

# 乳山市人民政府办公室文件

乳政办发〔2020〕2号

---

## 乳山市人民政府办公室 关于印发乳山市村庄（棚户区） 改造管理办法的通知

各镇人民政府，市政府各部门、单位，滨海新区、经济开发区、城区街道办事处，各市属国有企业：

《乳山市村庄（棚户区）改造管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

乳山市人民政府办公室

2020年2月20日

（此件公开发布）

# 乳山市村庄（棚户区）改造管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为加快我市村庄（棚户区）改造步伐，改善群众居住条件和生活环境，保护群众合法权益，根据各级有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市城镇规划控制区内村庄（棚户区）改造项目的规划、征收、补偿、建设、安置等工作。

**第三条** 本办法所称村庄（棚户区）改造项目是列入村庄改造计划和纳入我市年度棚改计划的项目。

**第四条** 本办法所称村庄（棚户区）改造安置住房，指村庄（棚户区）改造范围内住房被征收村（居）民改造后的安置住房。

**第五条** 坚持以人为本、安置先行，按照“全面规划、合理布局、综合开发、完善配套”的原则进行改造，并应当有利于产业结构调整和城市生态环境改善。

**第六条** 市政府成立村庄（棚户区）改造领导小组（以下简称领导小组），负责协调解决村庄（棚户区）改造过程中的重大问题。领导小组办公室设在市住建局，负责村庄（棚户区）改造的协调、指导工作；成员单位包括住建局、发改局、自然资源局、财政局、公安局、行政审批局、生态环境局、审计局、税务局、财金公司、城投置业公司、各镇（办事处）等，各成员单位按照

职责分工，做好村庄（棚户区）改造相关工作。

**第七条** 通过财政拨款、银行贷款、企业支持、中央和省专项资金补助等方式，多渠道筹集改造安置住房建设资金，并鼓励社会资金积极参与改造活动。

## 第二章 改造模式

**第八条** 村庄（棚户区）改造采用政府主导和企业参与两种模式。

（一）政府主导模式。对于政府主导的改造项目，由政府成立平台公司负责安置住房、商业经营用房及其他配套设施的建设或货币化安置。参与改造村庄划出等值面积的土地纳入政府储备，通过净地拍卖、融资或商业开发等模式获取收益，用于偿还改造项目借款本息。土地回收时，由自然资源局按照已批准规划方案中的容积率测算土地回收价格，具体地块位置由领导小组与村集体协商确定。在完成土地回收前，改造片区所在村的土地原则上不得用于任何商业项目，若确有需要可申请一事一议。

（二）企业参与模式。对开发商主导的改造项目，在其提交计划之初，对企业实力、社会信用等信息进行全面调查，对实力差、信用低的企业不予准入，从源头上堵住风险点。对开发商主导改造项目的资金，由所属镇（办事处）、村（居）及开发商共同设立共管账户，确保资金专款专用。同时，由领导小组组织财

政、审计、住建等部门进一步加强资金核算和往来账目审核工作，确保圆满完成拆迁村（居）民安置，防止挪用挤占。

### 第三章 改造计划的确定

**第九条** 村庄（棚户区）改造应符合城市总体规划、土地利用规划等相关规划要求，由镇（办事处）提交改造申请，按照经批准的村庄（棚户区）改造规划合理确定改造计划，分步实施，有序推进。在符合城市统一规划的前提下，鼓励采取合村并点的方法进行一体化改造。

