关于进一步加快推进城中村改造的若干细则

(征求意见稿)

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

为进一步加快推进我市城中村改造工作，根据国家、省、市有关规定，结合我市实际，经市政府同意，制定本细则。

一、推行多样化改造方式

城中村改造坚持因地制宜、分类实施的原则，按照我市城中村改造规划计划，采取拆除新建、整治提升、拆整结合三类方式推进实施。对具备改造条件的城中村实施拆除新建，按照城市标准规划建设管理；不具备条件的不可强行推进，可通过开展经常性整治提升防控风险隐患，按照文明城市标准实施改造提升并加强管理，守住安全底线；介于前两类之间的，采取拆整结合方式实施，统筹参考前两类标准，综合考虑村庄实际情况实施改造提升。

二、推行两种安置依据

城中村改造村（居）民可选择以被安置人口数量或以宅基地面积作为安置依据。其中，选择以被安置人口数量作为安置依据的，安置房在充分考虑公共面积分摊的情况下，多层建筑按人均建筑面积 40 平方米安置，小高层建筑按人均建筑面积 43 平方米

安置，高层建筑按人均建筑面积 47 平方米安置。选择以宅基地面积作为安置依据的，执行我市征收集体土地房屋补偿标准有关规定。选择货币安置的，确定应安置房屋面积后，参照同地段安置房市场价格，经依法评估后予以补偿。

三、明确拆迁补偿标准

以被安置人口数量作为安置依据的房屋征收拆迁时，被拆迁房屋面积超出每人 40 平方米的部分，按照省级部门批复的济南市征地地上附着物补偿标准进行补偿。有权属证明或者建房批准文件的，以证载面积为准；无权属证明或建房批准文件的，由区人民政府依法依规组织认定并公示，房屋建筑面积最高不得超过 260 平方米，超出部分一律不予补偿。以宅基地面积作为安置依据的房屋征收拆迁时，宅基地面积最高不得超过建房时该区域的宅基地审批控制面积，建房时该区域没有宅基地审批控制面积标准的，最高不得超过 264 平方米。

四、实施多样化生活保障

（一）生活保障原则

坚持“尊重历史、实事求是、民主决策、分类实施”的原则，创新建立多样化、多渠道、可选择的生活保障机制。本细则印发前已完成总体策划方案备案（批复）的城中村改造项目，按照原路径继续组织实施生活保障。本细则印发后完成总体策划方案备案（批复）的城中村改造项目，应依据本细则组织实施。

（二）生活保障方式

城中村改造前，实施主体需充分考虑项目实际、村（居）意愿、资金平衡和城市规划等因素确定生活保障方式及标准，合理选择实物保障、货币化保障等多样化的保障方式。

选择实物保障的，一是建设生活保障房。探索建设商务办公用房、租赁型住房、新型工业厂房等多种形式的生活保障房。二是用好保障性租赁住房。对于以整治提升、拆整结合方式实施的城中村改造项目，鼓励将城中村房屋整体长期租赁并改造提升用作保障性租赁住房。三是利用既有收益性房产。将改造后可以保留的各类商业办公、酒店、租赁性厂房等收益性房产转为村（居）改造后的生活保障用房，并计入生活保障总规模。转为村（居）生活保障用房的收益性房产要严格进行质量鉴定与面积核准，确保房屋使用安全，相应费用纳入城中村改造成本。

选择货币化保障的，实施主体可将参照同地段具有稳定性收益的房屋评估价格折算的保障资金用于购买收益性房产和具有稳定收益的投资产品，与村（居）协商一致后，签订货币化购买协议，统筹实施收益分配，实现村（居）长远稳定收益；也可以统筹安排保障资金进行货币化保障，根据生活保障项目实施主体与村（居）协商意见进行货币化保障。货币化保障收益打入专项资金监管账户，由所在街道办事处进行监管，并负责收益分配。

（三）加强生活保障项目运营管理

区政府或市级投融资平台实施的生活保障项目，本着充分尊重群众意愿和保障群众利益的原则，对选择实物保障的项目，由区政府制定运营管理方案；对选择货币化保障的项目，由区政府负责项目统一招商及运营管理。村（居）自主实施的项目，由所在区政府负责监督指导村（居）做好项目的招商及运营管理工作。

五、规范村居人员认定

按照“尊重历史、兼顾现实、程序规范、群众认可”的原则，参照《中共济南市委济南市人民政府关于稳步推进全市农村集体产权制度改革的实施意见》（济发〔2018〕21号）相关规定，由各区进一步完善城中村改造集体经济组织成员、非集体经济组织成员认定工作规范。选择以被安置人口作为安置依据的，分别增加不超过10%的安置房面积和生活保障房面积，用于安置、保障集体经济组织新增人口。选择以宅基地面积作为安置依据的，增加不超过10%的生活保障房面积，用于保障集体经济组织新增人口，安置标准具体执行我市征收集体土地房屋补偿标准有关规定。长期在本村居住的非本村集体经济组织成员住户，经村民代表大会研究同意并履行相应程序后，可与村集体经济组织成员一并安置，但不享受生活保障房政策，解决方式为自购安置房，价格可享受高于成本价、低于市场价的优惠。安置补偿方案要经村民（股东）会议或由村民（股东）会议授权村民（股东）代表会

