

2010	012
30	

# 宁波市人民政府文件

甬政发〔2010〕60号

## 关于加强和改进市区三江片城中村改造工作的若干意见

海曙、江东、江北区人民政府，宁波国家高新区管委会、东部新城指挥部，市政府各部门、各直属单位：

为进一步推进我市城市化进程，加快市区三江片区域城中村改造步伐，促进城市功能区块建设和转型升级，实现我市城市改造建设的统筹协调和可持续发展，根据国家有关法律法规精神，结合工作实践和实际情况，现就进一步加强和改进市区三江片区域城中村改造工作提出以下若干意见：

一、统一思想，增强做好城中村改造工作的紧迫性和责任感  
2005年以来，市区三江片区域城中村改造工作全面开展，有

效改善了城市面貌，拓展了城市功能，提升了城市档次，提高了群众生活质量和水平，推进了我市建设具有国际港口和江南水乡特色的现代化城市目标的顺利实施。但城中村改造过程中暴露出来的市与区改造主体错位、拆迁补偿政策不平衡等诸多体制性和工作上的问题，制约了城中村改造工作的进度和质量，不利于城中村改造工作的可持续推进和“中提升”战略的顺利实施。城中村改造工作涉及方方面面，与群众根本利益和城市化进程息息相关。为此，理顺关系、明确责任、完善政策，加强和改进城中村改造工作，有利于进一步贯彻落实“中提升”战略，推进城市改造建设的可持续协调发展；有利于进一步强化城市建设的宏观统筹和整体谋划，促进城乡建设的转型升级；有利于进一步保障民生，切实改善群众生活居住环境，使广大群众真正享受到科学发展的成果。对此，各级政府和各有关部门要高度统一思想认识，把城中村改造工作作为当前城市建设的重要任务，增强做好城中村改造工作的紧迫性和责任感。

## 二、完善政策，理顺实施城中村改造的工作体制和关系

(一) 明确区政府是城中村改造工作的责任主体。调整完善市区三江片区域城中村改造工作的责任制，明确各区政府为本行政区域内城中村改造建设的责任主体，全面负责本行政区域内城中村改造的具体实施工作，承担改造方案制定、项目前期（包含立项等）、土地征收、村发展留用地统一组织管理、房屋拆迁安置、安置房建设、配套基础设施建设、管线迁移、地块管理、社会稳

定等工作，履行改造资金自求平衡的职责，自主筹资、融资、收支。各区政府要探索创新城中村改造模式，充分发挥属地工作优势，充分调动各方面积极性。

## （二）完善城中村改造建设资金平衡补助政策

一是实行土地出让收入补助办法。城中村改造项目范围内经改造盘活的可出让土地，全部纳入市城市土地储备中心，作为城中村改造的专项土地储备。土地出让后收入由市财政在扣除必要的税费后全额补助区财政。划拨用地和村发展留用地成本由当地区政府负责直接向用地单位收取，国土资源部门要积极配合。上述资金专项用于城中村改造工作，并由区政府在各城中村改造项目之间统筹安排。

二是调整城中村改造资金缺口补助标准。区政府应加强城中村改造资金管理，努力实现本行政区域内城中村改造资金平衡。对以区为单位确实难以实现资金自求平衡的，区政府可以审计结果为依据，将改造资金收支情况报市城中村改造领导小组办公室审核，并在报经市城中村改造领导小组审定后，在市年度土地出让收支预算内由市财政按城中村改造项目实际资金缺口给予45%比例的补助。

三是落实城中村改造相关收费优惠政策。对城中村改造过程中涉及的各项行政事业性、服务性和公共配套设施建设收费，参照农村住房改造建设的有关优惠政策执行。除上缴中央、省部分和缴纳管理费外，地方留成部分必须最大限度地给予减免。电力、

供排水、电信、广电等经营性项目建设费用，按实际成本收取。

### (三) 规范城中村改造管理工作

一是坚持规划先行。高标准、高起点编制城中村改造专项规划。各区政府应组织有资质的单位，根据城市总体规划和城市功能区块建设要求以及规划部门制定的规范和标准，结合城中村现状，以项目为单位编制城中村改造专项规划，初步划定改造范围。城中村改造专项规划由规划部门审核，市城中村改造领导小组办公室参与会审，报市城中村改造领导小组审定。城中村改造专项规划的编制要优先落实安置用地，合理安排村发展留用地，适度控制基础和公建设施用地，积极拓展可出让土地用地空间。未编制专项规划的城中村改造项目原则上不得启动改造。改造范围的确定要充分考虑整合城中村周边土地资源，鼓励连村连片改造。

