

# 桓台县人民政府关于印发规范推进旧村改造工作实施办法的通知

桓政字〔2018〕98号

各镇人民政府，城区街道办事处，县政府各部门，各有关单位：

为有序推进旧村改造工作，促进城乡统筹发展，规范旧村改造申请、审批、监管，按照《桓台县国土空间综合规划（2014—2030年）》《桓台县城总体规划（2017—2035年）》《桓台县土地利用总体规划（2006—2020年）》确定的发展方向，依据《中共桓台县委 桓台县人民政府关于加快推进城乡建设用地增减挂钩工作的意见》（桓发〔2012〕9号），结合我县实际制定本实施办法。

## 一、申报审批

坚持政府主导、计划管理、稳步推进原则。全县旧村改造审批实行年度计划管理制度。各镇拟实施旧村改造的村应于每年11月底以前向县旧村改造工作领导小组办公室（设在县房管局）申报下一年度改造计划，经县政府批准列入年度计划后，方可开展旧村改造相关准备工作。

### （一）申报标准

1.计划实施旧村改造的村，必须符合《桓台县国土空间综合规划（2014—2030年）》《桓台县城总体规划（2017—2035年）》《桓台县土地利用总体规划（2006—2020年）》以及未来的发展方向。

2.《旧村改造实施方案》《拆迁补偿安置方案》由所在镇政府组织旧村改造村召开全体村民代表会议，经村民代表大会表决通过，农户签字同意率达到98%以上，并将表决情况在本村张榜公示7个工作日。村与农户签订《旧宅拆除协议书》，签约率不低于98%。

3.《旧村改造实施方案》《拆迁补偿安置方案》通过所在镇人民政府审核；《资金可行性论证方案》通过县财政局审核；《旧村改造用地方案》通过县国土局、规划局审核。

## （二）申报与审批

具备以上申报标准的村庄，填写《桓台县旧村改造申请表》，提出旧村改造申请。申请内容包括：

### 1.申请报告

（1）村庄基本情况（人口、户数、旧村面积、土地利用现状等）。

（2）旧村改造具体实施内容（包括新村位置、规划用地面积、建筑面积、安置户数、投资额度与资金来源等）。

（3）拟用周转用地总面积及分年度使用、归还计划。

（4）旧村改造完成时间及各年度计划安排（包括年度拆旧、建新计划）。

（5）为实施旧村拆迁改造所采取的措施和办法。

（6）县财政局、国土局、规划局、镇政府出具的审核意见。

### 2.附件

（1）村民代表大会决议通过的《旧村改造实施方案》和 98%以上村民同意旧村改造签名表。

（2）旧村改造详细规划批复文件和图件。

（3）1999 年后政府征用该村土地的文件。

（4）经核实的人口数量、分户明细表。

（5）《旧宅拆除协议书》。

（6）旧村勘测定界图。

（7）旧村影像资料。

以上资料齐全后，经所在镇政府初审同意，由县房管局根据相关部门审核后的《旧村改造实施方案》、新村建设规划及容积率、建筑密度、绿地率等指标进行测算和分析，召开相关部门参加的旧村改造可行性论证会议和村民代表听证会，会议通过后，行文上报县政府审批。

### （三）实施与监管

1.拟实施旧村改造村，经县政府批准后，县房管局与镇、村签订《旧村改造目标责任书》。

2.根据新村规划设计、安置户数，县国土局按程序办理用地手续，分年度供给旧村改造用地。新村建设原则上分两期实施，首批供地应达到户均一套楼房。旧村拆除腾空完成后，根据《旧村改造实施方案》及实际需求实施供地。

3.所在镇人民政府对新村建设项目实施全程监管，对项目资金、建设工程、安全管护负总责；各镇应设立旧村改造专项资金账户，县财政局、审计局对旧村改造资金实施跟踪监管。

### （四）检查与验收

由县房管局牵头，组织旧村改造工作领导小组成员单位，定期对各镇村旧村改造项目实施情况进行阶段性检查、督促、验收。

旧村改造项目总体完工验收条件为：安置区建设完成、旧村腾空拆除完毕、村符合《桓台县土地利用总体规划》和《桓台县城乡总体规划》的土地已实施储备。

达到验收条件的村，由镇、村向旧村改造领导小组办公室提交书面申请，由县房管局牵头，组织相关单位进行验收，并出具验收意见。

## 二、配套政策

（一）在城镇规划区内，实施旧村改造的村，依据县政府 1999 年 1 月 1 日以来征收该村土地面积总额 10%的比例，在旧村址节余土地范围内（旧村址

面积-新建安置区面积)为村集体提供国有土地用地指标,统筹用于新农村建设和开发经营。

(二)经营性用地指标净收益,在旧村改造项目完成并验收合格后进行政策兑现和资金清算。其中,对项目所在村,政策兑现限额为新建安置区人均建筑面积不超过50m<sup>2</sup>部分(含公建建筑面积)的建设成本及配套费用,由县建设主管部门(县房管局)进行确认,报县政府批准后执行;政策兑现后若有剩余资金由所在镇统筹使用,镇域统筹资金纳入县财政专项资金监督管理,专项用于旧村改造或基础设施配套建设。

