

HDDR-2021-0010001

青岛西海岸新区管委文件

青西新管发〔2021〕16号

青岛西海岸新区管委 关于印发青岛西海岸新区进一步规范村居改造 管理工作意见的通知

各大功能区管委

各镇人民政府，各街道办事处，灵山岛省级自然保护区管委，管委区政府各部门，区直各单位，驻区各单位：

《青岛西海岸新区关于进一步规范村居改造管理工作的意见》已经管委区政府研究同意，现印发给你们，望认真贯彻执行。

青岛西海岸新区管委

2021年4月30日

青岛西海岸新区 关于进一步规范村居改造管理工作的意见

为进一步规范村居改造工作，保障项目顺利实施，依据国家有关法律、法规，结合我区实际，制定本意见。

一、指导思想

以党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神为指导，贯彻落实新时期新发展理念，坚持“群众自愿、区级统筹、片区平衡、产城融合”工作思路，扎实稳妥推进村居改造，全面改善居民生活环境，完善城市功能，实现新区高质量发展。

二、基本原则

（一）坚持政府主导、市场运作。管委统筹资源要素支持村居改造。镇、街道（含灵山岛保护区，下同）或相关区属国有企业作为实施主体，按程序选取品牌企业实施安置房代建和财务核算相关工作。区相关职能部门按职责分工做好项目服务和监督管理。各相关建设责任主体遵循市场经济规律，坚持公开透明、公平公正，依法取得投资回报。

（二）坚持成熟一个、改造一个。审慎启动村居改造项目，科学有序实施，重点推动群众改造意愿强烈、市场条件成熟区域的村居实施就地改造。对于改造意愿不明确、方案论证不充分、拆迁措施不成熟的，不得启动拆迁。严禁未经管委批准擅自扩大改造范围。

（三）坚持分类指导、自我平衡。镇、街道结合国土空间规划和市场情况，对不同区位改造项目进行科学研判，精准测算，分类确定最优的投融资方式和改造模式；激励合作企业导入符合新区产业发展规划的建设项目，平衡好开发收益与改造成本，获取合理利润，实现项目融资与收益自我平衡。

三、用地支持

用于村居改造的土地统称为村居改造建设用地，包括安置用地和补亏用地。在本村域范围内，居民点占地、集体建设用地及村庄周边的边角地可纳入改造范围。

（一）安置用地的确定

1. 在符合国土空间规划的前提下，安置用地的具体位置由村居选定，并经所在镇、街道同意；

2. 安置用地的数量应由所在镇、街道根据村居拆迁户数、拆迁房屋面积及规划设计条件等，按程序确定；

3. 安置用地包括安置住宅用地及集体经济发展用房用地。安置住宅用地以划拨方式取得，集体经济发展用房用地可出让方式取得。

（二）补亏用地的确定

1. 补亏用地的位置。在初步确定的村居改造建设用地范围内，补亏用地的具体位置由村居选定，并经所在镇、街道同意；

2. 补亏用地的数量。由所在镇、街道根据拆迁安置费用、土地规划用途、容积率和基准地价、评估地价、楼面地价等指标，

做好项目投资预算控制价编制和质量把控；区财政局、自然资源局、住建局配合，按程序确定补亏用地收储成本，确定补亏用地数量，报管委专题会议研究确定。补亏用地数量原则上控制在本村庄集体建设用地范围内。严格按照“动态平衡，额满为止”的原则，在补亏用地上市收益满足安置房项目初步设计及概算批复投资额后，其余土地不再作为本项目补亏用地。

3. 村居集体建设用地的确认。由区自然资源局牵头，区财政局、农业农村局、住建局和各镇、街道共同参与，严格界定。

4. 补亏用地的取得。通过招拍挂出让方式供应。土地出让时不得设置影响公平公正竞争的限制性、排他性条件，不得设置与用地项目无关的特殊附加条件。

四、项目启动条件

（一）所在村居群众改造意愿强烈，同意率达到 95%以上。

（二）需满足项目融资与收益自我平衡，补亏用地评估楼面地价不低于所在区域按基准地价折算的楼面地价的 2 倍作为启动的参考条件。

（三）参与改造的合作企业需引入符合以下条件的产业项目：

1. 符合新区产业发展规划；
2. 产业项目的规模及效益与村居改造项目相匹配；
3. 经区招商引资和投资促进工作领导小组评审通过。
4. 管委确定的其他条件。

五、开发建设时序

(一) 各相关建设单位和部门不断强化资金风险防控意识，把控好项目整体开发建设时序。安置房开工后，补亏用地方可上市。补亏用地全部完成拆迁清场时间原则上不超过 24 个月。

