



# 郴政办发〔2014〕28号关于印发《郴州市中心城区村民公寓楼安置管理办法》的通知

索引号：100001/2014-482776

文号：

统一登记号：

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：

签署日期：

登记日期：2014-08-12

所属机构：

所属主题：

发文日期：

公开责任部门：市电子政务信息中心

CZCR-2014-01027

## 郴州市人民政府办公室 关于印发《郴州市中心城区村民公寓楼 安置管理办法》的通知

各县市区人民政府，市政府各部门、部门管理机构、直属事业单位，中省驻郴各单位：

《郴州市中心城区村民公寓楼安置管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

郴州市人民政府办公室

2014年8月8日

### 郴州市中心城区村民公寓楼安置管理办法

#### 第一章 总 则

第一条 为统筹城乡发展，改善人居环境，节约集约用地，按照政府主导、科学规划、统一建

设、综合配套的原则，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《湖南省人民政府办公厅关于进一步规范集体土地上征地拆迁管理工作的通知》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于郴州市北湖区、苏仙区所辖行政区域内属于《郴州市城市总体规划（2009-2030年）》确定的市中心城区城市建设用地105平方公里范围及相邻重要地块和市政府明确的其他区域。

**第三条** 本办法所称公寓楼安置，是指对被征地农民需要进行居住安置的，以及尚未被征地但符合村民建房规定条件、根据城市规划要求不再批准个人单独选址新建、改建、扩建一户一宅基地式住宅的，按照《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）建设公寓楼住宅小区（项目）安置入住。

**第四条** 市人民政府成立郴州市村民公寓楼安置工作领导小组，由分管副市长任组长，协管副秘书长任副组长，市监察、发改、财政、国土资源、规划、住建、公安、城管和行政执法、民政、人社、物价、审计、国税、地税等部门以及北湖区人民政府、苏仙区人民政府、郴州经济开发区管委会、郴州出口加工区（郴州高新技术产业园区）管委会负责人为成员。郴州市村民公寓楼安置工作领导小组办公室（以下简称“市公寓楼安置办”）设在市国土资源局，具体负责市中心城区村民公寓楼安置的组织、指导、协调等日常工作。

**第五条** 北湖区人民政府（郴州经济开发区管委会）、苏仙区人民政府、郴州出口加工区（郴州高新技术产业园区）管委会应相应成立村民公寓楼安置工作协调办公室（以下简称“区公寓楼安置办”），具体负责本辖区内公寓楼安置房建设的组织和实施，拟订和申报公寓楼安置方案，筹措安置房建设资金、协调处理公寓楼建设过程中的相关问题，全程参与公寓楼建设质量监管，并做好政策宣传、安置对象统计申报、选房入住和维护施工环境等工作。

公寓楼安置小区（项目）所在地的乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会、村民小组，在区人民政府（园区管委会）组织领导下，做好宣传、动员、教育工作，承担相关事项报批的核实、协调工作，参与公寓楼的规划选址、建设、管理、公寓楼安置方案的拟订，组织公寓楼的分配、优化环境、维护稳定，以及小区物业管理向社会化过渡前的管理等工作。

**第六条** 公寓楼安置小区（项目）建设开发业主按照“政府主导、招商引资、村民自建”相结合的原则确定。政府主导的，由区人民政府（园区管委会）依法组建国有独资企业或由现有此类型企业担任公寓楼安置小区（项目）建设开发业主，负责公寓楼安置小区（项目）的手续办理、工程建设和公寓楼整体移交前的管理等工作，提供公寓楼工程竣工验收报告、住房质量保证书、使用说明书，并为入住户代办房屋所有权证、土地使用证；开发商担任建设开发业主的，上述事项由开发商负责完成；村民自建的，组建业主委员会负责完成上述事项。

**第七条** 供水、排水、供电、管道燃气、通讯、宽带网络、有线电视等相关单位应当根据公寓楼安置小区（项目）规划和建设要求，及时提供配套服务。

**第八条** 村民公寓楼安置模式、建筑风格原则上按照“一小区一方案”的要求编制建设方案，经

相关部门审核后，报市村民公寓楼安置工作领导小组组织相关部门集中讨论后按规定实施。

## 第二章 公寓楼安置对象、标准与分配

### 第九条 公寓楼安置对象

（一）列入集体土地征收房屋拆迁范围，符合下列条件的农村村民（简称“拆迁安置户”）：

- 1.依法批准建设的被拆迁房屋在征收土地范围之内；
- 2.拟征地公告发布之前，经审核属农村集体经济组织成员且常住在土地被征收的村组；
- 3.只有一处宅基地，或者有一处以上宅基地，本人申请本次拆迁享受一次公寓楼安置待遇，同时办理其他宅基地退还注销登记手续的。

