结合本市实际，特制定本实施方案。

## 一、改造计划

### （一）基本情况

市城区规划区范围内城中村 45 个，已基本完成改造 1 个，剩余 44 个（其中：榆次区 27 个，开发区 17 个）。人口总计 47657 余户，111424 人。土地总面积 16.6 万亩，其中：宅基地面积 2.78 万亩，耕地面积 7.77 万亩，其他土地面积 6.05 万亩。

### （二）实施计划

总体目标是力争用五年时间，在 2020 年底以前全部完成 44 个城中村改造任务。各村改造建设周期原则上为 2-3 年，须在当年完成整村拆除并开工建设。具体安排是：

2016 年底前完成 7 个城中村整村拆除并开工建设，其中：榆次区 4 个，分别为：王湖、安宁、小东关、寇村；开发区 3 个，分别为：龙田、侯方、使张。

2017 年底前完成 15 个城中村整村拆除并开工建设，其中：榆次区 9 个，分别为：直隶庄、大东关、北关、尧晨、荣村、聂村、南沟、聂店、郭家堡；开发区 6 个，分别为：南六堡、北六堡、杨盘、西荣、使赵、小赵。

2018 年底前完成 22 个城中村整村拆除并开工建设，其中：榆次区 14 个，分别为：近城、源涡、王村、张超、郝家沟、鸣谦、志村、小西沟、流村、新付、南关、杨村、南谷、红马营；开发区 8 个，分别为：秋村、鸣李、王杜、南砖井、高村、韩村、上营、东营。

## 二、改造原则

城中村改造应当按照“政府主导、市场运作、规划引领、整村拆除、拆建同步、统筹推进、完善配套、注重实效”的原则，全面启动，重点突破，快速推进，五年完成。

## 三、改造模式

榆次区政府、开发区管委会根据改造村区位和实际情况，委托具有相应资质的工程造价咨询单位进行投资收益测算，可采取择优选择开发企业改造、具备条件的村集体经济组织独立改造、村集体经济组织与开发企业合作改造、政府组建的开发公司进行改造等模式。

## 四、征收补偿

（一）城中村改造征收补偿安置应当遵循“程序正当、公平补偿、结果公开”的原则。实行货币补偿为主，也可采取产权调换和货币补偿相结合的方式，对不宜就地回迁或在建成区之外的城中村原则上实行货币补偿。

（二）榆次区政府、开发区管委会负责组织实施本辖区区域内城中村改造征收补偿安置工作。负责组织对改造村进行征收摸底，社会稳定风险评估，在充分征求被征收人意见的基础上制定征收补偿安置方案，发布征收公告等。征收补偿标准可根据改造

村的区位、地段、村集体经济组织经济实力等具体情况确定。

(三)城中村宅基地上或集体建设用地上的合法建筑给予补偿。过期的临时建筑、违法建筑,以及征收公告发布后擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分,不予补偿。

(四)房屋和土地的用途、建筑面积,以宅基地使用证、房屋产权证或建房批准文件的记载为准。无以上证明的,由有关部门根据相关规定,给予认定。

(五)城中村宅基地上的合法建筑,被征收人的货币补偿金主要包括:房屋建安成本价格、同区域新建商品住房土地使用权价格、搬迁费、临时过渡费、装饰装修补偿费和奖励等。

(六)城中村非宅基地上的合法建筑(办公用房、商业用房、工业厂房、仓储用房及附属设施等),经具有相应资质的估价机构评估,被征收人的货币补偿金主要包括:房屋建安成本价格、相应的土地使用权取得费用和停产停业损失补偿费等。

## 五、规划控制

(一)城中村改造规划必须符合城市总体规划。由榆次区政府、开发区管委会牵头,结合村集体经济组织产权制度改革、产业发展、居民居住和生活保障等实际,编制规划方案,市规划和城市管理局审核把关,报市政府审核后实施。

(二)城中村改造鼓励打破村与村、村与棚户区、村与相邻地块、集体土地与国有土地界限,集中连片改造,规划范围以城市路网为界,连片整体开发改造。

(三)涉及文物保护、大遗址保护、大景区保护和公共利益,需要征收的村庄,在符合有关土地、规划规定的情况下,采取异

地改造安置。

(四) 按照国家有关规范要求, 科学合理配建幼儿园、中小学、便民市场、社区医疗服务中心、文化娱乐活动中心等公共服务设施和市政基础设施, 并与村民安置房同步建设, 同步投入使用。

