

邓州市人民政府文件

邓政〔2015〕61号

邓州市人民政府 关于加强城中村改造规划建设管理的补充意见

各乡镇人民政府、街区办事处，市政府有关部门：

为进一步规范城中村改造工作，市政府印发了《邓州市城中村改造建设管理实施细则（试行）》（邓政〔2014〕77号，以下简称《细则》），《细则》对规范城中村改造项目建设管理行为，维护城市建设秩序发挥了很好的指导和保障作用。但是，在实际工作过程中，也暴露出一些问题亟需解决。为此，现就进一步加强城中村改造规划建设管理工作提出如下补充意见。

一、规模控制

凡申报的城中村改造项目，在区域界定上，原则以现有的河道、道路等自然地貌为界，确保改造项目四至清晰、界限明确；

河道、道路有相邻、较小遗留地块的，要一并纳入改造范围，防止形成新的改造死角；在面积控制上，总体改造面积原则不少于50亩，不超过200亩；在平面布局上，项目范围内各改造地块之间要保持相对连续性，严禁切块分割，防止以城中村改造为名行“小开发”之实；同时，要力避项目过大造成建设零乱、力不从心或有始无终等，影响城中村改造整体效果。

二、空地处置

城中村改造项目空地指拟改造区域内或周边的集体（国有）土地。空地须先由国土部门确认其权属，属集体土地的，征收为国有后招拍挂出让；属国有土地的，直接招拍挂出让；收益归市财政所有。严禁村组以宅基地为名分割集体土地或变相买卖土地；严禁未拆先建，坚决杜绝以各种名义在空地上先行建设。

三、安开认定

根据《细则》规定，城中村改造项目安开比为1:3，超出1:3安开比的土地，其出让金收益归市财政所有，因规划条件限制，不足1:3安开比的部分，原则上不另行补地。对居民安置面积，由国土、规划、住建、征收、房管等部门实地丈量土地及拆除面积，经公示确认无误后，由办事处、征收办签署意见，报市城中村改造工作领导小组办公室备案，并据此予以测算确认。城中村改造工作领导小组办公室要组织抽查，并按照“谁丈量、谁负责，谁签字、谁负责”的原则，实行终身责任追究。

四、设施配套

城中村改造项目从规划到建设都要遵循功能完善、设施配套

的原则，坚持高起点规划、高标准建设，坚决防止重建设、轻配套、重管理、轻服务等不良倾向，切实按照《城市居住区规划设计规范》（建标〔1993〕542号）要求，配套社区办公、幼儿园、医疗服务、公厕、垃圾中转、全民健身、养老等公共服务设施以及社区居委会办公用房、公益性服务用房等；供气供暖、供水供电、雨污分流等基础设施也必须同步规划、同步审批、同步建设、同步验收。公共服务设施要按照便民利民原则，位置要适中，尽可能单独设置，具体面积标准按照国家、省市有关规定执行。项目改造面积在150亩以上或居住人口在1.5万人以上时，应规划建设小学。

城中村改造项目规划设计方案提交规委会研究时，应先经城中村改造工作领导小组办公室同意，由城中村改造工作领导小组办公室对社区办公基础设施、公共服务项目规划等进行审核把关。项目验收前，应先对上述设施建设情况进行审核并出具意见，审核通过后，有关部门按照职责组织验收，房管部门在办理证件时应对公共设施、公共服务项目单独办证并予注明。

五、明确主体

要加强对改造项目开发建设主体的管理，严禁随意调整变更。城中村改造项目一经批复，后续手续审批办理、项目建设等，均以经城中村改造工作领导小组批准的开发建设企业为唯一主体。未经批准，任何单位或个人不得擅自拆分、买卖城中村改造项目或随意变更开发建设主体。对擅自调整变更开发建设主体的，除对原开发企业实行强制退出和不予退还押金外，一并取消城中村

改造项目资格。

城中村改造项目开发建设主体不得同时从事两个及两个以上城中村项目的开发建设。凡批复二年内无实质进展的，退回押金，终止项目实施。

六、加强监管

国土、规划等相关建设手续不完善且未经城中村改造工作领导小组同意而擅自开工建设的城中村改造项目，一律退回押金，取消城中村改造项目资格。

国土、规划、住建和人防等相关部门要立足本职，切实履行好审批、监管职责，做到服务与监管并重。既要简化审批办事流程，提供便捷服务，切实提高服务效率；又要认真履行职责，加强项目监管，尤其要加强对规划设计、容积率、质量安全、施工安全等重点环节的监管，严防放任自流或虎头蛇尾，积极主动为项目建设提供良好服务环境。

本意见自发布之日起开始施行。

2015年11月16日

HNDZD-2015-ZF014

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室。

邓州市人民政府办公室

2015年11月16日印发