

YYDR-2018-0020005

沂源县人民政府办公室印发

关于引入社会资本参与城中村改造工作的实施意见的

通知

源政办字〔2018〕45号

各镇人民政府，各街道办事处，开发区管委会，县政府有关部门，有关企事业单位：

《关于引入社会资本参与城中村改造工作的实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

沂源县人民政府办公室

2018年4月2日

(此件公开发布)

关于引入社会资本参与城中村改造工作的实施意见

为引导和规范社会资本积极参与我县城市建设，破解城中村改造资金难题，加快城市更新改造步伐，根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令 248 号）、国务院《关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（国发〔2010〕13 号）、国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）等有关文件规定，结合我县实际，现就引入社会资本参与城中村改造工作，制定如下实施意见：

一、总体要求

（一）工作目标。通过引入社会资本参与城中村改造项目建设，探索创新城中村改造模式，优化我县投融资环境，缓解城中村改造项目资金压力，加大全县固定资产投资增量，集约节约利用城市土地资源，促进房地产市场健康发展，进一步加快民生改善，推动我县城市功能完善和形象提升。

（二）基本思路。引入社会资本参与城中村改造工作，是指政府采取招标等竞争性方式公开选择社会资本出资方作为城中村改造项目承担主体，具体承担提供土地熟化资金、参与相关地块土地出让、回迁安置房建设、商业开发以及配套市政基础设施建设等工作。

二、基本原则

（一）政府主导，市场运作。城中村改造工作在县政府的统一指导和监管下，以镇政府（街道办事处）为主体组织实施，充分发挥市场机制的调节效应，采取

招标等公开竞争性方式择优选择承担主体，确保城中村改造规范有序和公平、公正、公开。

(二) 统一规划，分步实施。按照城市总体规划和土地利用总体规划，科学合理编制大社区规划方案，制定分步实施计划，实现城中村改造项目滚动开发建设。

(三) 熟供分离，因地施策。土地熟化与土地供应分阶段进行，即：社会资本首先参与项目土地熟化，在完成前期工作并依法收储土地后，再开展项目供地活动。对城中村改造资金成本较高的项目，在不违背法律法规的前提下，可通过多个社会资本出资方参与，分批熟化、分期供应项目土地等方式灵活推进。

(四) 综合平衡，安置优先。综合考虑改造项目的土地和房屋征收拆迁补偿等成本以及相关土地收益，科学合理地制定改造方案，确保项目达到自身资金平衡。熟化土地优先用于拆迁户的回迁安置房建设，其余土地按照规划用于开发建设。

三、实施范围

本意见主要适用于我县城市规划区范围内的危旧房集中片区改造、基础设施落后片区改造等城中村改造项目。

四、政策规定

(一) 项目规划。县棚改指挥部办公室牵头建立全县城城中村改造项目库，并根据城市发展和项目实施条件制定项目年度实施计划。项目年度实施计划编入国民经济和社会发展年度计划。

(二) 编制方案。根据国民经济和社会发展年度计划，县住建部门会同镇政府（街道办事处）组织相关单位研究确定需引入社会资本参与城中村改造的项目，明确平衡算账方式，确定项目用地规模和安置房供地方式，编制项目改造方案，并报县政府审批。

(三) 项目招投标。由镇政府（街道办事处）通过招标等公开竞争性方式确定城中村改造项目承担主体，签订《土地熟化和开发框架协议》，明确土地熟化内容、土地熟化资金及拨付期次、熟化周期、配建基础设施、回迁安置房建设、投资回报方式等内容。

报名参与城中村改造的社会资本出资方须具有独立法人资格，具有较强的财务与融资能力，有良好的社会信誉、财务状况及相应的偿债能力和必要的开发建设资质。有意向的社会资本可按有关文件要求报名参与投标，并在中标后缴纳履约保证金（保证金按不超过拟改造项目征收拆迁补偿资金的 10%—20%计，具体比例根据项目确定）。

根据实际需要，一个项目可征集多个社会资本出资方参与，参与投资的社会资本出资方可同时获得承担主体资格；亦可根据社会资本的最终出资比例、资信状况等因素，择优确定一个社会资本出资方，获得承担主体资格，并按项目协议约定执行。

(四) 土地熟化。镇政府（街道办事处）利用承担主体提供的资金，完成项目范围内土地和房屋征收拆迁补偿、场地平整等工作后，由县国土部门依法收储。涉及农转用和征收的，需办理农转用和征收手续后，再开展相关土地熟化工作。

(五) 土地供应。土地熟化完成后，县国土部门组织项目地块供地。其中，安置房建设采用划拨方式供地的，土地使用人应为相关镇政府（街道办事处）或其确定的符合条件的单位；安置房建设采用出让方式供地的，应与其他熟化土地一并出让。

通过招标、拍卖或挂牌等出让方式，确定已熟化土地的使用权人。已熟化土地首次出让时，具有该项目承担主体资格的方可报名参与土地出让。出让价格由招拍挂土地出让领导小组联席会议会同县棚改指挥部，根据土地评估结果和政府产业政策，以及城中村改造成本和商品房销售价格等因素综合确定。对规模较大、拆迁难度较高的项目，在符合城市规划的前提下，可以按照“整宗公告、分期熟化、分期验收、分期供应”原则，根据熟化情况分宗供应土地。

(六) 安置开发。安置房由承担主体负责建设，用于项目所属镇（街道）的拆迁户安置，其价格由县政府相关部门审定。县政府根据确定的改造补偿成本、投资利润及审定的政府土地收益，进行资金平衡测算，确定用于资金平衡的商品房建筑规模，该部分商品房享受县级优惠政策。除回迁安置房和用于资金平衡的商品房外的其他建筑规模，由县政府提出处置方案，与承担主体签订协议予以约定。

(七) 投资收益。土地熟化和回迁安置房建设完成后，由县政府组织住建、国土、财政、审计等相关部门对土地熟化实际投入和回迁安置房建设成本进行审计，确定最终成本和获得的项目投资利润，其中，投资利润率为同期银行贷款基准利率上浮不高于 30%。项目地块公开交易成交且受让人全额缴纳土地出让价款后，县财政部门按照协议约定，将土地价款部分用于履行对承担主体的义务。安置房之外的其他熟化土地，根据规划可用于开发建设，取得相关收益。

(八) 本意见实施前已开展城中村改造项目的处理。对于本意见实施前已经启动的城中村改造项目,若社会资本出资方已开始参与该项目且相关土地尚未出让的,经县政府同意,社会资本出资方可获得承担主体资格,相关项目地块并入最近社会资本参与城中村改造项目熟化地块出让批次。

(九) 其他事宜。参与土地熟化但未获得土地使用权的社会资本出资方,其投资收益参照前款执行。后续相关工作由土地使用权获得者继续实施。

本实施意见自 2018 年 5 月 3 日施行,有效期至 2020 年 12 月 31 日,在意见执行过程中出现的相关问题及其他未尽事宜由县政府另行研究确定。