

南阳市人民政府文件

宛政〔2021〕19号

南 阳 市 人 民 政 府

关于印发南阳市加快推进中心城区城市更新改造 工作的实施意见等4个文件的通知

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、鸭河工区、卧龙综合保税区管委会，市人民政府各部门：

为加快推进市中心城区城市更新改造工作，转变城市开发建设模式和经济增长方式，经市政府常务会议研究同意，现将《南阳市加快推进中心城区城市更新改造工作的实施意见》《南阳市中心城区城中村改造管理办法》《南阳市中心城区国有土地上房屋征收与补偿办法》《南阳市中心城区棚户区安置用地供应的实

施意见》4个文件印发给你们，请抓好贯彻落实。



南阳市加快推进中心城区城市更新 改造工作的实施意见

为全面贯彻落实中央和省关于实施城市更新行动的工作部署，系统提升中心城市建设的能级品质，进一步优化空间布局、提升产业结构、改善人居环境、完善公共配套，提高市民的获得感和幸福感，现就加快开展市中心城区城市更新改造工作提出以下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行“人民城市”重要理念，弘扬城市精神品格，推动城市更新改造，提升城市能级，创造高品质生活，传承历史文脉，提高城市竞争力、提升城市软实力，为打造新兴区域经济中心，高质量推进大城市建设目标奠定坚实基础。

二、工作目标

（一）总体目标

推进以人为核心的新型城镇化，优化城市总体布局，增强城市发展动能；注重历史文化保护，保持城市特色风貌；加强公共设施建设，提升城市功能品质；推进环保节能改造，实现城市绿色发展；拓展市民活动空间，改善城市人居环境，力争用3年时间基本完成市中心城区城市更新改造工作任务，走出一条内涵式、集约型、绿色化的城市高质量发展新路。

（二）阶段目标

第一阶段：2021年9月30日前，评估摸底及宣传发动阶段。广泛宣传城市更新改造的重要意义，激发社会各界参与城市更新改造工作的主动性、积极性。

第二阶段：2021年10月1日至2022年12月31日，政策制定及示范先导阶段。各区研究落实城市更新改造相关政策，按照中心城区城市更新提质建设三年行动计划安排，实施50个行政村（社区）片区改造。

第三阶段：2023年1月1日至2023年12月31日，示范带动及总结评估、深入推进阶段。实施41个行政村（社区）片区改造。

第四阶段：2024年1月1日至2024年12月31日，全面推广、总结经验阶段。164个以行政村（社区）为基础的片区改造全部完成，城市更新改造工作初见成效，基本完成主城区范围内全覆盖、立体化更新改造，对城市更新改造工作进行全面总结梳理，形成可持续发展的运作模式。

三、基本原则

（一）以人为本，民生优先。坚持以人民为中心，加快解决住房困难群众的居住问题，保障基本居住条件和居住安全，尊重居民意愿，提升人居环境，增强居民的幸福感和获得感。

（二）注重生态，延续文化。以城市生态环境优化为前提，以绿色低碳建设为导向，以海绵城市建设和生态修复整治为抓

手，坚持生态环境、经济社会、居民生活协调发展，推进实施成本集约、功能复合、生态友好型的城市更新改造。坚持历史文化保护，延续历史文化遗产，挖掘和展示历史地段、文物和历史建筑等文化要素和文化内涵，实现文保建筑、历史建筑的保育、活化，彰显历史文化名城魅力。

（三）统筹规划，用好空间。统筹经济社会发展和生态环境保护，注重与国土空间规划、专项规划的衔接，科学划定城市更新改造单元，编制城市更新改造指引、行动计划和更新改造方案，加强城市空间立体开发，促进土地节约集约利用。项目包装原则上以区政府（管委会）管辖范围为主，涉及的行政村（自然村）所属土地应全部纳入改造范围。跨行政区域更新改造项目，由占地面积较大的区政府（管委会）作为责任主体，涉及的其他区政府（管委会）应积极做好相关工作配合。

（四）市级统筹，区级实施。市政府统一领导、组织、协调中心城区城市更新改造工作，统一制定征迁补偿安置政策，统筹编制规划，统筹督导推进。

区政府（管委会）为责任主体，具体负责本辖区城市更新改造项目包装、融资招商、协议签订、房屋征迁与土地整理、安置房建设与监督、改造成本核算等工作。各街道（乡镇）、社区（村）、居（村）民组，均不得与任何企业签订任何城市更新改造协议。

市发展和改革委员会、自然资源和规划、住房和城乡建设、财政、

城市管理、审计、公安等部门，应加强协作，共同做好相关管理和服务工作。

（五）市场运作，安置优先。完善对市场运作的政策引导，着力激发市场主体的投资活力，通过公开方式选取实力强、资格优、业绩好、信誉佳的市场投资主体，多种主体参与，多种实施方式，多种渠道筹资，实现资金总体平衡。项目征迁、规划设计、基础配套和开发建设应当坚持安置优先的原则，确保安置房建设质量，提升安置小区品质，安置房可采取原地或异地集中安置。