### 第四章 安置方式

**第十条** 政府主导模式的安置方式分为实物安置和货币化安置两种，尊重群众自主选择权。企业参与模式可参考政府主导模式，具体由企业 with 拆迁户协商确定。

**第十一条** 选择实物安置的，由建设单位与村（居）委会协商后，在充分考虑村（居）民就业、就医、就学、出行等需求的前提下，经市政府批准，合理规划选址，完成安置住房建设。

**第十二条** 货币化安置分为统一购买存量商品房进行安置和货币补偿安置两种。

（一）对于选择统一购买存量商品房进行安置的，可以公开

购买获取房源，价低质优的房源中标；也可以根据被征收人意愿，合理确定房源，房源价格参照有资质中介机构的评估价格。

统一购买存量商品房，对于选购房产面积大于拆迁补偿面积部分，按照已选择房源单价的标准，由拆迁户自行补缴；对于选购房产面积小于拆迁补偿面积部分，采用货币补偿标准补齐差价。房屋登记管理部门提供交易手续集中办理服务，购买完成后由村（居）委会按协议对已购安置住房进行分配。

（二）对于选择货币补偿安置的，按审核后的补偿标准，由村（居）委会与村（居）民签订拆迁安置协议执行补偿。

## 第五章 征收补偿

**第十三条** 征收补偿的对象为合法取得土地使用权及地上建（构）筑物和其他附着物的权利人。

**第十四条** 各镇（办事处）负责组织、指导和监督村（居）委会与被征收村（居）民签订征收安置补偿协议，审核通过后，报领导小组办公室备案。各镇（办事处）协助村（居）委会做好改造范围内的征收安置工作。

**第十五条** 征收过程中，集体土地上的住宅房屋按照所在村（居）委会与村（居）民签订的征收安置补偿协议进行补偿；国有土地上的住宅房屋按照政府出台的相关标准进行补偿；对非住宅房屋按照相关规定进行征收补偿。补偿工作完成后，收回土地

使用证和房产证。征收安置补偿协议签订后，一方当事人不履行协议约定的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第十六条** 征收安置补偿协议签订时，村（居）委会负责对房产证、土地证、户主身份证等三证信息的一致性进行核对，镇（办事处）负责监督。对于三证信息不一致或者证件不齐的房产，村（居）委会应督促、指导村（居）民通过司法程序，依法确定房产权利人。