(二) 各镇、街道要合理确定项目启动时间，自项目启动拆迁安置补偿协议签订之日起，2 个月内完成拆迁清场，30 个月内完成分房回迁。制定方案时尽可能将回迁时间安排在 9 月底前。

六、政策支持

(一) 利用原房屋及附属物成本评估值，以优惠价格置换的不超过 30 平方米或 40 平方米建筑面积，优惠价格按照 3000 元/平方米标准执行，后期可根据建设成本进行适当调整。

(二) 安置住宅面积上浮比例。由于户型搭配、楼房层数、阁楼建设等原因，安置住宅面积可在核定面积基础上适当上浮，上浮额度不超过 10%且总上浮面积不超过 10000 平方米。

(三) 土地收益支持政策。扣除按政策规定应计提各项基金和费用（包括土地征收补偿安置费、新增建设用地有偿使用费、被征地农民社保资金等）后，优先用于拆迁村居拆迁安置，如有盈余，统筹用于全区村居拆迁安置和集体经济发展等。相关扣除标准如下：

1. 国有土地收益基金：5%
2. 农业土地开发资金：10.6 元/平方米
3. 地铁建设资金：10%

4. 交通建设基金：6%

5. 乡村振兴基金：1%

（四）根据上级文件规定，村居改造建设用地扣除拆迁安置用房面积后，按规划住宅建筑面积配建不低于10%的租赁型人才住房或不低于15%的产权型人才住房。

（五）补亏用地招拍挂时，若合作企业竞得土地，则其前期投资由各镇、街道在约定时限内予以返还，其前期投资回报按照土地拍卖溢价给予一定比例的奖励，溢价不高于拍卖起始价30%的部分，按溢价部分50%给予奖励；溢价高于拍卖起始价30%部分，按70%给予奖励。若合作企业未竞得土地，则其前期投资由各镇、街道在财政拨付资金到位后30日内予以返还，同时给予全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款利率（LPR）一年期利率上浮30%的年投资回报。

因土地、规划等原因，补亏用地超过24个月拍卖的，给予合作企业的前期投资适当补偿。超期时间自安置房开工之日满24个月起，至实际拍卖成交时止计算，超期期间的补偿标准按照全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款利率（LPR）一年期利率计算。

（六）镇、街道可通过公开招标方式，择优选取合作企业。鼓励区属国有企业依规参与村居改造。

七、其他规定

（一）因重大项目建设需要搬迁或占用村庄改造补亏用地

的，由于区位和市场环境影响不能实现自我平衡的村居，资金缺口通过引进项目税源解决，采取政府直接投资模式实施改造，按照“一事一议”原则，经管委主任办公会研究同意后启动。

（二）土地收益计提的各项基金、费用，人才住房配建比例等事宜如遇上级文件调整，以上级文件为准。

（三）本意见执行过程中遇到的具体问题由区财政局、住建局、自然资源局负责解释。

（四）本意见自 2021 年 6 月 1 日起实施，有效期至 2024 年 5 月 31 日。本意见实施前批准的村居改造项目，执行原方案。本意见实施后，与村居改造有关文件不一致的，以本意见为准。

- 附件：1. 青岛西海岸新区村（居）改造项目合作协议（模板）
2. 青岛西海岸新区村（居）改造安置房规划设计要求和建设标准

附件 1

青岛西海岸新区村（居）改造项目合作协议

（参考模板）

协议编号：

甲方：_____街道办事处（镇人民政府）

乙方：_____（合作企业）

丙方：_____股份经济合作社

依据《中华人民共和国民法典》及西海岸新区村居改造政策文件规定，甲、乙、丙三方本着友好协商、平等自愿的原则，就村（居）改造项目合作事宜达成以下协议：

第一条 项目概况

1. 项目名称：_____村（居）改造项目（以下简称“该项目”）

2. 项目位置：_____

3. 拆迁安置：需搬迁住宅房屋_____处，_____平方米，需搬迁补偿费用_____亿元。该项目安置用地面积_____万平方米（合_____亩），安置用房总建筑面积约_____平方米，其中，住宅用房_____平方米，总投资约_____亿元（具体以区发改部门批复初步设计和概算文件为准）。

