

涿州市人民政府（通知）

涿政发〔2020〕44号

涿州市人民政府 关于调整城中村改造工作有关政策的 通知(试行)

各乡镇人民政府、办事处，市政府有关部门：

按照河北省、保定市关于城中村改造工作的任务要求，为进一步促进我市城中村改造工作健康发展，体现改造工作的公平公正，实现改造项目市政设施用地占补平衡，提高开发企业参与改造的积极性，现就我市城中村改造工作的有关政策调整如下：

一、改造范围

按照国家、河北省等主管部门下发的相关文件精神，为保持与上级文件的一致性，现对我市的城中村改造范围予以明确：

城中村是城市建成区内的村庄。

本通知下发前已纳入城中村改造计划并取得相应手续的项目，继续按程序推进；新申报项目须符合上述范围。

二、开发企业的确定、退出和变更机制

城中村改造工作坚持“政府主导、市场运作、规划引领、安

置先行、依法改造”的原则，辖区政府是此项工作的第一责任主体，负责统筹所辖区域内的城中村改造工作。为了公共利益的需要，辖区政府可采取直接运作或与社会资本合作的模式，鼓励引入合作企业共同改造开发。

（一）开发企业确定：辖区政府应参照《关于比选企业参与城镇棚户区改造工作的通知》（涿政办发〔2018〕91号）文件规定，通过公开比选确定参与改造的开发企业。确定的开发企业，应当具备良好资信和财务状况，具有相应业绩，具备一定资金实力，社会责任感强、无不良经营行为记录等。如开发企业所涉项目存在历史遗留问题尚未得到解决的，遗留问题解决前，暂不能参与城中村改造项目的公开比选。

（二）退出机制：参与改造的开发企业有下列情形之一的，由辖区政府提出退出建议，经村（居）委会民主决策同意退出的，辖区政府上报城中村改造领导小组批准，取消其开发主体资格，整体开发改造协议自行终止。

1. 开发企业涉嫌重大违法违规和涉嫌犯罪的。
2. 严重逾期，群众反映强烈形成重大不稳定因素的。
3. 未经批准擅自拆迁的，私下转让主体资格，或以法人变更、引入合伙人（股东）等任何形式引入新企业参与改造的。
4. 不按期足额缴纳履约保证金的。
5. 因上级政策、规划发生重大调整，不具备开发建设条件的。
6. 认为应该退出的其他情形。

（三）变更机制：对于批准开发企业退出的项目，由辖区政府组织对原改造开发企业前期投入进行评估，并参照涿政办发〔2018〕91号文件规定重新比选企业，确定的开发企业经城中村改造领导小组批准后，辖区政府组织新旧开发企业依据评估结果进行交接，继续实施开发建设。原改造开发企业不配合交接的，不予退还履约保证金，同时由相关部门依法查处。

本通知下发前，已按原政策文件规定完成开发企业确定、退出和变更的改造项目不适用本条款的规定。

三、履约保证金

开发企业应当及时缴纳履约保证金，保障改造项目按期签约和广大居民的回迁安置。

（一）缴纳程序：开发企业应在项目批准前与辖区政府、住建部门签订缴纳履约保证金（三方）协议，原则上一次性缴纳履约保证金。以项目规划红线确定的村址范围面积或省政府批准的转用宗地面积为基数，按照30万元/亩的标准缴纳。如项目用地较大，拟分期实施的项目，由辖区政府提交项目（分期）实施报告及相应的范围千分之一比例现状图等相关资料后，履约保证金可按项目分期实施报告划定的地块分期缴纳。

（二）返还程序及比例：由辖区政府申请并提供相应证明材料，符合规定的，按照以下比例返还履约保证金：

1. 按照（分期）项目签约拆除进度（按户数计算）返还总额的40%：其中，完成签约达到总户数90%时，返还总额的30%；签

约并拆除全部完成后返还至总额的 40%；

2. 按照安置房总体建设进度返还总额的 60%：以三通一平、基础施工、主体完成、基本建成、分配入住五个节点分别返还总额的 10%；全部安置房竣工验收并办理产权手续，至质保期结束后将剩余 10%全部返还。

（三）如遇信访维稳等特殊情况，由辖区政府申请，经城中村改造领导小组批准，可暂付履约保证金用于信访维稳工作。该笔资金由辖区政府负责督促开发企业限期补缴，开发企业应当在 3 个月内补缴，如不能补缴的，将收回城中村改造审批手续，暂停项目实施；半年内仍不能补缴的，将启动退出机制。

本通知下发前，已按原政策文件规定缴纳履约保证金，并签订履约保证协议的，继续按原协议履行；未按规定缴纳履约保证金或未签订履约保证协议的，由辖区政府上报相关情况说明，应按本通知规定及时签订履约保证协议，并缴纳履约保证金。

四、市政设施占地补偿

为提高开发企业参与改造的积极性，对城中村改造项目中市政设施占地部分，在完成签约拆除后，按照占补平衡原则，给予适当补偿。自然资源和规划部门负责委托专业机构对项目中市政设施占地部分进行测算，以容积率 2.0 为基数，不超过 2.5 可以实现占补平衡的，给予容积率补偿，具体补偿额度以测算结果为准。

