# 新丰县旧村庄改造实施细则（试行）

（征求意见稿）

为进一步推进和规范旧村庄改造工作，促进城乡协调发展，维护农村集体经济组织和村民的长远利益，根据有关法律法规和《新丰县“三旧”改造实施办法》的规定，结合我县实际，制定本细则。

## 第一章 总 则

**第一条** 本细则所称“旧村庄”，是指城镇建成区内，布局较乱、基础设施较差，土地全部或大部分保留集体所有性质，原农民未转为居民的聚居地。

**第二条** 旧村庄改造应当坚持以人为本、规划先行，坚持因地制宜、改善人居环境，完善公共配套设施，保障集体经济和村民长远利益，合理保护和利用历史文化遗存。

**第三条** 旧村庄改造应当坚持村民自治原则，改造过程中涉及的重大事项应当按规定进行表决，由政府监督。

## 第二章 一般规定

**第四条** 旧村庄改造涉及的补偿可以采取物业补偿、货币补偿或者两者相结合的方式。

**第五条** 集体经济组织自愿申请将其集体建设用地转为国有建设用地后进行改造的，协议出让的土地价款按土地市场评估价的40%确定。

**第六条** 旧村庄改造可以按以下三种模式实施：

（一）自行改造，集体经济组织成立全资子公司，对其用地实施改造；

（二）合作改造，集体经济组织与市场主体签订合作协议，对用地实施改造。

（三）政府主导，即由政府通过征收、收回等方式对改造项目范围内用地进行整合，并通过公开出让方式确定土地使用权人实施改造。

**第七条** 按照上述实施方式，旧村庄改造的申报主体可以按以下方式确定：

（一）集体经济组织自行改造的，由该集体经济组织申报；

（二）通过公开选择市场主体进行合作改造的，在确定市场主体前，也由该集体经济组织申报。

（三）对政府主导改造的，由镇（街）申报。

**第八条** 集体经济组织通过公开选择市场主体进行合作改造的，在确定合作主体前，由该集体经济组织按规定表决同意后，可委托相关具备资质的服务机构协助开展相关工作，所需费用可以通过以下方式解决：

（一）由集体经济组织自行支付；

（二）由县“三旧”办先行垫付，待确定项目合作主体后，约定由合作主体返还；

（三）经报县“三旧”办同意，由其他市场主体先行垫付，待确定项目合作主体后，约定由合作主体返还；

（四）由集体经济组织与相关服务机构约定先行开展工作，待确定项目合作主体后由其支付。

## 第三章 项目申报

**第九条** 改造项目申报前，申报主体应当开展改造意愿调查，达到以下条件：

（一）改造项目所在的集体经济组织，经该集体经济组织村民代表大会2/3以上（含2/3）表决同意；

（二）如改造项目内存在国有土地权利人的，也应当取得权利人总人数2/3以上（含2/3）同意。

**第十条** 在符合改造意愿条件的前提下，申报主体应当填写改造项目申报表，阐明拟改造项目范围、面积、土地用途、实施方式，并附有关意愿调查材料、表决结果等，向县“三旧”办申报纳入项目储备库。

县“三旧”办应当在5个工作日内组织完成对改造项目地块是否符合“三旧”改造专项规划、是否符合改造意愿条件等进行审查，对不符合要求的，应当书面答复申请人并说明理由；对符合要求的，应当通过在集体经济组织公告栏张贴、政府网站等进行公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，县“三旧”办应当将该项目纳入项目储备库。

**第十一条** 项目储备库内改造意愿高的项目，优先纳入“三旧”改造年度计划，并由县“三旧”办组织相关部门优先指导和协助基础数据调查。

**第十二条** 改造项目纳入“三旧”改造年度计划后，县“三旧”办协助集体经济组织开展改造范围内的土地、房屋、人口、历史文化遗产、公共服务设施等基础数据的详细调查、测绘、统计、核实，调查的基础数据主要包括：

（一）改造项目范围、面积，集体土地范围、面积以及国有土地范围、面积等。

（二）集体土地及国有土地上的建设情况。包括建筑物坐落，权属，基底面积、层数、建筑面积，报建、建成时间，现状用途，附着物类型及数量等内容。

## 第四章 改造项目的实施程序

**第十三条** 集体经济组织选定合作主体，应当在县政府的指导监督下，按照以下流程办理：

（一）公开选定意向企业。集体经济组织根据拟改造用地范围、面积、土地房屋基础数据、权利人、拟改造用地规划情况（含“三旧”改造专项规划、控制性详细规划等）、改造意向，委托招标代理机构制定招标文件，通过公共资源交易中心公示不少于30日后，公开选择合作意向企业。

（二）公开表决确定合作企业。根据合作意向企业的改造项目初步方案、补偿安置方案选择合作企业。如合作意向企业仅1个，经集体经济组织表决同意后，确定为合作企业。

其中，涉及的补偿安置方案应当经集体经济组织成员（或成员代表大会）2/3 以上（含2/3）同意，包括以下主要内容：

1．原有建筑物的补偿方式和标准；

2．原有、新增的集体发展物业的补偿方式和标准；

3．历史文化遗存及其周围环境的保护措施；

4．搬迁费用和临时安置补偿标准；

5．签约奖励标准及其他有关方面的补偿标准等。

（三）签署项目合作协议。确定合作企业后，集体经济组织应当与合作企业拟订项目合作协议，明确项目实施主体、搬迁补偿安置、投资、建设和其他相关权责要求，约定合作企业应当支付的履约保证金数额、支付期限，以及合作终止和相关违约责任等，在集体经济组织公告栏公示不少于7日。经公示无异议，或有异议但经核实不成立的，双方签订项目合作协议。