(三)经营性用地指标净收益,按照项目建设期内该村土地成交价格加权平均价及项目建设期末该村被征用土地数量为依据计算净收益;因城乡规划、供地计划等原因,经营性用地指标无法实现净收益的,参照同期同类地段土地净收益平均价格执行。

(四)旧村改造资金原则上用市场化方式解决。确需使用县财政启动资金的,由所在镇向县房管局提出申请,报县政府批准后,在本村预期或已实现经营性用地指标净收益的70%以内,根据工程进度先行借支,县财政局按市场化融资办法提供。

具体实施条件如下:

1.项目建设期内(自取得施工许可证之日起24个月),完成旧村改造任务并验收合格的,给予政策兑现,借支财政资金利息全额奖励给镇村。利用社会资金的,享受相同资金奖励。

2.非因不可抗因素,逾期一年内完成并验收合格的,给予政策兑现。

3.非因不可抗因素,逾期三年内完成并验收合格的,按可享受政策的60%进行兑现;逾期仍未完成的,不再享受政策,返还借支资金本息或由县财政从镇域统筹资金中收回。

(五) 本办法实施前, 已超过项目建设期 2 年且旧村仍未拆除的村, 2019 年 12 月 31 日前完成旧村拆除、土地储备并验收合格的, 可享受原经营性用地指标收益政策; 非因不可抗因素, 逾期仍不能完成的, 不再享受经营性用地指标收益政策。

### **三、保障措施**

(一) 加强统一领导。旧村改造工作涉及面广, 跨越时间长, 政策性强, 直接关系到镇村的切身利益。要建立健全政府主导、部门协调、镇村参与的公开透明工作机制, 成立由县长任组长, 分管县长为副组长, 县发改、财政、国土、住建、审计、房管、规划等部门及各镇政府主要负责人为成员的旧村改造工作领导小组, 领导小组下设办公室, 具体负责组织协调、政策拟定、措施落实、监督检查等工作。

(二) 严格规划控制。各镇土地利用总体规划、村镇建设规划、旧村改造规划一经批准, 不得随意修改。确需修改的, 必须按法定程序依法报批。在批准之前, 不得突破原规划建设。

(三) 严肃财经纪律。要加强资金管理, 专款专用, 专帐核算、封闭运行, 严禁截留、挤占和挪用。加强项目资金动态监管, 严禁高息借用社会资金参与旧村改造工作。

(四) 落实监管责任。各镇、各部门要切实加强监管、创新思路、突出重点、狠抓落实。对违反规划、未批先占、非法用地等行为公开曝光, 依法严肃处理, 为乡村振兴创造良好的社会氛围。

《实施办法》由县旧村改造工作领导小组办公室负责解释, 自印发之日起执行, 有效期三年。

附件: 桓台县旧村改造工作领导小组组成人员名单

桓台县人民政府

2018年11月16日

(此件公开发布)

附件

### 桓台县旧村改造工作领导小组组成人员名单

组 长：边江风 县委副书记，县长

副组长：刘 俊 县委常委，副县长

成 员：赵曰珠 县政府办公室主任

王 超 县政府办公室副主任、县投诉中心主任

朱文成 县发改局局长

王允强 县民政局局长

董兆清 县财政局局长

高圣明 县国土局局长

宗可东 县住建局局长

田茂林 县水务局局长

于海军 县审计局局长

李方国 县农业局局长

蔺 忠 县环保局局长

王新忠 县规划局局长

荆 斌 县房管局局长

张江云 县建管局局长

何玉金 索镇政府镇长

田美锋 唐山镇政府镇长

任朝宇 田庄镇政府镇长

黎 芳 新城镇政府镇长

王开永 马桥镇政府镇长

荆茂田 荆家镇政府镇长

张 超 起凤镇政府镇长

周 刚 果里镇政府镇长

田召羽 城区街道办事处主任

县旧村改造工作领导小组下设办公室，办公室设在县房管局，荆斌同志兼任办公室主任。