四、更新改造范围

（一）区域位置。南阳市中心城区城市规划确定的建设用地范围。

（二）更新改造对象。具有下列情形的，可列入城市更新改造对象范围：

1. 城市基础设施、公共管理和公共服务设施亟需完善的；
2. 居住环境较差或者存在重大安全隐患的；
3. 现有土地用途、建筑物使用功能或者资源利用明显不符合社会经济发展要求的；
4. 具有较高历史文化价值需要保护的；
5. 对城市风貌影响突出的；
6. 市政府研究认为需要进行城市更新改造的。

（三）更新改造重点。城市更新改造重点主要包含以下六类：

1. 老旧小区改造。以改善小区居住条件为主要目的，完善居住社区配套设施。“十四五”期末基本完成市区 2000 年年底前建成的老旧小区改造。

2. 城中村改造。通过优化空间结构、转换集体建设用地性质、完善设施服务等方式，将因城市边界扩展而包裹的村落，尽快改造为城市社区或其他功能空间。2024 年年底前基本完成南阳市中心城区城中村改造。

3. 老旧街区改造。通过优化规划布局、完善配套设施等方式，推动南阳古城区域历史地段、商业步行街和地方特色街区品质高端化、业态多元化，发展成为新兴文旅商业消费集聚区。

4. 老旧厂区改造。通过转换建设用地用途、转变空间功能等方式，改造为发展新兴产业、文化旅游等业态的空间或场所。

5. 自有产权更新改造。高等院校、医院等具备自有产权、自我改造意愿的单位，不改变土地用途，通过改造和综合整治等方式，完善使用功能，满足发展需要，改善景观环境。

6. 公共服务设施配套更新改造。配套建设公共服务设施和基础设施，提高智慧化水平，完善公共服务，提升居民生活品质。

五、更新改造内容

（一）主要内容。包括完善生活功能、补齐公共设施短板，完善产业功能、打造就业创新载体，完善生态功能、保护修复绿地绿廊绿道，完善人文功能、积淀文化元素魅力，完善安全功能、增强防灾减灾能力。

（二）更新改造类型。分为整治提升类、改建完善类、拆除重建类三类。

1. 整治提升类。对于建设情况相对较好、公共服务设施较齐全、权利主体确无迁移或变更意愿、具有历史文化保护价值或不影响城市整体发展的片区，以保护和修缮建筑物、改善公共环境、完善城市基础设施为主进行更新改造，保持用地原有的使用方式与布局，不拆除或仅拆除少量建筑、构筑物。

2. 改建完善类。对于基础设施和公共服务设施等级较低或缺失、无法满足城市发展需求、原有用地性质或权属需要变更、确需改变建筑使用功能或土地利用效率较低不符合集约使用原则的片区，在维持现状建设格局基本不变的前提下，采取改建、加建、扩建、局部拆除、改变功能等一种或者多种措施，对片区进行改建完善。

3. 拆除重建类。对于存在严重安全隐患、权利主体意愿强烈、建筑年久失修、属于棚户区 and 城中村、严重影响城市整体发展格局的片区，通过整治提升或改建完善均无法满足城市发展需要的，拆除全部或大部分原有建筑，并按照规定进行重新建设。

六、推进步骤

（一）谋划包装。市自然资源和规划部门应当会同市发展和改革、住房和城乡建设、房产服务、工业和信息化、商务、交通运输、城市管理、水利、文化旅游、人防、财政等部门，编制本市城市更新改造指引，报市城乡规划专家委员会审查和市人民政府

府审定后向社会发布，并定期更新。城市更新改造指引应当明确城市更新改造的指导思想、总体目标、重点任务、实施策略、保障措施等内容。

编制城市更新改造指引应当遵循以下原则：

1. 符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，统筹生产、生活和生态布局；
2. 破解城市发展中的突出问题，推动城市功能完善和品质提升；
3. 聚焦城市发展重点功能区和新城建设，发挥示范引领和辐射带动作用；
4. 注重历史风貌保护和文化遗产，拓展文旅空间，提升城市魅力；
5. 持续改善城市人居环境，构建多元融合的“十五分钟社区生活圈”，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要；
6. 强化产业发展统筹，推动产业转型升级；
7. 加强城市风险防控和安全运行保障，提升城市韧性。

各区政府（管委会）根据城市更新改造指引，结合本辖区实际情况，对需要实施更新改造的区域，编制城市更新改造三年行动计划；更新改造区域跨区的，由市人民政府指定的部门或者机构编制更新改造行动计划。更新改造行动计划需报市中心城区城市更新改造工作指挥部办公室审查备案。

确定更新改造区域时，原则上以行政村（社区）辖区及现有

城市道路为基础划分单元，优先考虑居住环境差、市政基础设施和公共服务设施薄弱、存在重大安全隐患、历史风貌整体提升需求强烈以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等区域。