## 六、优惠政策

### (一) 土地政策

1. 城中村改造用地规模为人均 160 m<sup>2</sup>, 其中: 居民居住用地和生活保障用地分别为人均 80 m<sup>2</sup>。对列入城中村改造计划, 改造方案已批准, 市国土资源局依法办理改造用地范围内的集体土地征收手续; 同时对集体经济已改制、撤村转居的城中村改造用地之外的土地由政府依法征收作为储备用地。

2. 改造用地全部以公开出让方式供地。项目实施单位按获得土地使用权的实际成交金额缴纳土地出让金, 土地出让收入(在人均改造用地 160 m<sup>2</sup>以内的)全部由榆次区政府和开发区管委会安排, 用于城中村改造征收补偿安置和基础设施建设费用。

3. 城中村改造项目实施单位依法应当缴纳的土地出让金, 在土地成交首付达 50%后, 剩余部分可以在一年内分期支付, 但必须在申请办理预售之前全部缴清。

4. 城中村改造用地, 所有地块可一次性收储出让, 也可根据征收进度、土地清表实际, 整体规划、分期分地块收储出让。

5. 城中村改造用地范围内既有建筑需要保留的, 原则上划入改造用地范围。保留建筑符合法定条件的, 经榆次区政府、开发区管委会认定, 报市城区城中村改造工作领导小组(以下简称: 市

城改领导小组)后,相关部门依规办理有关手续。

## (二) 规费减免

1. 榆次区政府、开发区管委会负责确定城中村改造涉及到的土地、人口以及征收安置面积等相关基础数据。对居民居住安置项目和居民生活保障项目实际发生面积进行审核认定、出具意见,报市城改办备案,并抄送各相关成员单位作为计算减免相关费用的依据。

2. 用于居民居住安置和居民生活保障的项目(人均改造用地 $160\text{ m}^2$ 以内项目)免征各种行政事业性收费和政府性基金。

3. 城中村改造项目涉及的有线电视和供水、供电、供气、供热、排水、通讯、道路等市政公用设施的配套建设费用、入网、管网增容等经营性收费和有线电视初装费,各相关单位应依据国家和省有关棚户区改造的文件规定,以不高于成本价收取或给予减免。

## (三) 其它政策

1. 对经综合测算,无法达到盈亏平衡的部分城中村改造项目,可采取在本村范围内适当增加改造用地、在本区内异地划定改造用地、条件允许的情况下按规定适当增加容积率和商住比例等方式解决。对通过以上办法仍未能招商的城中村改造项目,由榆次区政府、开发区管委会组建的开发公司改造。具体情况“一村一议”研究确定。

2. 依据税务部门有关规定,被征收人重新购置房屋的,新购房屋成交价格没有超出土地、房屋补偿费、安置补助费或虽已超出但不超出 $30\%$ 的(超出 $30\%$ 以上的部分征收),免征契税;购

买住房免征印花税。

3. 城中村改造涉及城市规划道路等基础设施和公共服务设施建设征收的，红线宽度 20 米以上（含）的道路，由市财政负责承担征收补偿安置和建设费用；红线宽度 20 米以下的道路由城中村改造主体，负责承担征收补偿安置和建设费用。优先列入市城区城建重点工程项目，与整村拆除同步进行。

4. 城中村改造完成后，原村民依法享有集体经济组织收益分配；并按规定纳入城镇居民医疗和城镇居民养老保险体系。符合城市最低生活保障条件的，按照规定享受城镇居民最低生活保障。

## 七、推进措施

（一）城中村改造列入市委、市政府当前及今后一段时间重要工作来抓，党政同责，齐抓共管。市委常委会每季度、市政府常务会每两月听取一次城中村改造进展情况的汇报，研究解决城中村改造过程中的重大问题。

（二）市政府成立由市长任组长、分管副市长任副组长、市有关单位和两区主要负责人任成员的市城区城中村改造工作领导小组（见附件）。领导小组下设办公室（简称市城改办），办公室设在市住建局。办公室主任由分管副市长兼任，具体组织协调推进城中村改造工作。

（三）市发改委、金融事务服务中心、住建局、环保局、国土局、财政局、规划城管局、民政局、人社局等部门主动对接，上门服务，一站式快速高效办理两区城中村改造所需审批和办理事宜。市城改办建立联席会议制度，对项目手续办理中存在的问

题，及时研究解决，确保建设之前手续完备，依法合规。

（四）榆次区委、政府和开发区党工委、管委会是城中村改造的责任主体，实行目标责任考核。党政主要领导负总责，深入一线亲自组织协调；区级领导包村，区直部门、乡镇、办事处领导驻村包户；村两委班子成员积极作为、深入细致的做好群众工作；对城中村改造意义、改造政策、改造计划、改造进展情况要加大宣传力度，开展持续跟踪报道，营造有力氛围，全力推进城中村改造工作，确保当年整村拆除和开工建设任务的完成。

