附件7

关于《永康市城中村改造实施办法（征求意见稿）公开征求意见的公告》的起草说明

一、基本情况

2017年出台的《永康市城中村改造实施办法》，其主要特点是以“小区域改造”为主，经过几年的实践，该办法取得了一定的成果，主要表现在：

1.以村集体（社区）为实施主体，可以充分调动村集体积极性，降低政策处理难度，大大减少政府的工作压力。

2.实施范围以“小区域改造”为主，可操作性较强。

3.基本扭转了老百姓“垂直安置”的传统观念，使大家逐步接受“立改套”，有利于土地的节约集约利用。

但是，在工作开展的过程中，该办法也逐渐表现出一些局限性，主要表现在：

1.改造实施单元以“村”划分，规划局限性较大，不能适应城市发展连区、连片进行改造的需要。

2.以村集体（社区）为实施主体，改造进度等和村集体领导班子的能力强弱有较大关系。

3.安置用地以“划拨”方式供地，和当前的供地政策不相符合。

4.与国家棚改政策不衔接，难以享受到政策红利。如补助资金难以申请。

5.无房（少房）户安置政策由村集体自行制定，导致一些农户的住房问题不能得到有效解决，与我们目前共同富裕示范区建设的目标定位不符。

为了切实推进我市的城中村改造工作，适应城市发展的需要进行连区、连片改造，改善人居环境，提升城市品质，在参考了周边县市相应政策的基础上，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省土地管理条例》《浙江省土地征收程序规定（试行）》等法律法规规定，结合我市实际，拟制定新的《永康市城中村改造实施办法》，以下简称《办法》。

二、主要内容

（一）权益面积。1．村集体经济合作社社员的合法住宅，以户为单位，建筑占地面积在100平方米以下（含100平方米）的，按1:4.5计算安置权益面积；建筑占地面积超过100平方米的，超出部分按1:2计算安置权益面积。2．非村集体经济合作社社员的合法住宅，以户为单位，建筑占地面积在80平方米以下（含80平方米）的，按1:4.5计算安置权益面积；建筑占地面积超过80平方米的，超出部分按1:2计算安置权益面积。3．经登记的房屋建筑面积超过按以上标准计算的安置权益面积部分，按2:1计算安置权益面积。4．城中村改造范围内享有经济合作社社员待遇的实有登记在册户籍人口，人均安置权益面积不足60平方米可申请补足60平方米。具体住房补助细则另行制订。

（二）安置方式

城中村改造安置方式分为水平套房安置和综合安置，由安置对象自愿选择。

1．水平套房安置：安置对象根据确定的安置权益面积，按安置房分配细则选房。

2．综合安置：安置对象根据确定的安置权益面积，可以选择不超过90平方米的安置权益面积由政府回购，其他安置权益面积选择水平套房安置。

政府回购价格按该区块改造启动公告发布之日类似房地产市场评估价扣除应补缴的住宅用地土地出让金确定。

（三）产业发展用房置换方式

1.村集体经济组织原用房可选择房屋合法建筑面积1：1安置产业发展用房，也可选择房屋合法建筑占地面积的1：2.5安置产业发展用房。村集体经济组织用房少于人均建筑面积7平方米的按人均建筑面积7平方米予以补足产业发展用房。

2.安置的产业发展用房，人均7平方米以内房款按建安成本收取；超过人均7平方米部分收取商业用地综合成本价（包括建安成本、土地出让金；村集体经济组织原用房土地性质为国有出让的不再收取土地出让金）。

（四）产业发展用房用地安置

产业发展用房用途为商业、服务业，土地性质为国有出让，不得分割，不得转让。产业发展用房因地制宜采取集中或分散安置。村集体经济组织的原重大产业用房另行确定安置。

三、评估论证、公平竞争审查、征求意见及协调处理等情况

本《办法》自2021年3月起草至今，先后借鉴了兄弟县市经验，并经过多轮次的讨论和修改。2022年4月15日，人大听取本《办法》的汇报，4月19日，政协听取了本《办法》的汇报，我们对提出的意见进行了吸收采纳或解释说明，人大、政协已基本同意本《办法》。胡勇春市长和章旭升书记也听取了本《办法》的汇报，基本认可本《办法》。

我局于2022年5月16日至5月25日在市政府网站公开征求社会公众意见建议。又于2022年5月20日至5月24日向各街道、市发改、经信、教育、公安、民政、司法、财政、人力社保局、自然资源和规划、农业农村、文广旅体、审计、国资办、市场监管、综合执法、环保、税务、城投集团等相关部门征求了意见。

我局于2022年5月将本《办法》送市司法局进行司法审查，5月23日市司法局已出具合法性审查意见，我局已对审查意见进行反馈。

四、其他需要说明的情况

无