

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

文件

济建字〔2019〕48号

关于进一步加快推进城中村改造的 若干细则

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，根据相关法律法规和规定，结合我市实际，经市政府同意，制定本细则。

一、推行两种安置方式

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《济南市人民政府关于进一步规范集体土地上住宅征收拆迁安置补偿工作的通知》(济政发〔2017〕33号)有关规定。选择货币安置的,按应安置面积给予补偿,补偿价格参照同地段安置房市场评估价确定。

二、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,按照现行征地地上附着物和青苗补偿标准进行补偿。有合法房产证的,以证载面积为准;无合法房产证的,由各区人民政府依法依规组织认定房屋建筑面积,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,执行《关于进一步规范集体土地上住宅征收拆迁安置补偿工作的通知》(济政发〔2017〕33号)有关规定。

三、明确生活保障标准

生活保障用房按人均建筑面积30平方米予以保障,未经批准不得转让,其收益用于保障原村民的未来生产生活。要根据区域产业布局 and 结构特点,合理选择实物保障、货币保障等多样化的保障方式。选择货币保障的,按应保障面积给予补偿,补偿价

格按照同地段保障房市场评估价核算。

四、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，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，明确认定程序，指导村居开展人员认定。选择以被安置人口作为安置依据的，分别增加不超过 15%的安置房面积和保障房面积，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 15%的保障房面积，用于保障集体经济组织新增人口。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。

五、分类处理违法违规建设

对城中村改造范围内历史形成的违法违规建筑，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，作为保障房对待，并相应核减保障房建筑面积；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。

六、规范安置房用地管理

安置房用地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,用地性质为其他普通商品住房用地。安置房合规分配后,不动产登记部门依法办理不动产权证。

七、加强保障房用地管理

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,不得抵押和上市交易。安置、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,征收前由各区负责落实管理责任。

八、规范土地收益分配

城中村改造安置房用地出让价款纳入改造成本,扣除国有土地收益基金等按规定计提的费用后,全额返还各区政府、市级投融资平台。经营性建设用地“招拍挂”出让后,土地出让总价款的60%先行拨付到各区政府、市级投融资平台,作为城中村改造成本;土地出让净收益的70%拨付各区政府、市级投融资平台,专项用于城中村改造的基础设施建设和资金平衡。经营性土地出让总价款不能平衡改造成本的项目,在各区政府、市级投融资平台范围内采取以丰补欠的方式平衡。

九、推进安置房分配入住

安置房完成单体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辖区政府备案，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。

十、明确保障房成本核算标准

城中村改造项目保障房（包含按照规划确定的地下设施）建设资金按普通商品住宅的建安成本纳入改造成本。建设资金超出改造成本部分由集体经济组织自筹，产权归集体经济组织。

十一、享受规费减免优惠

城中村改造项目安置房和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。

十二、明确审批备案程序

城中村改造项目启动前，市区两级投融资平台、街道办事处、村居等单位要组织编制城中村改造总体策划方案报区政府审批，并报市住房和城乡建设局备案。对于审批备案2年后无实质性进展（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、新旧动能转换先行区管委会、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。本细则自印发之日起施行，有效期至2024年6月30日。

十四、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，按照国家相关法律法规执行。