（二）主体选择。项目社会投资方由区政府（管委会）通过公开招商的方式选定。

区政府（管委会）会同意向社会投资方在完成区域现状调查、区域更新改造意愿征询、市场资源整合等工作后，编制区域更新改造方案。

区域更新改造方案主要包括规划实施方案、项目组合开发、土地供应方案、资金统筹以及市政基础设施、公共服务设施建设、管理、运营要求等内容。

编制规划实施方案，应当遵循统筹公共要素资源、确保公共利益等原则，明确改造范围、改造内容、规划要求、安置规模、安置方式等，按照相关规划和规定，开展城市设计，并根据区域目标定位，进行相关专题研究。

有多个意向社会投资方的更新改造项目，在确保实力的前提下，通过比选区域更新改造方案选择合作投资方。

区域更新改造方案经市中心城区城市更新改造工作指挥部办公室审核，报市政府批准。

拆除重建类项目主要采取以下两种方式与社会投资方进行合作：

1. 社会资本与市、区融资平台合作或独立参与片区土地整理开发的改造项目，安置与开发实用地按不大于 1:2.5 比例管控，改造范围内涉及的国有土地纳入统一核算。安置与配套开发用地出让金全额上缴，扣除上解、计提及组织土地出让等相关费用后，剩余金额全部拨付区政府（管委会），用于项目改造范围内征迁补偿安置和道路、绿化、管网等公共基础设施建设。土地出让时，企业先期缴纳至指定专户的征迁补偿和安置资金，经区政府（管委会）同意后，可以用于土地出让金的缴纳周转，封闭运行。

土地出让收入的各项计提及标准：

(1) 农业土地开发资金 = 土地出让面积 $\times$ 47 元（土地出让平均纯收益九等地标准） $\times$ 30%（省级计提）；

(2) 国有土地收益基金 = 总成交价款 $\times$ 2%（省级计提）；

(3) 保障房资金 = 总成交价款 $\times$ 3%（省级计提）；

(4) 上解省部分 = （总成交价款 - 农业土地开发资金 - 国有土地收益基金 - 保障房资金） $\times$ 3%（省级计提）；

(5) 教育资金 = 土地出让收益（总成交价款扣除前四项计提及成本） $\times$ 10%（市级计提）；

(6) 农田水利建设资金 = 土地出让收益（总成交价款扣除前四项计提及成本） $\times$ 10%（市级计提，其中 30% 为省级计提）。

更新改造项目范围内的边角用地（一般不超过 10 亩），不再用于出让开发，由市政府统筹安排使用（用于公共停车场、游

园、体育公园、便民服务中心等公共类设施建设)；安置与开发比例外的剩余土地由市政府统一收储。

2. 社会资本仅参与区域开发片区土地整理项目，土地出让金全额上缴，扣除上解、计提、组织土地出让等费用后，剩余金额全部拨付区政府（管委会）。土地出让收入小于片区整理改造成本的，区政府（管委会）可以统筹本辖区土地整理、片区改造动态平衡。

区域更新改造方案经市政府批准后，辖区政府（管委会）应抓紧组织招商，中标的投资主体在5日内应与项目辖区政府（管委会）签订合作协议，并在中标通知书发出30日内将项目所需资金，包括征迁补偿、安置资金等所有费用，足额交存辖区政府（管委会）指定专户，所存资金支出必须符合项目用途，与进度一致。

（三）组织实施。区政府（管委会）及时成立项目指挥部，具体负责项目征迁补偿安置、资金管理、组织协调等工作。

开展城市更新改造活动，应当遵守以下一般要求：

1. 优先对市政基础设施、公共服务设施等进行提升和改造，推进综合管廊、综合杆箱、公共停车场（库）、公共充电桩等新型集约化基础设施建设；

2. 按照规定进行绿色建筑建设和既有建筑绿色改造，发挥绿色建筑集约发展效应，打造绿色生态城区；

3. 按照海绵城市建设要求，综合采取措施，提高城市排水、

防涝、防洪和防灾减灾能力；

4. 对地上地下空间进行综合统筹和一体化提升改造，提高城市空间资源利用效率；

5. 完善城市信息基础设施，推动经济、生活、治理全面数字化转型；

6. 通过对既有建筑、公共空间进行微更新改造，持续改善建筑功能和提升环境品质。

在优秀历史建筑的周边控制范围内新建、扩建、改建以及修缮建筑的，应当在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与优秀历史建筑相协调，不得改变建筑周围原有的空间景观特征，不得影响优秀历史建筑的正常使用。

中标投资主体按约定履行项目合作协议，并按土地招拍挂要求竞买项目土地使用权。项目土地带修建性详细规划方案出让。

区政府（管委会）要采取积极有效措施，严格执行相关政策和程序，确保在确定的期限内完成项目征迁和安置房回迁工作。

按照整街坊连片开发的，项目范围内符合城市整体规划要求，房屋结构安全良好，不宜整体拆除重建的建筑和小区，采取提升改造的方式实施。

城市更新改造项目的计划启动、相关基础数据确定、征迁补偿安置方案制定、组织实施等环节和事项，按照“四议两公开”工作法程序进行，保障村（居）民在更新改造过程中的知情权、参与权和监督权。

七、政策支持

区政府（管委会）及有关部门要依据各自职责，创新城市发展经营理念，围绕规划、土地、建设、财政、公积金、行政审批、税费、金融、不动产登记、考核监管等方面，制定出台一批行之有效的配套支持政策、技术标准，形成完整的城市更新改造政策体系，实现城市空间、城市功能、城市发展理念的全方位更新改造。

