

# 台前县人民政府文件

台政文〔2010〕53号

---

## 台前县人民政府 关于印发台前县规范旧城改建若干规定（试行）的 通 知

各乡（镇）人民政府，县人民政府各部门：

《台前县规范旧城改建若干规定（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

二〇一〇年七月二十一日

# 台前县规范旧城改建若干规定（试行）

旧城改建是提高市民居住质量、改善城区居住环境的重要途径，是贯彻落实科学发展观、全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会的重要举措。为规范旧城改建各项工作，根据《城乡规划法》、《土地管理法》、《物权法》等有关法律、法规规定，结合台前实际，制定本规定。

## 一、旧城改建指导思想和原则

### （一）指导思想

按照科学发展观的要求，以改善居民生活居住环境，完善城市功能为核心，加强生态环境和交通市政基础设施建设，完善公共服务设施，促进土地集约高效利用，因地制宜开展旧城改建工作，实现经济社会全面、协调、可持续发展。

### （二）基本原则

1、**统筹规划，分步实施。**统筹考虑经济社会发展规划、土地利用总体规划、城市规划，结合产业结构调整、基础设施建设、社会事业发展、生态环境建设等工作，统一编制改建规划和计划，明确工作目标，有重点、有步骤地推进各项工作。旧城改建力戒大拆大建，并应先行做好信访评估工作，消除不稳定因素，保证旧城改建各环节健康、顺利进行。

2、**政府主导，市场运作。**成立旧城改建指挥部，指导、协

调改建中的具体问题，积极探索旧城改建资金筹措新方式，利用市场机制多元化筹措资金，在政府引导下吸引社会资金的参与，提高旧城改建的效率，减轻财政负担。

**3、综合开发，配套建设。**坚持区域性整体改建、控制零拆零建项目、坚持安置房建设优先、坚持基础设施和公共服务设施同步规划建设。

**4、因地制宜，多模式改建。**对列入改建计划的项目，要在深入调查、摸清底数、精确测算的基础上，因地制宜制定改建方案。对有商业开发价值并符合城市规划的，应当通过房地产综合开发方式进行重建。对改建难度大、经政府认定不具备商业开发价值的，可由政府直接组织实施改建，择优选择承建实施单位，其基础设施和公用配套设施建设费用由政府及有条件的企业承担。

## **二、旧城改建范围及批准权限**

(一) 改建范围：县城总体规划确定的老城区范围内单位或个人使用国有土地的住宅生活区、非住宅类建筑区以及县城发展需要改建的街区，重点是房屋破损严重、抗震设防水平低，房龄超过15年或基础设施不完善，存在严重安全隐患的街区。

(二) 申请实施旧城改建的主体为业主委员会（无业主委员会的为全体业主共同委托的业主代表，下同）或用地单位。

(三) 县人民政府组织相关部门对申请实施旧城改建的项

目进行可行性论证并批准。

(四) 旧住宅区、住宅类危房项目改建前，业主委员会（业主代表）负责组织征求改建区域全体业主和其他利害关系人意见，同意改建户数不小于总户数的 90%。

非住宅类项目改建前，用地单位负责组织征求其他利害关系人意见。

(五) 在控制性详细规划规定的建筑总量范围内，根据改建项目所处县城区位，合理确定改建项目安置房面积。一般坚持就地安置或货币安置方式进行，即根据被拆迁户主房及院落面积大小，按照主房建筑面积 1: 1.2 至 1:1.5 的标准进行房屋安置补偿。货币安置就是按照上述安置房面积及房屋市场价格，折算成货币兑现补偿。

### 三、旧城改建控制性详细规划和修建性详细规划编制

(一) 县住房和城乡建设部门应依据县城总体规划及相关规划，组织编制旧城改建项目修建性详细规划。

(二) 建设单位或开发企业应依据规划条件委托有相应资质的规划设计单位做好详细规划，经县人民政府批准后，作为旧城改建项目实施的规划依据。

(三) 修建性详细规划编制前，在控制性详细规划和规划条件的指导下，建设单位（或开发企业）应组织征求业主委员会或业主大会对改建规划方案的意见。

修建性详细规划编制完成后，经业主委员会或业主大会通

过，按程序报批。

#### 四、改建方案的确定

（一）旧城改建方案。改建方案应坚持旧城改建的指导思想和原则，坚持统一规划。坚决杜绝以改建之名行商业开发之实等各种形式的假改建。本着多方共赢、着眼长远的原则，从根本上保证居民的切身利益，在居民居住条件改善的同时，支持参与改建开发企业实现合理收益，确保改建工作有序、健康推进。

改建方案应包括业主委员会的设立、资产核资、改建规划、资金筹集、拆迁安置补偿等内容。其中：必须明确原居民户数、每户建筑面积和总建筑面积；安置用房的套型建筑面积、安置户数等；拆迁及过渡安置方案、回迁安置方案；基础设施和公共服务设施建设方案；用于综合开发的房地产项目建设方案等。

（二）旧城改建项目改建方案经业主委员会或业主大会通过，县国土资源部门审核补偿标准，报县人民政府批准。建设单位应严格按照法定程序实施，相关部门做好督促检查工作。

（三）旧城改建项目用地对社会采取招标、拍卖、挂牌方式供地时，应通过市级以上政府网站、报刊等公开公布供地信息。

（四）房地产开发企业参与旧城改建项目时，应当按照核定的资质等级承担相应的房地产开发建设规模。

(五) 改建方案未经县人民政府批准前严禁实施拆迁改造。改建方案业经县人民政府批准，必须严格执行。

## 五、土地政策

(一) 旧城改建项目必须使用国有土地，并具有权属清楚、四邻无争议的国有土地使用权。

(二) 旧城改建项目用地按照有关规定采取招标、拍卖、挂牌方式出让国有土地使用权。

(三) 符合《划拨用地目录》的公共设施用地，可以划拨方式供地。

## 六、优惠政策

(一) 土地出让金按国家规定全额缴纳，并实行封闭管理、专项使用。土地出让金扣除国家、省规定应计提或上缴的费用后，从土地总价款中提取10%—20%作为政府土地收益（若改建范围内既有划拨土地还有出让土地，计算出让金时应把出让土地面积扣除）。剩余资金报经县人民政府同意后，根据县发改委下达的投资计划，由县财政部门按规定程序拨付，专项用于该旧住宅区改建涉及的拆迁补偿、安置房建设及相关公共服务和基础设施建设。

(二) 除国家和省明文规定不得减免的行政性收费、政府性基金和财政全供单位执收的事业性收费外，其它均予以免收。其他事业性收费和在县级政府规定权限范围内的各类经营服务性收费减半收取。

## 七、监督管理

县人民政府组织相关部门监督房屋拆迁、组织群众过渡、监管群众安置房建设资金、监督工程进度和质量及指导房产证办理等各项工作，做好指导督查工作。

旧城改建控制住房标准，按现行法律、法规执行。

八、本规定自下发之日起实行，本规定实行之前的旧城改建政策中与本规定不一致的以本规定为准。

九、本规定由台前县住房和城乡建设局负责解释。

**主题词：城乡建设 旧城改建 规定 通知**

---

台前县人民政府办公室

2010年7月21日印发