4. 补亏用地情况：需收储费用_____亿元。

拟上市拍卖补亏用地面积约_____万平方米(合_____亩),规划建筑面积约_____万平方米,综合容积率____;(最终以自然资源等部门批准的方案为准)。

宗地一:位于...,_____万平方米(合_____亩),容积率____,用地性质_____,土地单价_____,楼面地价_____。计划_____年_____月上市。

宗地编号按照配置成果。下同。

5.安置区开工建设后,补亏用地按照供地计划上市,起拍价格由区自然资源部门按程序确定。

6.因拆迁成本上升、材料价格上涨、规范调整等因素造成安置区建设成本的增加及延期回迁费用原则上由乙方兜底,不计入改造总成本。

第二条 合作内容及期限

1.完成项目范围内房屋搬迁补偿、农用地转用、土地征收、规划设计方案编报、村(居)改造实施方案编制等各项手续及相关具体工作。

2.筹集该项目土地整理、安置区建设相关资金。由乙方提供该项目所需资金,具体资金的额度及进度按本协议第三条执行。

3.补亏用地全部完成拆迁清场时间原则上不超过24个月。

若乙方竞得土地,则乙方前期投资由甲方在乙方缴纳完毕全部土地出让金,且收到区政府拨付的资金后三十个工作日内予以拨付,甲方拨付给乙方的款项不高于乙方前期投资总额。乙方的前期投资按照土地拍卖溢价给予一定比例的奖励,溢价不高于拍

卖起始价 30%的部分，按溢价部分 50%给予奖励；溢价高于拍卖起始价 30%部分，按 70%给予奖励。如政府分期供地、分批拨付资金，优先拨付乙方前期投资资金，奖励资金在最后一笔拨付资金到位后一并支付。

若乙方未竞得土地，则乙方前期投资由甲方在收到政府拨付的资金后三十个工作日内予以拨付，同时对乙方前期投资给予乙方按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款利率（LPR）一年期利率上浮 30%的年投资回报。

因土地、规划等原因，补亏用地超过二十四个月拍卖的，甲方给与乙方的前期投资适当补偿。超期时间自安置房开工之日满 24 个月起，至实际拍卖成交为止计算，超期期间的补偿标准按照全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款利率（LPR）一年期利率计算。

第三条 资金规模和付款方式

1. 乙方为该项目提供的资金规模约为_____亿元(以《_____村(居)拆迁改造实施方案》相关数据为依据)。

2. 乙方应在本协议签订后_____日内，将第一笔资金人民币_____亿元支付至甲方设立的专门账户。后续资金以甲方出具的付款通知书中载明的金额为准，乙方应在收到付款通知书之日起_____日内将资金支付至甲方设立的专门账户。

3. 甲方实际资金需求低于本条第 1 项中资金规模的，以甲方实际需求为准，但最高不得超过《_____村(居)拆迁改造实施方案》中确定的住宅房屋搬迁补偿费用、安置区建设费用、安置区

代建费、规划方案编制费用、安置区土地划拨费用、安置区土地出让费用，以及补亏用地收储费用之和。

第四条 甲方的权利与义务

1. 甲方负责项目拆迁改造全过程的协调和监督工作，督促指导丙方在拆迁安置补偿协议启动签订后 2 个月内，丙方完成安置区拆迁清场，24 个月内完成补亏用地拆迁清场。