市、区人民政府应当安排资金，对旧区改造、旧住房更新改造、城中村改造以及涉及公共利益的其他城市更新改造项目予以支持。城市更新改造项目，涉及的政府性基金、行政事业性收费等，符合减免规定的，依法依规予以减免、享受有关优惠政策。鼓励通过发行地方政府债券等方式，筹集改造资金。

鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，满足城市更新改造融资需求。支持符合条件的企业在多层次资本市场开展融资活动，发挥金融对城市更新改造的促进作用。

城市更新改造项目居住用地容积率原则上不得超过 3.1，但因历史风貌保护、旧住房更新改造需要，有关建筑间距、退让、密度、面宽、绿地率、交通、市政配套等无法达到标准和规范的，按照环境改善和整体功能提升的原则，由所在区政府（管委会）编制项目修建性详细规划方案和建筑工程设计方案，按程序报市委规划委员会批准后实施。

更新改造区域内项目的用地性质、容积率、建筑高度等指

标，在保障公共利益、符合更新改造目标的前提下，可以依法依规予以优化调整。

根据城市更新改造地块具体情况，供应土地采用招标、拍卖、挂牌、协议出让以及划拨等方式。鼓励在符合法律规定的前提下，创新土地供应政策，激发市场主体参与城市更新改造活动的积极性。

城市更新改造涉及补缴土地出让金的，应当在土地价格市场评估时，综合考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，确定土地出让金。

城市更新改造因历史风貌保护需要，建筑容积率受到限制的，可以按照规划实行异地补偿；城市更新改造项目实施过程中新增不可移动文物、优秀历史建筑以及需要保留的历史建筑的，可以给予容积率奖励。

八、保障措施

（一）强化组织领导。成立南阳市中心城区城市更新改造工作指挥部（以下简称指挥部），统筹领导、指导、协调中心城区城市更新改造工作。指挥部下设办公室，负责组织指导市中心城区城市更新改造工作，制定有关政策和计划，协调督查项目改造等有关事项。市、区两级国资公司要抢抓机遇，积极参与城市更新改造工作。

（二）强化资金保障。抢抓政策机遇，创新融资渠道和方式，引导金融机构创新信贷金融产品。鼓励采用政府和社会资本合作

建设项目模式推进城市更新改造项目实施，加大市级财政对试点项目的支持力度，推动试点项目实施发挥示范效应。创新资金投资监管模式，提升项目资金使用规范化水平。

（三）强化审批改革。创新审批流程，深入推进行政审批流程再造改革，探索建立符合南阳实际的城市更新改造项目审批机制。研究制定城市更新改造项目手续联合办理机制，全面推行联合审查更新改造方案，简化立项用地规划许可，精简施工许可手续，联合开展竣工验收，优化审批流程、简化审批环节、压缩审批时限、提高审批效率。

（四）强化监督考核。建立健全城市更新改造工作监督考核机制，由指挥部办公室定期对城市更新改造进展情况开展督查，通报工作进展情况，并将督查结果与各区、各部门考核结果挂钩，形成强有力的倒逼推进机制。

（五）强化宣传引导。宣传部门和新闻媒体要多渠道、多途径、全方位做好城市更新改造的宣传引导工作，营造市民广泛参与、支持城市更新改造工作的良好氛围。加大对城市更新改造典型案例的宣传力度。广泛收集民生诉求和市民建议，增强群众的获得感、幸福感和满意度。

九、其他事项

（一）关于违法建筑处置。市城市管理局（城市综合执法局）牵头，督导区政府（管委会）对中心城区违法建筑开展摸排，建立台账，加强综合执法，限期拆除。建立长效机制，维护整治成

果。

（二）关于遗留项目处置。正在处置的城中村（旧城区）改造遗留项目，仍按照《南阳市人民政府关于中心城区城中村改造遗留项目的处置意见》（宛政〔2019〕20号）办理。经处置后仍然无法推进的，区政府（管委会）限期清退，项目依法收回。

附件：南阳市中心城区城市更新改造工作指挥部及办公室组成人员和工作职责

附 件

南阳市中心城区城市更新改造工作指挥部 及办公室组成人员和工作职责

政 委：朱是西 市委书记
指 挥 长：王智慧 市委副书记、市政府市长
副指挥长：薄学斌 市委常委、市政府常务副市长
 全新明 市人大常委会副主任
 李德成 市政协副主席

成 员：市委办公室、市政府办公室主要负责同志和分管联系负责同志，市发展和改革委员会、市财政局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市金融工作局、市信访局、市审计局、市商务局、市城市管理局、市不动产登记服务中心、卧龙区政府、宛城区政府、高新区管委会、城乡一体化示范区管委会主要负责同志。

