

临汾市人民政府办公室文件

临政办发〔2025〕2号

临汾市人民政府办公室 关于修订完善《临汾市中心城区城中村改造 暂行办法》有关规定的通知

各县(市、区)人民政府,临汾经济开发区管委会,市直有关部门:

为规范有序推进我市中心城区城中村改造,消除各类安全隐患,优化城市空间和产业布局,进一步加快城市“双品质”建设,根据国家、省关于推进城中村改造的有关政策规定和部署要求,结合我市实际,对《临汾市中心城区城中村改造暂行办法》(临政办发〔2020〕33号)部分规定条款进行了修订完善,经市人民政府同意,现将有关事项通知如下:

一、适用范围

城市中心城区范围(161平方公里)且在城镇开发边界

(120.06 平方公里)内的城中村改造,适用本办法。

二、成立工作专班

临汾市人民政府负责指导、督促城中村改造工作,成立临汾市中心城区城中村改造工作专班,组长由分管住房和城乡建设工作的副市长担任,副组长由市政府协管副秘书长,市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局、尧都区政府、临汾经济开发区管委会主要负责人担任。工作专班全面统筹协调城中村改造工作,研究审议城中村改造的政策措施,审定城中村改造专项规划,研究解决城中村改造工作中遇到的重大问题。

工作专班办公室设在市住房和城乡建设局,为工作专班的日常工作机构,承担专班具体事务性工作,负责拟定和落实城中村改造工作的有关政策措施,编制城中村改造工作计划,组织审核并按程序批准中心城区城中村改造实施方案,协调推进城中村改造相关工作,确保完成城中村改造工作任务。办公室主任由市住房和城乡建设局主要负责人兼任。

工作专班成员由市发展改革委、市财政局、市行政审批服务管理局、市城市管理局、市文化和旅游局、市教育局、市公安局、市审计局、市生态环境局、市人社局、市民政局、市农业农村局、市司法局、市工信局、市税务局、临汾广播电视台、国网临汾供电公司、市通信建设联合办公室、移动临汾分公司、联通临汾市分公司、电信临汾分公司、临汾市投资集团有限公司、临汾济林投资有限公司主要负责人组成。

工作专班成员因工作变动需要调整的,由工作专班办公室及时调整,市政府办公室不再另行发文。工作专班运行至 2029 年 12 月 31 日后自行撤销,如需继续开展工作要提前报市政府予以延期。

三、择优选择投资企业

城中村改造项目由村集体股份公司与其他企业合作投资的,尧都区政府、临汾经济开发区管委会须综合考虑投资企业的资质、信用、财务状况、自有资金及业绩等条件,按程序择优选择。

四、改造方案审核程序

(一)尧都区政府、临汾经济开发区管委会是本辖区城中村改造责任主体,具体负责本辖区城中村改造的组织实施工作。

(二)村民委员会(居民委员会)根据本村(社区)实际编制城中村改造项目计划书,按程序报尧都区政府、临汾经济开发区管委会审核,尧都区政府、临汾经济开发区管委会对改造项目计划书进行初审后,报市中心城区城中村改造工作专班办公室,经工作专班审核批准后,列入市城中村改造工作计划。

(三)城中村改造项目计划书经批复后,村民委员会(居民委员会)组织编制城中村改造项目实施方案,方案应包括:编制说明、村庄基本情况、改造的必要性和可行性分析、改造工作机构及职责分工、清产核资办法、经济体制改制、撤村建居办法、集体土地转性办法、改造模式、投资规模及房屋征收货币补偿投资和村(居)民安置房建设投资、资金来源及筹措方式、房屋征收补偿方

案、宅基地及房屋面积明细、安置房规划建设方案及施工计划、城中村用地范围及城中村改造工作安排、经济效益分析等内容。

投资企业自愿并无偿捐建学校、幼儿园、市政道路、绿化游园等公共设施的,依照《临汾市人民政府办公室关于规范社会资本投资捐建公共设施工作的通知》(临政办发〔2024〕31号)规定,捐建项目投资、规模等情况纳入城中村改造项目实施方案。

(四)尧都区政府、临汾经济开发区管委会对城中村改造项目实施方案进行初审后,报市中心城区城中村改造工作专班办公室,工作专班按程序审核批准。

五、规划编制

城中村改造项目实施方案批复后,在符合总体规划管控要求的基础上,由尧都区政府、临汾经济开发区管委会直接编制控制性详细规划方案或控制性详细规划修改方案,按程序报市政府批复后作为规划许可的依据。按照以下程序执行:

(一)尧都区政府、临汾经济开发区管委会结合城中村实际情况,编制控制性详细规划方案或控制性详细规划修改方案。

(二)编制完成的控制性详细规划方案或控制性详细规划修改方案,由尧都区政府、临汾经济开发区管委会报送市人民政府审定。

(三)按照市人民政府批复的控制性详细规划方案或控制性详细规划修改方案办理后续规划手续。

(四)批复后的控制性详细规划方案或控制性详细规划修改

方案纳入正在编制的国土空间详细规划。国土空间详细规划批复实施后,按其有关管控要求执行。

六、土地供应

(一)市规划和自然资源局负责市中心城区城中村改造土地收储和出让工作,并按照“统一规划、统一收储、统一开发、统一供应、统一管理”的原则执行。

(二)尧都区政府、临汾经济开发区管委会负责将市中心城区城中村改造用地报市规划和自然资源局纳入年度土地储备计划和土地征收成片开发方案。

(三)市中心城区城中村改造用地及村庄其他土地上的房屋和地上附着物征收补偿、土地征收报批等工作,由尧都区政府、临汾经济开发区管委会负责;完成征收补偿并经尧都区、临汾经济开发区审核认定达到净地后,土地交由市土地综合事务中心纳入市级土地储备库。市规划和自然资源局按规定程序组织土地出让工作。

(四)城中村改造项目可根据实际情况分期实施,经尧都区政府、临汾经济开发区管委会批准后,可依据城市规划,以城市路网、街区为界,分期分块供地。安置房和商品房用地可同时出让。

七、安置房和商品房建设

(一)城中村改造不再缴纳房屋征收预备金和安置房建设预备金。

(二)分期实施的城中村改造项目,安置房建设可根据房屋拆

除和地块规划出让等情况分期建设。安置房需先行开工建设或与商品房同步开工、同步建设、同步交付使用,不允许先建设商品房后建设安置房。

(三)建立城中村改造项目审批信息共享和管控服务机制,对于安置房、商品房开工建设时间和施工进度,在规划、施工、预售、验收等许可环节全面加强管控服务,确保安置房按期开工,快速施工,顺利完工交付使用。

八、评估验收

城中村改造项目有形改造和无形改造完成后(不包括商品房开发建设),尧都区政府、临汾经济开发区管委会须组织相关部门对城中村改造项目进行联合评估和综合验收。

九、支持政策

(一)尧都区政府、临汾经济开发区管委会全面统筹辖区内城中村改造工作,鼓励实施连片改造,防止碎片化建设和管理。若城中村改造用地面积存在不足,可突破村(社区)界限,依据城市规划进行异地平衡,补足城中村改造用地面积。

(二)投资企业自愿并无偿捐建学校、幼儿园、市政道路、绿化游园等公共设施的,捐建公共设施纳入城中村改造项目配套建设内容和用地范围,其用地面积不计入城中村改造用地面积的核定范围。

(三)市规划和自然资源局将城中村改造用地国有建设用地使用权出让后,按照分成比例,及时将土地出让金缴费信息推送至

税务部门,由税务部门负责征收。市本级预留国有土地使用权出让金 2% 的清偿基金,用于化解债务风险,缴入市本级国库;剩余 98% 按照事权划分,缴入尧都区或临汾经济开发区国库,用于城中村改造。尧都区政府、临汾经济开发区管委会应当对城中村改造资金实行专项管理,分账核算,确保专款专用,并根据城中村改造工作进度,自资金缴入尧都区或临汾经济开发区国库之日起 15 个工作日内及时拨付资金,用于支付城中村改造拆迁安置成本,包括但不限于土地、房屋及其他地上附着物的征收补偿费用、土地收储和报批相关费用、安置房及配套建设成本、公共设施投资等,严禁截留、挤占、挪作他用。市中心城区城中村改造工作专班办公室定期对城中村改造资金的使用情况进行检查。

(四)列入城中村改造工作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,免收防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育附加费、地方教育附加等行政事业性收费和政府性基金。规划城市道路内的供水、供气、供热、排水、道路等市政公用设施由政府出资配套建设;电力接入工程的投资界面延伸至用户建筑区划红线,红线外接入工程费用由政府、供电公司按相关规定承担,红线内供电设施由项目主体出资配套建设;有线电视、通讯设施由各相关单位出资配套建设。不得收取入网、管网增容等经营性费用。纳入省级项目清单的城中村改造项目,按照《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)规定适用相关税收政策。

(五)城中村改造安置房用地不配建公共租赁住房,免缴公共租赁住房异地建设资金。

(六)城中村改造用地内住宅建筑可兼容不超过总计容建筑面积 15%的商业用途,保障村(居)民集体经济收益。

十、其他

本通知自印发之日起施行,有效期至 2029 年 12 月 31 日。之前我市中心城区城中村改造有关文件规定与本通知不一致的,以本通知为准。《临汾市中心城区城中村改造暂行办法》(临政办发〔2020〕33 号)未作修订条款继续有效。

本办法由临汾市住房和城乡建设局负责解释。



(此件公开发布)

抄送:市委办公室,市人大常委会办公室,市政协办公室,市中级人民法院,
市检察院,人民团体,新闻单位。

临汾市人民政府办公室

2025 年 4 月 18 日印发