按上述方法测算，如适当提高容积率不能实现占补平衡的，

则给予匹配土地补偿。匹配土地原则：以城中村范围内街坊为单元，以相邻规划市政道路或公共设施等为边界，利用项目周围的边角地进行土地匹配，比例为 1:1；不足部分可异地等量置换，容积率应控制在 2.0 以内。匹配地块为城市新增建设用地的，由市自然资源和规划部门负责解决匹配地块的土地指标，保持建设用地指标占补平衡。

如匹配地块面积大于市政设施占地面积，超出部分不享受城中村改造相关政策；如匹配地块面积小于市政设施占地面积，经测算原则上以容积率 2.0 为基数，不超过 2.5 可以实现占补平衡的，也可适当提高匹配地块容积率，具体额度以测算结果为准。

按照涿政发〔2019〕68 号文件未执行完毕的城中村改造项目，按照本通知执行；在涿政发〔2019〕68 号文件生效前，已完成土地出让的城中村改造项目，不适用本条款。对于不涉及市政设施占地的城中村改造项目应按照控制性详细规划规定的容积率进行建设。

五、土地出让金和资金拨付

（一）土地出让底价由土地管理委员会集体决定：可按出让地块范围内的拆迁安置总成本和按政策规定计提的各项资金确定，不再收取 45 万元/亩的政府收益；也可依照“同地同价”原则，参照同地域、同片区、同规划条件类似的土地市场公开出让的净地出让底价确定。拆迁安置总成本及计提资金由市自然资源和规划部门委托有资质的审计事务所核算。

(二) 土地出让方式和条件：城中村改造项目在土地出让时，可采用公开招标、拍卖、挂牌或者招标挂牌复合方式，并在出让文件中明确安置房、保障房及村（居）配套设施等相关内容，竞得土地的企业应按照规定的相关内容建设。

(三) 拆迁安置成本资金拨付：项目范围内及匹配用地的土地出让金全额缴纳后，参照《涿州市棚户区改造拆迁安置成本性支出拨付程序》（涿城改办〔2018〕9号）文件规定拨付拆迁安置成本；匹配用地超出市政设施占地部分不予拨付。拆迁安置成本资金拨付在市政府批准拨付请示后，手续齐全的情况下，原则上应在两个月内一次性完成拨付。

(四) 按照“整体改造、分期实施”的原则，对于分期实施的项目，土地出让金应按分期单元项目一次性缴纳；拆迁安置成本资金按分期单元项目拨付。

六、保障房配建相关事项

参照《关于对棚户区改造工作指导文件相关内容进行补充调整的通知》（涿政发〔2019〕36号）文件规定，“不再配建保障性租赁住房。通知生效之前已完成国有土地公开出让的，仍按土地公开出让条件明确的有关政策执行。”

在城中村改造项目中，已整体或部分完成国有土地公开出让的，完成出让部分仍按土地公开出让条件明确的有关政策执行；整体或部分未完成国有土地公开出让的，未完成出让部分不再配建保障性租赁住房。辖区政府及开发企业应根据项目实际情况，

以及经批准的规划设计方案，调整保障性住房配建的相关内容，及时签订或改签保障性住房配建协议。

七、其他事项

(一) 本通知下发之日起，新申报和尚未启动签约的城中村改造项目，辖区政府在申报或启动签约前，应征询自然资源和规划、生态环境、水利和旅游文物等相关职能部门的意见，就改造项目进行可行性论证。论证可行的项目，应形成专项报告上报市政府。

专项报告包括：村级组织能力评估、村民人口信息及改造意愿、宅基地和其他土地上建（构）筑物情况、村落界址范围（附图）等基本信息调查结果，规划市政公共设施占地情况及经测算拟采用的补偿方式，项目整体的拆迁改造成本测算结果，是否满足村民的回迁安置需求，是否可以达到效益平衡等。

(二) 城中村改造项目批准后，两年内完成签约拆除应达到90%以上；在取得省政府建设用地批复文件后半年内，应完成首宗土地出让。首宗出让土地中安置房与商品房应按照1:1的比例同期进行建设。对于已取得城中村改造补偿安置方案批复但无实质性进展的项目，如无法按照上述时限完成相应工作，可启动开发企业退出机制。对属于上级确定的“双创双服”、民生工程等重点改造项目，将拆迁情况列为对辖区政府年终绩效考核的一项重要内容。

(三) 辖区政府在房屋拆除过程中要按照安全生产和扬尘治

理等要求做好相关工作。原则上在（分期）项目签约完成 90%后，对已签约居民房屋实施成片、统一拆除，杜绝对房屋进行零散拆除。

（四） 依照《土地管理法》和《城乡规划法》等法律法规，辖区政府应当依法依规、公平公正组织实施征收拆迁工作，对个别以不合理理由拒绝签约搬迁，而影响其他群众按期回迁的住户，可通过司法渠道解决，对具备强制执行条件的重大案件，可向法院申请准予强制执行。