指挥部下设办公室，负责日常工作，市住房和城乡建设局局长兼任办公室主任，市自然资源和规划局、市城市管理局局长兼任办公室副主任。

办公室下设综合组、规划及土地利用组、项目包装指导组、违建拆除督导组、信访维稳组五个工作组。各工作组组成人员及职责如下：

一、综合组

组长由市住房和城乡建设局局长担任，副组长由市住房和城乡建设局1名副局长及市房屋征收事务中心主任担任，成员从市住房和城乡建设局抽调。

工作职责：负责市中心城区城市更新改造工作综合协调和日常工作；负责办公室后勤保障、文件起草、会议活动、计划制定、目标台帐管理、督促考评、协调等工作。

二、规划及土地利用组

组长由市自然资源和规划局局长担任，副组长由市自然资源和规划局相关分管负责同志担任，成员从市自然资源和规划局抽调。

工作职责：编制城市更新改造工作指引；会同区政府（管委会）及项目包装指导组包装项目；确定项目改造范围、规划指标；组织项目评审；组织项目相关规划报审；组织项目土地报批、出让。

三、项目包装指导组

组长由市住房和城乡建设局局长担任；副组长由市住房和城乡建设局1名副局长及市城中村（旧城）改造办公室主任担任，成员从市住房和城乡建设局抽调。

工作职责：拟定棚户区、城中村、旧城区、老旧厂区改造相关政策；拟定项目年度改造计划；会同区政府（管委会）及规划及土地利用组包装项目；指导项目区域更新改造方案编制及初

审；组织项目区域更新改造方案报审及备案。

四、违建拆除督导组

组长由市城市管理局局长担任，副组长由市城市管理局 1 名副局长和市城市管理执法支队支队长担任，成员从市城市管理局抽调。

工作职责：督导区政府（管委会）对中心城区违法建筑开展摸排，建立台账，加强综合执法，限期拆除。建立长效机制，维护整治成果。

五、信访维稳组

组长由市信访局局长担任，副组长由市信访局 1 名副局长担任，成员从市信访局抽调。

工作职责：负责市中心城区城市更新改造工作过程中的信访维稳工作。

南阳市中心城区城中村改造管理办法

第一章 总 则

第一条 为有序推进南阳市中心城区城中村改造，进一步提高城市建设与管理水平，改善人居环境、完善公共配套，盘活城市存量土地，根据有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城中村，是指市中心城区内仍在集体建设用地上（宅基地）或原有集体建设用地虽已变性为国有土地但未实质征收和依法供地的建设用地，并以村民委员会（居民委员会）为集体经济组织形式的行政村（社区）、自然村（组）。

第三条 城中村改造按照政府主导、区级负责、规划引领、净地出让、规范有序的原则，依据城市更新改造工作指引和区域城市更新改造工作方案，结合产业结构调整、基础设施建设、生态环境建设、历史文化保护等工作，立足实际，量力而行，稳妥有序推进。

第四条 城中村改造安置与配套开发实际用地面积，按照不大于1:2.5的比例控制，涉及的国有土地统一核算。改造区域安置与配套开发用地面积比例不足1:2.5的，由项目区自求平衡，原则上不再另行补偿。

因历史风貌保护需要，建筑容积率受到限制的，可以按照规划实行异地补偿；改造项目实施过程中新增不可移动文物、优秀历史建筑以及需要保留的历史建筑的，可以给予容积率奖励。

第五条 市政府统一领导、组织、协调市中心城区城中村改

造工作。市城中村（旧城）改造办公室具体负责城中村改造日常工作。

区政府（管委会）为城中村改造责任主体，具体负责本辖区内城中村改造的组织实施工作。

市发展和改革委员会、自然资源和规划、住房和城乡建设、城市管理、财政、审计、公安等部门，应加强协作，共同做好城中村改造相关管理服务工作。

第六条 区政府（管委会）在改造区域改造方案确定后，可通过项目推介招商择优选择社会资本方合作或市、区两级国有全资或控股融资平台以单独或联合的形式，参与城中村改造融资、土地整理、安置房建设等改造工作。

第七条 城中村集体经济组织改制工作，应当坚持户籍制度、管理体制、经济组织形式同步转变的原则进行，具体由区政府（管委会）负责组织实施。

第八条 区政府（管委会）在城中村改造项目基础数据确定、征迁补偿安置方案制定、组织实施等过程中，按照“四议两公开”工作法程序进行，保障村（居）民在城中村改造过程中的知情权、参与权和监督权。

第二章 改造规划与计划

第九条 城中村改造项目规划，应根据南阳市国土空间总体规划、控制性详细规划（控制性单元规划）要求，在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，综合考虑道路、河流等自

然要素以及产权边界等因素，按照整村、整街坊相对成片综合改造的原则确定。一个改造区域修建性详细规划必须整体编制，可分期实施。

跨行政区域改造项目，由占地面积较大的区政府（管委会）作为改造主体，涉及的其他区政府（管委会）应积极做好配合工作。

第十条 城中村年度改造计划，应根据城市发展需要及市政重点建设项目年度安排，由区政府（管委会）提出，报市政府研究确定。

第十一条 纳入改造计划的行政村（社区）、自然村（组），其所属土地应统一实施改造。改造区域土地性质及面积、房屋权属及面积、村（居）民户数人数、集体资产等现状基本情况，由区政府（管委会）组织进行摸底调查，登记造册。