（二）尚未列入集体土地征收范围，但符合下列条件之一的农村村民（简称“非拆迁安置户”）：

- 1.符合农村村民建房用地申请条件，且申请入住公寓楼；
- 2.现有住宅经鉴定为D级危房，退还现有宅基地申请入住公寓楼。

（三）列入集体土地征收范围，符合分户条件但尚未分户的分支户，享受非拆迁安置户资格。

第十条 符合安置条件的对象，只能享受一次公寓楼安置待遇。

在土地征收范围内，土地征收预公告发布之前，有买卖、继承以及其他合法方式发生房屋产权转移行为的，原则上按以下规定予以安置：

1.转让双方均为本集体经济组织成员，将整栋房屋转让并依法办理了房屋或者土地使用权变更登记的，符合建房条件的受让方可享受拆迁安置户资格，转让方不再享有拆迁安置户资格；将部分房屋转让并依法办理了房屋或者土地使用权变更登记的，符合建房条件的转让方和受让方，均只享受一次拆迁安置户资格。

2.转让方系本集体经济组织成员或集体经济组织，受让方为非农业户（含向本集体经济组织购地自建房者及农业户籍转为非农业户籍者）或者非本集体经济组织成员，受让方不享有拆迁安置户资格，只按农村集体土地上房屋征地拆迁补偿标准对受让方进行征购货币补偿；转让方将整栋房屋转让的，不再享有拆迁安置户资格。

3.因合法继承发生房屋产权转移行为的，按照法律法规以及上位规范性文件的有关规定予以安置。

### 第十一条 公寓楼安置面积标准：

（一）属于拆迁安置户的，每户按照建筑面积300平方米的标准进行安置；属于非拆迁安置户的，每户按照建筑面积200平方米的标准进行安置。

（二）公寓楼建成后，实际可分配的建筑面积与前款规定的安置对象可享有的安置面积出现法律法规以及上位规范性文件规定允许的差异部分，由建设开发业主与安置对象进行结算。超出

安置面积的部分，由安置对象按同区域同类商品房价补交房款；低于安置面积的部分，按同区域同类商品房价与安置对象应付购房款的差价对安置对象进行补偿。□

第十二条 公寓楼安置资格按下列程序确认：□

符合条件的安置对象，由本人填写公寓楼安置资格审核表，由村组、村（居）民委员会、乡镇人民政府（街道办事处）、公安机关签署审核意见，乡镇人民政府（街道办事处）负责将申请安置对象情况在其所在村组（社区）张榜公示5日，公示期满无异议或者异议经审查不成立的，统一报区公寓楼安置办，区公寓楼安置办组织规划、国土资源部门进行会审，会审结果在其所在村组（社区）张榜公示5日，公示期满无异议或者异议经审查不成立的，核发公寓楼安置资格证明。□

第十三条 公寓楼入住程序：□

（一）安置对象凭公寓楼安置资格证明参加选房，选房工作由区人民政府（园区管委会）负责组织。选房应当本着公平、公正、公开的原则，适度照顾老、弱、孤、残等特殊群体。选房工作结束后，选房结果应当及时公布。□

（二）区公寓楼安置办根据选房结果，及时组织核发公寓楼安置通知书。□

（三）安置对象凭公寓楼安置通知书与区人民政府（园区管委会）签订公寓楼入住协议，区人民政府（园区管委会）组织核发公寓楼入住通知单以及办理入住手续。

### 第三章 公寓楼安置小区（项目）建设

第十四条 公寓楼安置小区（项目）选址应根据《郴州市城区村民拆迁安置布点规划》，按照“位置适当、规模合理、基础设施配套”的原则，结合生产发展用地统筹考虑。选址意见及安置小区（项目）的修建性详细规划，应当征询区人民政府（园区管委会）、乡镇人民政府（街道办事处）、村（社区）的意见，并经专家论证通过。具体选址应有利于相对集聚尽快形成城市形态，有利于学校、医院、菜场等公共服务和市政设施的配套完善，有利于进城农民的就业和生产、生活便利。公寓楼安置项目配地原则上按每户90平方米用地推算，具体规模应根据地块的规划条件、生产发展用地面积以及拆迁户数合理确定。

公寓楼安置小区（项目）必须符合城市总体规划、片区控制性详细规划和土地利用总体规划，项目用地必须纳入土地利用年度计划管理，市人民政府在年初下达土地利用年度计划时，按照规定将公寓楼安置小区（项目）纳入保障性安居工程一并考虑，在全市建设用地计划指标中单独列出。□

第十五条 建设开发业主建设公寓楼安置小区（项目），应当依法办理立项、规划选址、建设用地审批、建设工程审批、监理和施工招投标、报建施工等手续。发改、规划、国土资源、住建等部门应当建立公寓楼安置小区（项目）报批报建绿色通道，推行集中审批，提高审批效能。□