（五） 城中村改造项目要科学制定改造方案，坚持以人民为中心，坚持绿色发展理念，因地制宜，按照市政府下发的相关文件规定和要求，须采用绿色建筑技术及绿色建材。

（六） 城中村改造项目要严格依法依规操作，做好资金能力评估，严防贷款违约风险，如发生此类风险，应及时化解，并做好相关工作。

（七） 在城中村改造中如遇特殊情况，可采用“一事一议”的方式，经市政府常务会议研究确定。

八、 我市范围内的旧城区及老旧片区改建项目，参照本文件及相关政策执行。对符合国家、河北省等上级部门规定棚户区范围标准的，经市政府批准纳入涿州市棚户区改造计划，经省级主管部门确认后，享受国家、河北省等上级部门规定的优惠政策。

九、 本通知自下发之日起执行，试行期 2 年。本通知下发前有关城中村改造政策与本通知不一致的，以本通知为准。如遇上

级部门有关政策调整的，按上级下发的新政策执行。对符合国家、河北省等上级部门规定棚户区范围标准的城中村改造项目，经市政府批准纳入涿州市棚户区改造计划，经省级主管部门确认后，享受国家、河北省等上级部门规定的优惠政策。

涿州市人民政府办公室于 2018 年 7 月下发的《关于比选企业参与城镇棚户区改造工作的通知（试行）》（涿政办发〔2018〕91 号）文件自本通知下发之日起继续试行，试行期为 2 年。

涿州市人民政府于 2019 年 7 月下发的《关于城镇棚户区改造市政设施占地补偿问题的通知（试行）》（涿政发〔2019〕68 号）文件自本通知下发之日起停止执行。

本通知涉及城中村改造工作由涿州市城中村改造领导小组办公室负责解释；涉及旧城区及老旧片区改建工作由涿州市旧城区及老旧片区改建工作领导小组办公室负责解释。

附件：涿州市城中村改造领导小组成员名单

涿州市人民政府
2020 年 7 月 22 日

附件：

涿州市城中村改造领导小组成员名单

- 组 长：**姚运涛 市委副书记、市政府市长
- 副 组 长：**市政府常务副市长
- 彭建章 市政府副市长
- 李青华 市人大常委会党组成员
- 谢雪梅 市政协副主席
- 成 员：**冯春喜 市政协副主席、市政府办公室主任
- 付世杰 市公安局政委
- 王亚忠 京南经济开发区党工委委员、
管委会副主任
- 葛永泉 高新区党工委书记、管委会主任
- 王卫国 松开区党工委书记、管委会主任、
松林店镇党委书记
- 史洪涛 市纪委副书记、市监委副主任
- 康 峰 市发展和改革委员会局长
- 郝伯水 市住房和城乡建设局局长
- 王东威 市财政局局长、市卫生健康局局长
- 李亚辉 市自然资源和规划局局长
- 王明光 市农业农村局局长
- 李鸿雁 市民政局局长
- 刘建华 市人力资源和社会保障局局长

吴海江 市城市管理综合行政执法局局长
王丽伟 市文化广电和旅游局局长
杨爱良 保定市生态环境局涿州分局局长
姚 慧 市统计局局长
尹永利 市审计局局长
李 华 市水利局局长
崔 勇 市市场监督管理局局长
代秀龙 市税务局局长
侯 雷 市行政审批局局长
詹雪骞 市信访局局长
杨屹巍 双塔办事处主任
史红新 桃园办事处主任
李剑君 清凉寺办事处主任
沈建昆 刁窝镇镇长
秘杰鹏 义和庄镇镇长
张海军 码头镇镇长
戴福强 百尺竿镇镇长
陈 雷 市法院政治部主任
李新明 市政府办公室副主任、市人防办主任
郑文波 京南经济开发区建设局局长
李怀成 高新区建设局负责人
屈海英 松林店经济开发区建设局负责人
杨彦光 市司法局副局长
李建乐 市住房和城乡建设局副局长

贾立新 市财政局副局长
杜延国 市城市管理综合行政执法局副局长
李国松 市自然资源和规划局党组副书记、二级主任科员
徐 昕 市自然资源和规划局四级主任科员
胡立群 市土地储备中心主任

市城中村改造领导小组在市委、市政府的统一领导下，组织、协调全市城中村改造工作。市城中村改造领导小组下设办公室，设在市住房和城乡建设局。办公室主任由市住房和城乡建设局局长郝伯水同志兼任，副主任由市政府办公室副主任、市人防办主任李新明同志，市住房和城乡建设局副局长李建乐同志兼任，具体负责领导小组的日常工作，工作人员从市政府办公室、市财政局、发展和改革局、住房和城乡建设局、自然资源和规划局、城市管理综合行政执法局、保定生态环境局涿州分局等部门抽调，定期集中办公。

市城中村改造领导小组办公室的主要职责是：组织编制城中村改造规划方案和制定年度改造计划；调查研究城中村改造工作，完善城中村改造配套政策；指导、督导、协调、考核城中村改造工作。