第十二条 区政府（管委会）根据项目规划要求，结合摸底调查情况，组织编制项目修建性详细规划。修建性详细规划经批准后，由市自然资源和规划部门核发规划设计条件。

第三章 确定改造方案

第十三条 区政府（管委会）依据批准的项目修建性详细规划，组织编制项目改造方案。项目改造方案应当包括以下内容：

- （一）改造区域征迁基本情况；
- （二）征迁补偿安置情况；
- （三）项目规划条件；

(四) 改造实施计划和保障措施；

(五) 其他相关内容。

第十四条 项目改造方案经市政府专题会议研究确定后，由区政府常务会议（管委会主任办公会议）研究批准，经市城中村（旧区）改造办公室审查备案后实施。备案后的改造方案，不得擅自变更，确需变更的，应按原程序报批。

第四章 征迁与补偿安置

第十五条 征迁前，根据项目确定的补偿安置方案，实施项目改造的投资主体，应当将征迁补偿和安置所需资金足额缴纳至区政府（管委会）指定帐户，专款专用。

区政府（管委会）应当与投资主体签订改造协议，明确双方权利、责任和义务等。区政府（管委会）应严格按照程序，采取积极有效措施，确保在确定的时间内完成项目征迁和安置工作。

第十六条 被征收房屋的补偿安置，可采取货币补偿或产权调换方式，由被征收人自行选择。房屋征收与补偿安置，按相关规定执行。

第五章 土地利用与管理

第十七条 对列入年度改造计划的城中村，区政府（管委会）负责组织改造区域内土地的地籍调查、组卷报批工作。

市自然资源和规划部门负责改造区域土地转用报批工作，依法进行国有土地登记。改造区域涉及的新增建设用地，应在年度计划指标中予以保障。

第十八条 完成征收后的改造区域土地，由市政府统一收储，公开出让。

第十九条 城中村改造区域内涉及的党政机关、事业单位、国有企业房屋征收的，按照国有资产处置相关规定执行。

第六章 安置房建设与管理

第二十条 安置房建设用地应先行征迁，先行出让。安置房应当先行建设、先行竣工。

第二十一条 改造项目配套开发用地供应与安置房的开工率、交付率及网签率挂钩：

（一）安置房开工率达到 50% 后，方可开始供应配套开发用地，供地率不高于配套开发用地面积的 40%；

（二）安置房开工率达到 100% 后，配套开发用地面积可供应至 60%；

（三）安置房交付率达到 50% 后，配套开发用地面积可供应至 80%；

（四）安置房全部交付时，配套开发用地面积可供应至 90%，剩余 10% 未供应开发用地原则上应是相对独立的单宗地；

（五）在安置房网签基本完成后，方可供应项目剩余配套开发用地；也可在指定专户预存不低于安置房网签办证税、费总额 1.5 倍的资金后，供应剩余配套开发用地。

安置房建设符合以下条件视为“已开工”：

（一）需挖深基坑的项目，按照工程设计基坑开挖完毕；

(二) 使用桩基的项目，按照工程设计打入所有基础桩；

(三) 其他项目，按照工程设计地基施工完成三分之一以上。

第二十二条 对于改造区域用地面积较小（一般不超过 50 亩）不适合分宗供地的，配套开发用地可与安置用地一并供应，但应在指定专户预留不低于安置房建设所需资金和网签办证税、费总额 1.5 倍的资金。

第二十三条 安置房建设完工后，应及时组织工程竣工验收，办理工程竣工验收备案。

第七章 优惠政策

第二十四条 安置与配套开发用地出让金全额上缴，扣除上解、计提及组织土地出让等相关费用后，剩余金额全部拨付区政府（管委会），用于项目改造范围内征迁补偿安置和道路、绿化、管网等公共基础设施建设。

土地出让时，企业先期交纳至指定专户剩余的征迁补偿和安置资金，经区政府（管委会）同意后，可以用于土地出让金的缴纳周转，封闭运行。

安置与开发比例外的剩余土地，不具备收储出让条件的（一般不超过 10 亩），由市政府统筹安排使用；具备收储出让条件的，由市政府统一储备，出让时形成的净收益拨付区政府（管委会）。

第二十五条 安置房建设涉及的城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，符合减免规定的依法依规予以减免。

第八章 监督管理

第二十六条 改造项目开发主体具有不能依法诚信实施改造、违反改造规定或合作协议约定等情形，并未按要求整改到位的，由区政府（管委会）对改造项目开发主体实施清退。

第二十七条 任何单位和个人不得借城中村改造之机，进行违法建设。区政府（管委会）应当建立长效机制，加强监管，杜绝新增违法占地、违法建设行为。

第二十八条 相关工作人员玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 单位、个人无理阻挠和干扰改造工作的，被征收人伪造、涂改有关权属证明文件、谎报虚报数据、冒领多领征迁补偿款或安置房的，由相关部门按照有关法律法规追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十条 本办法自公布之日起施行，原有城中村改造相关规定与本办法不一致的，按本办法执行。