第十六条 公寓楼安置小区（项目）用地可以采取国有出让土地供地方式或者使用集体建设用地。由区公寓楼安置办根据实际情况提出方案，经市公寓楼安置办确认后报市人民政府批准。□



公寓楼安置小区（项目）采取国有出让土地供地的，根据被征收土地的建筑密度、村内空闲地数量、周边环境等因素，可将公寓楼安置小区（项目）按照安置用地与开发用地各占一定比例，实行捆绑招标采购挂牌出让，出让时应当明确安置房面积和价格，竞得人须取得相应的房地产开发资质。竞得人在取得土地后，在满足安置的前提下，剩余土地可由竞得人进行房地产开发，用于弥补公寓楼安置资金的不足，并实行自求平衡。□

公寓楼安置小区（项目）使用集体建设用地的，安置对象应当委托具备相应资质的建筑企业施工建设公寓楼安置小区（项目）。

建设开发业主未经依法批准，不得以任何方式处置公寓楼安置房。

第十七条 公寓楼安置小区（项目）建设应当坚持“标准适度、经济适用”原则。建设行政主管部门根据征地拆迁安置需要、符合建房条件的农村村民、分支户、危房户入住公寓楼需求、小区区位等因素，综合统筹考虑后确定公寓楼小区（项目）建设模式、建设规模和建设计划。□

公寓楼安置小区（项目）建设应吸收安置对象代表参与户型设计和建设质量监督，充分考虑农民生产生活方式的特殊性以及农村社会管理繁杂特点，适度增加公共服务配套用房面积，提高农民集中居住区宜居水平。□

公寓楼安置小区（项目）建设由区人民政府（园区管委会）具体负责组织实施，并拟订公寓楼建设方案报建设行政主管部门审定。

第十八条 公寓楼安置小区（项目）外必要的水、电、路、通讯公共基础设施应当提前或与公寓楼同步建设，建设费用不纳入公寓楼建设成本。相关单位应当根据公寓楼安置小区（项目）详细规划和建设要求，及时提供配套服务。□

第十九条 公寓楼安置小区（项目）建设资金由区人民政府（园区管委会）负责筹集和管理。公寓楼建设资金来源：□

（一）入住公寓楼安置对象的购房款；□

（二）本公寓楼安置小区（项目）用地的土地出让价款收入除上交中、省以外的地方留成部分；□

（三）政府投入公寓楼安置小区（项目）建设的专项资金；□

（四）其他用于公寓楼安置小区（项目）建设的资金。□

市政公用设施配套建设所需资金，由市财政部门从国有土地出让收益中安排。财政部门负责制定公寓楼建设资金筹集办法。□

第二十条 公寓楼安置小区（项目）建设资金必须专户储存，专帐核算，专款专用，封闭运行，实行部门预算评审制度。公寓楼安置小区（项目）由审计部门进行工程竣工结（决）算审计，分期建设的实行分期审计，审计报告作为工程造价结算的依据。财政部门负责制定公寓楼建设资金使用管理办法，加强资金监督管理。□

第二十一条 公寓楼入住结算□

（一）土地征收房屋拆迁安置中应当支付给拆迁安置户的款项与公寓楼安置中拆迁安置户应

当支付的购房款分开结算。选择公寓楼安置的拆迁安置户，支付给拆迁安置户的拆迁补偿款项优先用于抵减其购买公寓楼安置房的购房款；不选择公寓楼安置的拆迁安置户，自愿提出货币补偿申请的，按房产、物价部门公布的本区域同期商品房价格扣除安置价进行补差；不选择公寓楼安置的非拆迁户，自愿提出货币补偿申请的，按房产、物价部门公布的本区域同期商品房价格扣除成本价进行补差。具体标准在公寓楼安置方案中列出。

（二）本办法中除按安置价购买公寓楼房屋（杂房）的拆迁安置户外，非拆迁安置户和分支户按建设成本价购买。□

（三）楼层差价系数按照国家有关标准执行。安置对象实际分得公寓楼房屋面积与其依本办法可享有安置面积出现差异的，按本办法第十一条第（二）项规定结算。

## 第四章 优惠政策

第二十二条 取得房屋所有权证和土地使用证的，公寓楼安置房可按照法律法规的有关规定上市交易流转，但交易时必须办理相关手续，并按政策规定缴纳相应款项。□

第二十三条 接受和符合公寓楼住房安置的拆迁安置户，其分得的公寓楼住房用于出租的，可依法免收改变用途应缴的土地收益金。

第二十四条 享受拆迁安置户资格的家庭，免收一套住宅公寓楼安置房的供电、供水、有线电视开户费用。□

第二十五条 公寓楼安置小区（项目）配套建设一定面积比例车库、车位，具体分配在公寓楼安置方案中明确，分配的车库、车位面积不计入其公寓楼安置的最高限额面积。□

第二十六条 公寓楼安置小区（项目）配套建设一定面积比例经营性用房，具体分配数量和对象等在公寓楼安置方案中明确，村组（社区）对分配到的经营性用房进行统一经营和管理，经营收益用于公寓楼安置小区物业管理费用。□