二是坚持妥善处置历史遗留问题。各区政府要按照实事求是、依法依规、区别对待的原则，认真做好城中村改造范围内不同历史时期的各类建设用地和建筑物的处置工作。对符合土地利用总体规划 and 城市总体规划，但没有合法用地和建设手续且已使用的不同时期的建设用地和建筑物要进行分类处理。完善各类历史遗留问题的用地和建设审批手续。对违法用地和违章搭建，要严肃查处到位，维护正常的土地、规划、建设和城市管理秩序，有序推进城中村改造工作。

三是坚持节约集约用地。城中村改造应全过程注重节约集约利用土地。编制城中村改造具体地块规划，在不与城市规划强制

性控制条件相冲突的前提下，千方百计提高改造项目的土地利用效率，允许对原有土地用途作出合理调整，增强规划利用强度。要充分发挥经济杠杆调配土地资源的作用，划拨用地和村发展留用地项目用地单位应承担相应的城中村改造成本。要从严控制可出让土地改变为划拨用地，经城中村改造专项规划和具体改造方案确定的可出让土地，而实际使用中改变为划拨用地的，划拨用地项目用地单位应按原可出让土地市场价格承担土地成本。

四是坚持滚动开发改造。各区政府要制定本行政区域内城中村改造总体计划和拟改造村的具体改造方案，按规定程序上报批准实施。要对城中村改造项目实施滚动开发，合理调控改造规模，做到成熟一个，改造一个，保障城市社会经济的健康、协调、可持续发展。同时，各区政府要制定城中村改造范围内的配套基础设施建设方案，并加快建设步伐。安置房配套道路等基础设施项目要先于或与安置房建设同步实施，确保改造和安置工作的顺利进行。

### 三、强化组织和考核，确保城中村改造工作的顺利推进

(一) 明确职责、强化服务。建立健全市城中村改造领导小组日常协调制度，通过联席会议等形式，全面和整体谋划城中村改造工作，解决疑难问题。强化城中村改造领导小组办公室的工作机构和队伍建设，从市国土资源、建设、规划、城管等部门抽调干部充实工作力量，具体负责城中村改造的牵头服务、政策拟定、规划计划方案审核、协调指导、监督检查和考核奖励等工作。

市行政审批管理办公室牵头建立城中村改造相关审批事项办事平台和绿色通道，采取下放审批权或委托代办审批等方式，切实简化审批手续和环节。市级各有关部门应努力提高工作效率和服务质量，全力支持区政府做好筹资融资和加快基础设施建设等各项工作，形成合力，共同推进城中村改造工作的顺利实施。

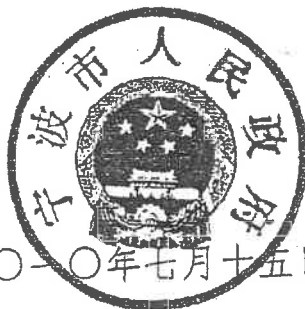
(二) 明确任务、强化考核。市城中村改造领导小组要根据各区域城中村改造计划和任务落实考核目标 and 责任。各区政府和各有关部门要严格按照目标任务，明确职责分工，认真履行工作职能，全力确保城中村改造工作有序、稳步进行。要建立健全工作考核机制，实行目标管理，强化跟踪审计，实现多层次、全方位的督查和考核，促进各项工作按照时间节点顺利推进。

(三) 依法行政、确保质量。城中村改造工作必须按统一的政策执行，强化资金管理，严禁随意开政策口子。进一步规范拆迁补偿安置政策，未经依法批准，没有取得合法手续的私自新建、改建、扩建的建筑，按照违章建筑处理，不予补偿。改造过程中，要高度重视规划设计和工程建设质量，坚决杜绝建筑质量、环境质量低劣的现象发生，高标准完成改造工作。同时，各级纪检监察部门要加强对城中村改造工作中的行政行为的监督，对违规违纪案件要坚决依法查处，切实推进城中村改造。

本意见适用于原海曙区胜丰、联丰、双杨、前丰、西成、后孙、新星、徐家漕、甬丰、震丰、望春桥、姚丰、粮丰、丁家、段塘，江东区宁丰、惊驾、矮柳、东升、宁江、宁东、甬升、徐

家、宁舟、仇毕、南余、史魏家、桑家、余隘、前洋畈、七里垫、陆家、明一、江南、戚隘桥，江北区永红、包家、孔浦、压赛等行政村及其范围内渔业村改造，海曙区吴家，江东区戎家、张隘、柳隘、松下、邵家、王家园、傅家堍，江北区甄隘、下江、姚江、路林、联成、双桥，宁波国家高新区朱一、老庙等行政村及其范围内渔业村改造，仍从市政府别有的规定。

本意见自发文之日起实施。之前发文内容与本文规定不一致的，以本文为准。



**主题词：城乡建设 城中村改造△ 意见**

---

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，军分区，市中级人民法院、  
检察院，各人民团体、民主党派、新闻单位，各县（市）  
区卫星城市试点镇。

---

宁波市人民政府办公厅

2010年7月19日印发

---