2. 甲方负责拆迁改造资金安全、合法、合理使用。

3. 甲方协助做好有关部门对资金的审计、监督、支付等工作。

4. 甲方负责对丙方提出的拆迁补偿付款通知进行审核并盖章确认。

5. 甲方负责在该项目范围内补亏用地出让后及时沟通财政部门，在应支付甲方的资金全部拨付至甲方账户后____日内，与乙方结清提供资金、相应投资回报和奖励费用。

第五条 乙方的权利与义务

1. 乙方负责协助甲方办理土地、规划等村（居）改造的相关手续；协助丙方做好搬迁补偿等工作。

2. 乙方应确保满足本协议第三条约定的资金规模的需求，并在约定的时限内支付资金到甲方设立的专门账户。

3. 乙方协助做好有关部门对资金的审计、监督、监管等工作。

4. 乙方确保资金来源合法。

5. 乙方按照协议约定获取投资回报和奖励费用。

6. 若乙方股权发生变更，乙方应及时告知甲方、丙方，变更后需确保甲方、丙方合理的利益需求。

第六条 丙方的权利与义务

1. 丙方协助甲方做好居民改造意愿的征求。

2. 丙方负责该项目的搬迁腾房和房屋拆除工作。在拆迁安置补偿协议启动后 2 个月内，丙方负责完成安置区拆迁清场，24 个月内完成补亏用地拆迁清场。

3. 丙方负责提出该项目安置区土地、规划等有关意见建议，配合乙方办理安置区土地、规划、建设等有关手续。

4. 丙方根据搬迁补偿进度，向甲方提出合理的资金拨付需求。

5. 丙方监督甲方确保资金专项用于住宅房屋搬迁补偿和安置区建设。

第七条 违约条款

1. 乙方要严格按照本协议的约定，按时、足额支付资金。逾期 15 日(含)内未足额支付的，每日按应付资金的 0.5‰ 缴纳滞纳金；超过 15 日未足额支付的，每日按应付资金的 1‰ 缴纳滞纳金；超过 30 日未足额支付的，甲方有权单方面终止本协议，并要求乙方按应付资金的 5% 支付违约金，且由此产生的一切后果由乙方承担。

甲方有权自乙方已支付的资金中直接扣除乙方应承担的滞纳金、违约金，若已付资金不足以支付，甲方有权向乙方继续追偿。

2. 甲方要严格按照本协议的约定按时、足额支付乙方实际提供的资金。逾期 15 日(含)内未足额支付的，每日按实际提供资金的 0.5‰ 缴纳滞纳金；超过 15 日未足额支付的，每日按实际

提供资金的 1‰ 缴纳滞纳金。

第八条 通知

本协议各方因履行本协议而向其他各方发出的通知应向本协议约定的各方地址寄送书面文本，自交寄之日起第三日视为送达；各方地址发生变更的应及时书面通知另外两方，否则应承担因此产生的不利后果。

第九条 其他

1. 本协议不得被引申为安置区代建和施工等单位的确定、补亏用地出让的依据。安置区代建、施工等单位的确定严格执行国家、省、市、区相关法律法规规定的程序；该项目范围内补亏用地的出让按照法律、法规规定的程序进行。

2. 按照“动态平衡，额满为止”的原则，补亏用地上市收益满足安置房项目初步设计及概算批复投资额后，其余土地不再作为该项目补亏用地。

第十条 争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议，由甲、乙、丙三方协商解决；协商不成，可直接向项目所在地的人民法院起诉。

第十一条 生效

本协议一式壹拾贰份，甲、乙、丙三方各执肆份，本协议经甲、乙、丙三方盖章后生效。

甲方：（公章）

法定或授权代表：（签字）

联系地址：

收件人:

联系方式:

年 月 日

乙方: (公章)

法定或授权代表: (签字)

联系地址:

收件人:

联系方式:

年 月 日

丙方: (公章)

法定或授权代表: (签字)

联系地址:

收件人:

联系方式:

年 月 日

附件 2

青岛西海岸新区村居改造安置房 规划设计要求和建设标准

一、规划设计

（一）规划布局与空间环境

规划布局：综合考虑路网结构、公建与住宅布局、群体组合、绿地系统及空间环境，创造方便、舒适、安全、优美的居住生活环境。

小区空间与环境设计：平面布局、空间层次和单体建筑应体现地方特色，与周围环境相协调；合理设置公共服务设施，精心设置建筑小品，丰富和美化环境；注重公共活动空间的环境设计，处理好建筑、道路、广场、院落、绿地和建筑小品及其与人的活动之间的相互关系。

（二）住宅设计

建筑布局：综合考虑用地条件、朝向、间距、绿地、层数与密度、布置方式、群体组合和空间环境等因素，合理进行总体布局。

结构设计：按照符合规范、安全可靠、经济美观、方便施工的原则，优选建筑结构形式；宜采用框架结构、框剪结构、剪力墙结构，严格控制结构成本，节约造价。

户型设计：根据户型调查情况确定户型面积、户型形式和户

型搭配方式，居民选择户型的搭配面积之和不得超过应安置面积；体现舒适性、功能性、合理性和经济性；建筑平面布置时，尽量减少或平均各户的隐形利用空间同一户型面积及尺寸尽量保持统一，保证住房分配的均好性；应保证良好的日照、采光、通风、隔声和朝向。