第二十七条 公寓楼安置小区（项目）工程竣工并验收合格后，由区人民政府（园区管委会）组织物业管理，公寓楼安置小区（项目）物业管理办法由区人民政府（园区管委会）另行制定。□

小区物业管理，以村建制的基层组织管理为主，将来再逐步过渡到社会化管理。自建设开发业主将公寓楼交付之日起，5年内的物业管理由所在村（社区）负责，区政府（园区管委会）补贴部分物业管理费用。□

第二十八条 加大社会保障和社会救助力度□

（一）符合规定条件的安置对象的社会保障费必须按政策法规落实，其基本养老保险和基本医疗保险按相关规定给予补贴，统筹部分如有缺口，由区人民政府（园区管委会）出具资金承诺计划后，分期缴纳到位。□

（二）加大对劳动年龄段内安置对象的职业技能培训，免费为适龄安置对象提供1次职业培训，所需资金按有关政策列支。区人民政府（园区管委会）要建立安置对象的就业失业登记制

度，对就业困难的安置对象开展就业援助。积极开发公益性岗位，安排就业困难的安置对象，用地单位应当优先安排安置对象就业。对就业困难的安置对象，可比照低保政策规定，符合低保条件的，享受低保待遇，由区人民政府（园区管委会）财政予以保障。□

（三）对特殊困难的安置对象，符合低保条件的，按相关政策纳入低保，并保障其基本医疗需求。安置对象是民政部门抚养的孤寡老人、烈士家属、残疾人的，经民政部门审批后，给予临时性救助。

第二十九条 公寓楼安置小区（项目）建设涉及市、区两级行政、事业性收费，参照城市经济适用房建设优惠政策执行；涉及安置房部分的所有费用免收；涉及的税收征收后市、区两级实得部分由财政返还到项目；服务性收费按物价部门规定收费标准下限的30%收取，分期支付；评审、论证工作及其发生的费用，由审查（批）单位承担。确属程序需要，应由行政主管部门审查（批）和验收，又无收费依据的，一律不得收费。涉及由施工方缴纳的各项费用，按有关收费政策规定办理。□

上述收费的减免，由市财政等有权部门按相关工作规程依法审批。

第三十条 市、区公寓楼安置办日常工作经费，各按不超过公寓楼安置小区建设总成本的0.5%核准，纳入同级财政预算，原则上根据工作需要予以控制，专款专用。市、区公寓楼安置办要严格资金使用和管理，遵守财务制度，资金使用情况由审计部门按规定每年度审计一次。□

公寓楼建设安置现场管理协调经费可从安置小区项目主体及配套工程费用中提取，提取比例不超过总费用的0.5%（不含土地成本）。协调经费由乡镇（街道）、村（社区）使用，专项用于公寓楼安置小区前期规划、征地拆迁、建设施工、选房入住、后期安置等现场管理协调支出以及法律法规规章和上位规范性文件规定的其他支出。协调经费分配比例由区公寓楼安置办根据建设融资平台意见和对乡镇（街道）、村（社区）的工作考核情况审查确定。公寓楼建设安置协调工作考核办法由区公寓楼安置办结合实际自行制定。

## 第五章 附 则

第三十一条 对弄虚作假、骗取公寓楼住房的个人，责令退还住房；因住房损坏无法退回的，按确定退还住房时间同地段商品房市场价补齐购房款。对违规入住者及相关责任人，由有关部门依法依规进行处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。□

第三十二条 侵占、挪用、截留、虚报、冒领公寓楼安置小区（项目）建设资金的，在公寓楼安置管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的，由有关部门对直接责任人员依法依规进行处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。□

第三十三条 本办法所称安置价，是指实施公寓楼安置的范围内，郴州市集体土地上房屋拆迁补偿安置政策规定的农村房屋拆迁砖混一类房屋自拆自建补偿标准价。本办法所称建设成本价，是指应当计入公寓楼建设成本的价格，计入公寓楼建设成本的具体项目由建设行政主管部门另行

确定。

第三十四条 本办法规定范围之外的规划建设区、产业园区、各县（市）城市规划区，可参照本办法执行。

第三十五条 本办法自发布之日起30日后施行，原《郴州市中心城区村民公寓楼安置暂行办法》（郴政办发〔2011〕4号）同时废止。法律、法规另有规定的，从其规定。

扫一扫在手机打开当前页



打印 分享：



网站地图 | 网站帮助 | 联系我们

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