**第十七条** 安置房楼位、层数、户型、平层户数及配套设施等内容应按相关规定征求意见并公示。改造项目安置房屋的交房条件和标准应当与协议约定内容相一致。

**第十八条** 对列入村庄（棚户区）改造计划的项目，由自然资源、住建部门分别对涉及的土地和房屋（国有土地上）征收行为依法进行监督。未列入改造计划的项目，不得实施征收。

## 第六章 工程建设与管理

**第十九条** 市自然资源部门会同住建部门，根据批准的村庄（棚户区）改造计划，合理确定改造项目的总体用地数量和位置。

**第二十条** 改造安置住房用地纳入土地供应计划优先安排。要充分利用存量土地，依法收回的国有土地和具备“净地”条件供应的储备土地优先用于安置住房建设。

**第二十一条** 除应由政府投资建设的基础设施及公益公共

服务设施外，村庄（棚户区）改造范围内的基础设施及公益公共服务设施由项目单位负责建设，并保证与主体建筑工程同期交付使用。

**第二十二条** 项目建设及勘察、设计、施工、监理等单位，必须严格执行相关法律法规和工程质量管理标准，依法履行法定义务，建立并落实工程质量责任制和责任追究制，确保改造项目达到国家规定的质量标准。

**第二十三条** 村庄（棚户区）改造项目竣工后，由项目建设单位按规定组织竣工验收。竣工验收合格后，项目建设单位应到建设行政主管部门办理备案手续。

**第二十四条** 领导小组成员单位要加强改造过程中的监督管理，对改造过程中发生的违法违规行为，各有关主管部门要依法依规查处。对因监管不力造成严重后果的，依法依规追究相关人员责任。

## 第七章 回迁安置

**第二十五条** 村庄（棚户区）改造项目的回迁安置工作，由各镇（办事处）、村（居）委会负责组织实施，领导小组负责监督管理。

**第二十六条** 村庄（棚户区）改造项目征收工作完成后，立即启动安置房建设程序，保质保量完成建设任务，确保按时回迁。

**第二十七条** 安置用房达到协议约定条件后，各镇（办事处）、村（居）委会应当及时发布回迁安置公告，按照征收安置补偿协议有序分配。

**第二十八条** 不动产登记部门应当及时为被征收人办理产权登记手续。

## 第八章 附则

**第二十九条** 在棚户区改造实施过程中，如遇特殊情况采取一事一议的方法协调解决。

**第三十条** 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

**第三十一条** 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。《乳山市棚户区改造管理办法》（乳政办发〔2016〕34 号）同时废止。

附件：村庄（棚户区）改造项目后续保障意见

## 附件

# 村庄（棚户区）改造项目后续保障意见

## 一、土地回收

1.参加村庄（棚户区）改造的村（居）需先签定《土地回收框架协议》，明确以土地转为国有建设用地后的土地收益抵顶政府为其投入的改造资金。

2.在确定回收地块后，改造项目实施主体以及所在镇（办事处）应首先监督村（居）完成涉及地块内所有土地证、房产证以及不动产登记证书的依法收回注销工作，全部腾空土地并通过相关部门验收，经审核符合城市总体规划、土地利用总体规划等，解决所需占补平衡指标，根据自然资源局出具的土地位置及面积、价格，由自然资源局、镇（办事处）、村（居）委会及棚改项目主体单位四方签定《棚改土地收回合同》，按要求提供土地审批所需材料，由自然资源部门上报省政府审批通过后，组织完成土地招拍挂出让，办理产权登记手续，完成土地回收工作。

3.在改造工作推进中，同步推进土地回收工作，土地回收顺序按以下原则确定：一是已办理好建设用地手续土地，二是存量土地（腾空土地），三是需办理规划调整报批的土地，四是耕地等其他需调节用地指标的土地。

4.市自然资源局负责土地报批手续办理，改造项目主体单位、镇（办事处）、村（居）委会负责组织相关报批资料、推进土地回收工作。

## 二、后期保障

1.由人社、民政、住建、医保等部门及各镇（办事处）采取纳入失地保险、大病救助、困难补助、提供公租房（廉租房）等措施对已完成改造且生活困难的居民进行保障，解决就业、养老、医疗保障等问题。

2.在建设安置房的同时，同步建设相应面积（某区段某村给安置居民提供的人均福利待遇÷相应安置区商业门市的单位面积平均租赁价格=某村人均门市房面积，各村再取平均数）的商贸中心或商业网点，建成后资产转交村集体，由村集体经营或对外出租（如出售、抵押，须经村民代表大会讨论通过并报镇政府或办事处审批，按照《山东省农村集体资产管理条例》执行），收益主要用于村集体成员长期生活保障和集体经济发展。结合新型社区建设，设立便民服务中心，提供就业指导和基础服务，为零就业家庭提供就业指导和岗位推荐，为失地人群提供就业保障。

3.物业管理全部纳入市场化管理，鼓励村根据村集体实际经济情况，给予安置户适当的物业管理费补助。

## 三、优惠政策

1.新建改造安置项目，免收城市基础设施配套费、教育费附

加、地方教育附加等各项行政事业性收费和政府性基金。供电、供水、供热、供气等专项配套部分优惠 20%，其他企业收费按政策规定下限收取，土地净收益金全额返回村委会。因地质、地形等条件限制不宜修建防空地下室的改造项目安置住房部分，防空地下室易地建设费全免。

2.对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

3.个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买安置住房的，对与原征收补偿额等值的购房款部分免征契税；因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

4.对原已列入旧村改造计划且由企业参与建设的项目政策如下：

（1）安置房建设部分按本办法执行（仅限于目前仍有安置房建设的改造项目）。

（2）非安置房建设部分，土地净收益金全额返回村委会，并由村委会负担相关土地报批费用，减半缴纳基础设施配套费。

本办法执行期间，若相关优惠政策有所调整，按调整后的新政策标准执行。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，市人武部，威海市以上驻乳单位。

---

乳山市人民政府办公室

2020年2月20日印发

---