正在处置的城中村遗留项目，仍按照《南阳市人民政府关于中心城区城中村改造遗留项目的处置意见》（宛政〔2019〕20号）办理。

南阳市中心城区国有土地上房屋 征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号，以下简称《条例》）等相关法律、法规、规章的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市中心城区国有土地上单位、个人房屋征收与补偿工作。

第三条 房屋征收与补偿应遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 市人民政府负责中心城区的房屋征收与补偿工作，并依法对县、区人民政府房屋征收与补偿工作进行监督。各区政府（管委会）负责本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作的实施，并实行党政正职负责制。

市房屋征收事务中心是市人民政府房屋征收部门（以下简称市房屋征收部门），具体负责市中心城区国有土地上房屋征收与补偿工作的政策指导、培训、监管等，确保房屋征收工作的公平、公正和有序开展。

发展和改革、财政、审计、自然资源和规划、住房和城乡建设、公安、市场监管、交通运输、城市管理、税务等部门应当按

照职责分工互相配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

房屋征收部门委托社会组织或单位提供房屋征收相关技术或劳务服务的，按规定或合同约定支付相关费用。

第六条 从事房屋征收与补偿的工作人员，应当熟知房屋征收方面的法律、法规和政策，并具备房屋征收工作相应的专业知识。市房屋征收部门应当定期对从事房屋征收工作的人员进行指导、培训。

第七条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由市、区人民政府作出房屋征收决定：

- (一) 国防和外交的需要；
- (二) 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设

的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行城市更新的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 依照本办法第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、有关专项规划。保障性安居工程建设、城市更新，应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案后报市、区政府（管委会）。

市、区政府（管委会）应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并由房屋征收部门在征收范围内予以公布，征求公众意见。征求意见期限不少于 30 日。

第十一条 市、区政府（管委会）应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因城市更新需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，市、区政府（管委会）应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 作出房屋征收决定前，应按照规定进行社会稳定风险评估，并出具评估报告，明确防范化解措施。

房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

第十三条 作出房屋征收决定前，房屋征收补偿费用应当足额存储到指定专户，专款专用，保障房屋征收工作的顺利实施。

涉及征收补偿资金预（决）算需要审核时，由市房屋征收部门按照市政府相关规定执行。

第十四条 作出房屋征收决定后，应当在征收范围内及时公告。公告应当载明以下内容：

- （一）房屋征收的主体；
- （二）房屋征收部门和实施单位；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）行政复议、行政诉讼权利；
- （五）现场办公地点及监督举报电话；
- （六）其他应当公告的事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十五条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施下列行为：

- （一）新建、扩建、改建房屋；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）其他导致增加补偿费用的不当行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监管、公安等部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十六条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

要坚持先拆违、后征收。征收决定下达前，征收范围内认定的违法建筑要全部拆除到位。

第三章 评 估

第十七条 房屋征收评估工作，按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）执行。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋价值评估工作，任何单位和个人不得干预。

第十八条 各区政府（管委会）在房屋征收过程中，应当组织有关部门对被征收房屋合法建筑面积进行核实。被征收房屋已进行产权登记的，以产权登记面积为准；未进行产权登记的，由区政府（管委会）组织有关部门对被征收房屋进行合法性认定，并出具认定报告，确定房屋合法建筑面积。房地产评估机构以房屋合法建筑面积作为被征收房屋房地产市场价格评估的依据。装饰装修补偿金额，由选定的评估机构一并评估确定。

第十九条 房地产价格评估机构由被征收人在规定的时间内

协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

第二十条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第四章 补 偿

第二十一条 对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- （四）补助和奖励。

对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

第二十二条 对已经登记的被征收房屋的性质、用途和建筑面积，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对未经产权登记以及性质、用途等不详细的建筑，以市、区政府（管委会）组织有关部门调查、认定的结果为准。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

调查认定后，发现房屋权属证书和相关手续系变造或伪造的，由辖区政府（管委会）移交公安机关处理。对房屋权属证书

有异议的，由辖区政府（管委会）向不动产登记部门提出书面核实申请，不动产登记部门应当在3个工作日内核实并书面回复。对涉嫌违规办证、不当发证的，不动产登记部门应当在20个工作日内撤销证书，对发现的违法违纪线索移交纪检监察部门处理。

第二十三条 因征收房屋造成的机器设备、物资等搬迁费用和停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，通过房地产评估机构评估确定。

第二十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人选择房屋产权调换的，市、区政府（管委会）应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第二十五条 除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以市场评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第二十六条 征收国有土地上个人住宅，被征收人符合住房保障条件且自愿选择保障性住房的，应当优先予以住房保障。

征收市、区财政出资的党政机关、行政事业单位房屋，经同级政府批准后，按评估价值只办理相关国有资产核减手续，不再进行补偿。

第二十七条 房屋征收部门与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时

安置费或周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

第二十八条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的征收主体按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十九条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第三十条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的征收主体依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第三十一条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，