议讨论通过。

六、分类处理违法违章建设

对城中村改造范围内历史形成的违法违章建筑，本着有利于规范和加快推进城中村改造工作的原则，实行分类处理：对原村集体所有的非居住用房，改造时可以保留的，作为生活保障房对待，并相应核减生活保障房建筑面积；对符合或基本符合规划、建筑物满足安全使用要求，且用于安置本村居民的居住用房，经批准可完善相关手续，并核减安置面积；对严重违反土地利用或城市规划，或存在严重质量安全隐患的房屋，依法拆除，有关责任人构成犯罪的移送司法机关依法追究刑事责任；其它类型的违法违章建设，原则上做搁置处理。

七、规范安置房、生活保障房用地管理

（一）安置房用地管理

要先行安排安置房项目供地和建设，按照有偿使用方式定向供应给所属村（居）集体经济组织、投融资平台或区政府指定的机构，用地性质为二类城镇住宅用地。

（二）生活保障房用地管理

生活保障房用地作为村（居）集体经济组织所有资产，具有保障长远和维护稳定的重要功能，不得分配给集体经济组织成员，不得挪作他用。已履行审批（备案）程序，但未进行生活保障房供地的城中村改造项目，在与村（居）协商一致后，可选择

以划拨方式或协议出让方式取得生活保障房用地土地使用权；未履行备案程序的城中村改造项目，村（居）依法履行民主决策程序后，应当向相关区政府提出生活保障房用地供应方式及供应主体申请，经区政府批准后按程序办理相关供地手续；纳入租赁住房管理的生活保障房用地供应按照相关规定执行。安置、生活保障和经营性用地以外的土地，全部由政府按规定适时征收储备，征收前由各区县负责落实管理责任。

八、加强安置房建设、分配管理及后期管理

（一）安置房建设。加强安置房规划设计和建设管理，确保安置房在合理工期内建成，安置房品质不得低于商品住房水平，配套基础设施和公共服务设施与安置房同步规划、同步设计、同步报批、同步建设、同步交付使用。

（二）安置房分配管理。安置房项目完成竣工验收并具备使用条件后应当尽快交付并组织分配，暂不具备分配条件的，由安置房建设单位会同改造村（居）或街道办事处将未分配房屋数量及户型、未分配原因、临时利用和管理措施等情况报各区政府备案，由区政府指定部门监督未分配房屋的后续管理以及统筹调配使用。安置房合规分配后，不动产登记部门依法办理不动产权证。

（三）安置房后期管理。对采用“协议出让、招拍挂”等有偿方式使用的城中村改造安置房建设用地上建设的安置房屋：对村（居）民安置用房，可在取得产权证后直接上市交易；对安置

剩余属于村（居）集体所有的房屋，可在经村（居）代表大会决议同意并经区政府批准后上市交易。对以国有划拨方式供应土地的安置房项目：在村（居）民取得产权证并按划拨土地上城镇住房转让缴纳土地出让金的有关政策补缴土地出让金后，可直接上市交易；对安置剩余属于村（居）集体所有的房屋，在经村（居）代表大会决议同意和区政府批准，并按照我市处理历史遗留问题的有关政策补缴土地出让金后上市交易。本文印发之前的城中村改造项目可参照该细则意见处理。

九、明确安置房、生活保障房成本计算标准

城中村改造项目安置房建设成本根据普通商品住宅建设成本计入改造成本。生活保障房建设成本根据普通住宅、商业商务、工业仓储、办公等不同房屋用途按照“一般建设成本”计入改造成本。生活保障房项目规划红线范围内道路、绿化等配套设施以及按照规划要求建设的非经营性地下设施，其建设投入一并计入改造成本。

十、享受规费减免优惠

城中村改造项目安置房和生活保障房免收城市基础设施配套费，在办理不动产确权登记手续时，减半收取登记费。列入市政府批准的改造规划或年度改造计划的城中村改造项目适用现行棚户区改造收费基金优惠政策。城中村改造安置房项目享受建设用地免征城镇土地使用税、免征相关印花税等税收减免政策，

具体参照《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）规定执行。

十一、明确审批备案程序

市自然资源和规划部门应按照提前介入、并联审查、同步推进的要求，对符合相关规定的项目，依法编制控制性详细规划。城中村改造项目启动前，市区两级投融资平台、街道办事处、村（居）等单位应当依据市政府批复的控制性详细规划和城中村改造规划计划，提前开展城中村改造项目规划策划和总体策划方案编制工作，城中村改造项目总体策划方案需经区政府审批后报市住房和城乡建设局备案。对于审批备案1年后确因不可抗拒因素无实质性进展（未启动房屋拆迁且安置房未开工建设），再次启动改造的，应当重新履行审批备案程序。

十二、其他

城中村改造所涉及的城中村居民社会保险、社会救助、就业扶持、村集体经济组织经济体制转变、村改居、户籍管理等方面工作，按国家相关法律法规执行。

十三、明确政策适用范围

历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区辖区以及高新区管委会、新旧动能转换起步区管委会、南部山区管委会范围内城市规划建设用地上的村庄改造适用本细则。其它区县可参照本细则，制定相应政策。本细则自2024年XX月XX日起施

行，有效期至 2029 年 XX 月 XX 日，《关于进一步加快推进城中村改造的若干细则》（济建字〔2019〕48 号）文件同时废止。

济南市住房和城乡建设局 济南市财政局
济南市自然资源和规划局 济南市城市管理局

2024 年 XX 月 XX 日