**第十四条** 实施主体资格确认。公开选择的项目实施主体向县政府申请实施主体资格确认，申请材料包括：

（一）实施主体资格确认申请书；

（二）申请人身份证明文件；

（三）公开交易证明文件；

（四）村企合作协议；

（五）经表决通过的补偿安置方案；

（六）其他相关材料。

县区应当在5个工作日内完成对相关申报材料的审核，对不符合条件的，应当书面答复申请人并说明理由；对符合条件的，应当核发实施主体确认文件，并在集体经济组织公告栏和政府网站公示不少于7日。

**第十五条** 实施主体依据核实后的基础数据编制改造项目规划方案并向县“三旧”办申报，县“三旧”办应当组织审查改造项目规划方案，对改造项目规划方案符合规划技术规范、公共配套设施等基本要求的，统筹组织编制改造单元规划，并按程序报批。

**第十六条** 县“三旧”办组织实施主体编制项目改造方案，经集体经济组织成员（或成员代表大会）2/3以上（含2/3）同意后，报县“三旧”领导小组组织审核、县政府批准并由县“三旧”办核发批复文件。

项目改造方案应当包括改造地块的基本情况、项目实施主体、规划情况、土地利用现状情况、需完善历史用地情况、补偿安置情况、供地方式和计划、进度安排、改造预期效果等内容。

办理项目改造方案审批后，县自然资源局组织办理有关用地报批手续。

**第十七条** 项目改造方案经批准后，实施主体应当与县政府签订项目实施监管协议，明确无偿移交公益性用地、公共设施或公益性建筑面积等义务及交付标准，搬迁补偿安置方案履行义务，分期安排和实施进度，安置复建资金监管要求等，并由实施主体按照约定存入安置复建监管资金或提供不可撤销、无条件的见索即付银行保函。

安置复建监管资金应当存入县政府指定的监管账户，并由县政府、实施主体和监管账户开户银行三者共同监管。安置复建监管资金不计利息，经县政府同意可以分期支取用于回迁安置房和集体经济发展物业的建设资金。

复建安置资金具体数额，由县政府根据项目回迁安置房和集体经济发展物业总量，按照建安成本测算确定。

**第十八条** 实施方案批复后，实施主体与改造项目范围土地权利人签订《搬迁补偿协议》，签约率达80%及以上且安置复建资金落实到位后，经县区核实批准，实施主体申办拆除施工许可后进场实施拆除，并可同步组织原房地产权利人办理已拆除部分的不动产权证注销登记手续。

办理过程中，原房地产权利人委托实施主体注销登记的，应办理公证手续。办理注销登记后，由实施主体到自然资源部门查询获取注销登记证明。

**第十九条** 改造项目范围内涉及的原不动产权证全部注销后，实施主体向镇（街）提交相关注销登记证明文件，由镇（街）核实确认改造范围内的所有房地产权益（含抵押、查封或其他限制土地权利的情形）已处置完毕，并函告规划、自然资源部门办理后续手续。

**第二十条** 完善前述手续后，由实施主体申办协议出让供地手续。供地后，实施主体按基本建设程序向相关部门申办各项建设手续。

**第二十一条** 集体经济组织作为实施主体的，应当自行按照补偿安置方案与土地权利人签订《搬迁补偿协议》，并自筹安置复建监管资金存入镇区指定的监管账户。

**第二十二条** 政府收储改造的，在明确具体补偿安置方案、完善用地报批手续和确定开发建设条件的前提下，经集体经济组织表决同意，可以通过招标等公开方式出让土地，由竞得人与土地权利人签订《搬迁补偿协议》，按规定缴纳安置复建监管资金后实施土地整备。

## 第五章 监督管理

**第二十三条** 各镇（街）应当建立有效机制，加强巡查监督，及时发现、制止旧村庄改造中有关违法建设行为，杜绝新增违法用地、违法建设。集体经济组织应当自觉加强对其成员自建房的管理，保障集体经济组织及其全体成员的共同利益。

**第二十四条** 项目实施主体未能按照《合作协议》约定期限，与土地权利人签订《搬迁补偿协议》的，双方合作终止，并按照《合作协议》约定追究相关责任。集体经济组织根据需要，可以按规定重启公开选定合作企业有关程序。

**第二十五条** 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使搬迁，发生重大恶性事件的，将严肃查处并追究责任。

**第二十六条** 经集体经济组织表决同意的事项，对少数权利人无法达成协议的，应当加强宣传、调解工作。对已签订的《搬迁补偿协议》产生争议的，可以通过调解机构进行协调，协调无果的，可以提起民事诉讼。

**第二十七条** 因实施改造对改造范围内集体土地和国有土地及其上盖物业的受让人、承租人、抵押权人的正当权益造成影响的，依照其与集体经济组织或国有土地及其上盖物业的所有权人签订的出让、出租、抵押合同的约定进行补偿，对补偿标准有争议的，由合同约定双方自行协商或采取民事诉讼途径解决。

## 第六章 附 则

**第二十八条** 本办法由县“三旧”办负责解释。

**第二十九条** 本细则自印发之日起施行。