并公布审计结果。

第三十二条 对被征收人选择的产权调换房屋在办理房权证时，按国家相关政策减免有关费用。

第五章 法律责任

第三十三条 有关部门及其工作人员违反本办法规定的，依照《条例》规定，给予相应处理。

第三十四条 采取暴力、威胁等方式阻挠房屋征收与补偿工作的，由公安机关依法处理。

第三十五条 房地产评估机构或者房地产评估师出具的评估报告存在虚假或重大差错的，由有关部门依法处理。

第六章 附 则

第三十六条 本办法未能涵盖的其他事项，由市房屋征收部门会同有关部门研究提出意见，报市人民政府批准后实施。

第三十七条 房屋征收过程中涉及的信访维稳、安全生产、大气扬尘防治等工作，由具体实施的各区政府（管委会）负责。

第三十八条 房屋征收考评工作，按照市委、市政府相关规定执行。

第三十九条 鸭河、官庄工区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作可以参照本办法执行。

第四十条 本办法自公布之日起施行。《南阳市人民政府关于印发南阳市中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（宛政〔2011〕49号）和《南阳市人民政府关于印发南阳市

中心城区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励办法的通知》（宛政〔2011〕58号）同时废止。我市原有相关规定与本办法不一致的，按本办法执行。本办法施行前已依法下达房屋征收决定的项目，继续按原规定执行。

附件：南阳市中心城区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励标准

附 件

南阳市中心城区国有土地上房屋征收 有关补偿补助和奖励标准

一、停产停业损失补偿

被征收房屋具有房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑，有合法、有效的营业执照，且营业执照上注明的营业地点为被征收房屋，已办理税务登记并具有纳税凭证的，因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素，暂按被征收房屋合法建筑的实际营业建筑面积每平方米 230 元补偿，协商不成的可委托房地产价格评估机构评估确定。

二、临时安置补助费

选择期房进行产权调换安置的（不含提供过渡周转房的），在过渡期限内，按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月补助 8 元，一次性支付，但每户每月不得低于 500 元。

过渡期限按补偿协议约定的时间确定。实际过渡期限超过补偿协议约定过渡期限的，双倍支付超过约定过渡期限的临时安置费。

三、搬迁补助费

按被征收房屋合法建筑面积每平方米补助 12 元，不足 1200 元的按 1200 元计发。选择期房进行产权调换安置的，按以上标准

支付两次搬迁补助费。

四、政策性补助

在规定的签约期限内完成搬迁的，可享受以下补助：

被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米补助金额不超过 1200 元。

被征收人选择产权调换的，可享受按被征收住宅合法面积置换，不再补交产权调换差价。

合法住宅建筑面积不足 60 平方米的，且被征收人确无其他住房的，可置换 60 平方米安置住房，不足部分不补差价。

涉及的相关事宜，应当在房屋征收补偿方案中明确。

五、生活补助费

按常住人口，每人一次性补助 500 元。

六、搬迁奖励

在房屋征收决定规定的签约期限内，根据被征收房屋合法建筑面积，按照被征收人签订房屋征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的情况，给予不同档次的奖励，奖励金额不得高于 3 万元。

南阳市中心城区棚户区安置用地供应的 实 施 意 见

为进一步推进市中心城区棚户区改造工作，发挥市、区两级国有平台公司在市中心城区棚户区改造工作中的主导作用，加快安置房建设步伐，结合实际，就市中心城区棚户区安置用地供应方式提出以下实施意见：

一、总体要求

市中心城区政府投资建设的棚户区改造安置，按照“市级主导、区级主体、严格政策、加快推进”的原则进行土地供应，区政府（管委会）作为棚户区改造安置房建设责任主体，发展和改革、财政、自然资源和规划、住房和城乡建设、生态环境、人防、文物等部门各司其职、主动服务，形成工作合力，积极稳妥做好安置居住用地供应相关工作。

二、适用范围

区政府（管委会）或市、区所属国有平台公司在市中心城区投资建设的棚户区改造安置用地。

三、安置居住用地供应方式

市中心城区各区政府（管委会）及市、区所属国有平台公司投资建设的棚户区改造安置用地可通过划拨方式供应。发展和改革、住房和城乡建设、自然资源和规划等相关部门在安置居住用地项目备案或审批文件、预审文件中明确项目为福利性住宅。市

属或区属国有平台公司应持建设项目批准文件和必备资料向自然资源和规划部门申请，自然资源和规划部门结合发展和改革、住房和城乡建设、生态环境、人防、文物等部门意见，按照土地供应程序办理划拨用地手续，用途为城镇住宅（福利性安置房）。

四、划拨土地价款相关问题

（一）划拨供应的安置用地，按划拨成本价收取划拨价款。

（二）通过划拨方式取得的安置用地在使用权人不变、用途不变的情况下，经市政府同意，可以以协议方式办理出让手续，补缴土地价款标准：补缴土地价款（土地出让金） = 宗地出让价 - 宗地划拨成本价。

五、其它事宜

（一）区政府（管委会）要切实履行属地管理职责，加强对安置居住用地利用全程监管。

（二）本意见自公布之日起施行。

主办：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局 督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人大，市政协，南阳军分区，市监察委，市中级人民法院，市检察院。

南阳市人民政府办公室

2021 年 9 月 19 日印发