（五）榆次区政府、开发区管委会应建立融资平台，积极对接国家开发银行、农业发展银行等政策性银行以及其他商业银行，通过政府购买服务等方式进行融资，为城中村改造提供部分建设启动资金。鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、委托代建等形式参与城中村改造。对符合规定要求的企业承担城中村改造的，探索发行企业债券或中期票据，专项用于城中村改造项目。

（六）供水、供电、供气、供暖、市政、通信、消防、园林绿化等单位对改造村同步跟进服务，确保城中村改造相关配套基础设施建设同步到位。

（七）市、区两级组织、纪检监察部门对在城中村改造过程中涉及党员干部及其直系亲属的拆迁事宜，要采取积极的组织措施。对顾全大局、表现突出的好党员、好干部，要大力宣传表扬，并在评先评优、提拔使用等方面同等条件下优先考虑；对恶意阻挠、带头或参与破坏征收改造和工程推进，在群众中制造混乱和不良影响的党员、干部给予从快从严从重的组织纪律处理；涉嫌



违法的，及时移交司法机关处理。

（八）市、区两级政法部门要加大服务力度，细化服务措施。指导、调解和疏导集体经济改制、征收补偿安置和家庭矛盾纠纷处理等工作，促进依法征收、和谐征收；严格户籍管理，澄清底数；开展城中村社会治安综合治理，严厉打击扰乱城中村改造秩序的村霸、路霸及黑恶势力；依法快捕快诉影响城中村改造正常秩序的刑事案件、贪污贿赂案件和失职渎职案件等，确保城中村项目建设的诉讼案件快立、快审、快结和快执，并适时对案件进行回访，确保案结事了。

（九）市、区两级国土、规划城管、卫计、工商、税务、消防、安全监管、食药监管等部门联合执法，各司其职，形成合力，严厉打击城中村存在的违法占地、私搭乱建、无证（照）生产、加工和经营等违法违规行为，为城中村改造提供有力保障，确保城中村征收改造顺利推进。

（十）市、区两级相关部门要建立城中村改造信息公开机制，纪检监察部门公开投诉举报方式，广泛接受社会各界和群众的监督；审计部门要对实施的城中村改造项目加强跟踪审计，及时发现问题，及时督促整改；市考核办要将城中村改造情况纳入年度综合考核指标体系，加大指标权重。重点对榆次区、开发区完成工作进度以及市直有关部门服务项目手续办理情况进行考核。对政策措施不到位、征收建设进度缓慢，工作推进不力以及没有完成年度目标任务的相关责任单位实施考核结果减分，对主要责任人实施函询、约谈、诫勉等组织措施。

本方案自文件发布之日起施行。本市过去有关市城区城中村

改造的政策规定与本方案不一致的按本方案执行。

附件：市城区城中村改造工作领导小组及成员单位名单

附件：

## 市城区城中村改造工作领导小组及 成员单位名单

组	长：	胡玉亭	市 长	
副	组	长：	王盛章	副市长
成	员：	温毓诚	开发区管委会主任	
		张祖祁	榆次区人民政府区长	
		张俊文	市委组织部常务副部长	
		郝先伟	市纪委副书记、市监察局局长	
		郑黎明	市政法委副书记、市综治办主任	
		吴裕华	市政府副秘书长、市金融事务服 务中心主任	
		魏江峰	市政府副秘书长	
		田根宝	市文明办主任	
		张耀明	市住建局局长	
		武 亮	市发改委主任	
		刘北亚	市经信委主任	
		孙 泉	市公安局常务副局长	
		李建平	市民政局局长	
		张冬明	市司法局局长	
		乔金国	市财政局局长	

蹇锋兵 市人社局局长  
王双寿 市国土资源局局长  
杨允强 市环保局局长  
张晓平 市规划城管局局长  
巩海湛 市文化局局长  
连建华 市卫计委主任  
荣 贵 市审计局局长  
韩海云 市安监局局长  
薛保岚 市食药监局局长  
张如洪 市工商局局长  
史龙俊 市地税局局长  
巨维平 市检察院副检察长  
刘卫东 市中级人民法院副调研员、审委会委员  
张华东 晋中消防支队支队长  
文建光 国网晋中供电公司总经理

---

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，  
市检察院，各人民团体，各新闻单位。

---

晋中市人民政府办公厅

2016年6月15日印发

---