建筑外立面设计：外立面造型简洁流畅，体现现代气息，避免使用繁琐的装饰、昂贵的建材，应善用墙面与窗口的虚实对比和具有特色的建筑符号；注重色彩设计。

屋顶形式：多层住宅宜采用坡屋顶，并预留太阳能热水器安装位置；高层住宅根据建筑造型确定。

（三）公共服务设施

小区公共服务设施的配建规模，须与居住人口规模相对应，并应与住宅同步规划、同步建设和同时投入使用。配建项目和配建指标执行《城市居住区规划设计规范》和《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则（试行）》，其中，停车位按以下标准设置：90平方米以下的按1:1、90-120平方米按1:1.2、120平方米以上按1:1.5设置，社区用房、集体经济发展用房按100平方米/个设置；应为停车位数量增加留有余地，并从节地、防干扰、经济、适用等方面进行综合分析，根据小区情况选择地面、地下等不同的停车方式。应合理配置电动汽车及电动自行车停车位及充电设施，并应满足《电动汽车分散充电设施工程技术标准》的要求。

（四）绿地和道路

小区绿地应根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中与分散相结合，点、线、面相结合的绿地系统。

小区公共绿地包括小区游园和组团绿地，以及儿童游戏场和其它块状、带状公共绿地，绿地率宜 30%以上。按绿地面积计算，绿化工程建设标准不高于每平方米 300 元。

小区道路应根据用地规模和环境条件，以及居民的出行方式，选择经济、便捷的道路系统和道路断面形式。小区主要道路应至少有两个出入口，通而不畅，并适于消防车、救护车和垃圾车等的通行。

（五）其它

容积率、建筑密度、日照间距等规划技术指标和竖向设计及管线综合严格按规划要求执行。

小区建设执行绿色建筑标准，合理配置人防功能，充分利用地下空间。

二、建设标准

（一）住宅

户内装修：卫生间及厨房地面贴防滑地砖，普通墙面面砖到顶，安装普通坐便器、洗手盆、洗菜盆。其它房间内墙、顶棚满刮腻子，地面普通水泥砂浆压光。按照建筑面积计算，户内装修标准不高于每平方米 400 元。

外墙：外墙外保温，外立面采用涂料、面砖等装饰材料，重

要位置建筑局部可采用石材和真石漆。

公共空间：多层建筑公共楼梯台阶为大理石材质、扶手为不锈钢扶手；高层公共电梯间前室、公共走廊部分为大理石材质，楼梯间为水泥砂浆压光地面；墙面满刮腻子。

门窗：采用具有平开内倒功能的塑钢中空玻璃窗或者采用铝合金断桥隔热中空玻璃窗；防火窗采用钢质断桥隔热中空玻璃窗，内门采用木质夹板门，分户门采用普通防盗门，单元门采用不锈钢门。

室内给排水、采暖、燃气、电气：给水、排水管线按图施工；实行集中供暖，分户控制并安装供热计量装置；天然气管道入户；设单元总配电箱（内装分户电表），住宅内各功能空间的插座数量应在《住宅建筑电气设计规范》的基础上根据具体户型及房间布局适当增加插座数量，且应根据设施数量合理布置；卫生间、厨房设防水防尘灯，其它房间为节能吸顶灯。

室内电信、有线电视、宽带：每户预留一个电话和有线电视终端接口，主卧室、起居室预埋电话分线、网线和有线电视分线接口，宽带配送采用光纤到户。

（二）社区办公、物业、商业、幼儿园

卫生间地面贴普通地砖，普通墙面面砖到顶，安装普通坐便器、洗手盆。其它房间内墙、顶棚满刮腻子，地面普通水泥砂浆压光。楼梯台阶为大理石材质、扶手为不锈钢扶手。室内给排水、采暖、燃气、电气、电信、有线电视和宽带等设施按需求予以配

置。外墙外保温，外立面采用涂料、面砖等装饰材料，重要位置建筑局部可采用石材和真石漆。小区幼儿园按照相关规范进行园舍建设和设施设备配备。

（三）室外工程

小区室外工程严格按规划设计要求进行设计，严格按图施工，打造智慧小区，以科技、物联网、互联网为基础，全面改善人们的生活状态，提升社区居民的幸福度。以智慧小区新型理念为基础，设置人脸识别、可视对讲、车牌识别等智能系统方便居住生活，设置出入口管理及周界防越报警系统，设置24小时视频监控系統，设置巡更管理系统，设置物业管理计算机系统、电话交换系统、信息网络系统（具备三网合一功能）等新型智能化软硬件设施。

上述建设标准如遇国家政策调整，按照调整后的政策执行。

抄送：工委区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室，区人武部办公室，区法院，区检察院。

青岛西海岸新区管委办公室

2021年4月30日印发
