

永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2022〕37号

永康市人民政府办公室 关于印发永康市城中村改造实施办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区、江南山水新城管委会，市政府各部门，市直各单位：

《永康市城中村改造实施办法》已经市政府第八次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

永康市人民政府办公室

2022年5月29日

（此件公开发布）

永康市城中村改造实施办法

为进一步推进和规范城中村改造工作，改善人居环境，提升城市品质，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，结合本市实际，制定本实施办法。

一、总体要求

（一）适用范围。本办法所称城中村是指市区东至金温铁路、南至四环线（含江南山水新城）、西至西塔路、北至北三环线范围内，土地权属、房屋建设、村民安置保持农村集体模式的村（社区）。其他确需改造的村（社区），经市政府同意可列入城中村改造范围。

（二）基本原则。城中村改造应当根据同期国民经济和社会发展规划、国土空间规划和土地征收成片开发方案，遵循“政府主导、规划引领、节约集约、集中连片、阳光改造”的基本原则进行改造，充分调动各方积极性，保护合法权益。

（三）工作职责。市城市更新行动指挥部负责统筹全市城中村改造工作，组织研究制订城中村改造指导性政策，协调解决城中村改造中的重大问题。市城市更新行动指挥部办公室负责编制城中村改造计划，制订相关配套政策，审核城中村改造方案，协调指导街道实施城中村改造工作，具体工作由市城市有机更新服务中心承担。

市发改局、市公安局、市财政局、市人力社保局、市自然资

源和规划局、市建设局、市农业农村局、市文广旅体局、市国资办、市市场监管局、市综合执法局、市应急管理局（人防办）、市行政服务中心等部门按照各自职责，配合做好城中村改造工作。

各街道是本辖区城中村改造的实施主体，负责房屋征收、安置房分配、社会稳定等工作。

永康市城市建设投资集团有限公司是城中村改造工作的建设开发主体，负责项目立项、资金筹集、安置房建设管理等工作。

二、规划与建设

（一）编制实施计划。各街道编制本辖区城中村改造三年实施计划，制定房屋征收年度计划，并按下列次序确定优先改造的村（社区）：

1. 重点工程或公共基础设施建设项目涉及需搬迁的；
2. 城市建设规划即将开发建设的；
3. 其他列入城中村改造规划范围的。

（二）编制年度计划。城中村改造三年实施计划和城中村改造房屋征收年度计划每年9月底前报市城市有机更新服务中心审核。市城市有机更新服务中心根据街道上报的实施计划统筹编制城中村改造房屋征收年度计划，报市人民政府批准后组织实施。未列入年度计划的项目不得启动征收工作。年度计划确需调整的，须按原程序报批。

（三）编制专项规划。市自然资源和规划局负责编制城市更新专项规划，用于指导城中村改造和安置区建设。城中村改造要

坚持建设与保护并重，做好文物保护，保留或妥善处置古民居、古建筑、古树名木等历史文化遗迹遗存，以传承历史文化。

对列入年度改造计划的区块，依据已经批准的城市控制性详细规划等相关规划，核定规划条件。对安置房项目的老年活动中心、幼儿园、社区卫生中心、文化设施、垃圾分类点及中转站等配套服务设施予以优先考虑。

严格控制安置房项目建设用地的规划条件，容积率原则上控制在 2.0~2.8。因特殊原因需调整容积率的，由市城市有机更新服务中心提议，经市自然资源和规划局审核后，报市规划委员会审批。

（四）安置用房建设。建设开发主体要加快城中村改造安置房项目建设，逐步建成一批规模适度、配套齐全的安置房，尽量做到“以房等人”。

安置房项目用地列入土地年度供应计划，以招拍挂方式出让，允许带方案出让。安置房项目用地土地出让金扣除应计提规费后专项用于城中村改造项目；涉及行政事业性收费，可按照权限和程序报经相应部门单位批准后减收、免收、缓收。安置房不作全装修要求。

各部门按照职能分工，对城中村改造安置房项目建设应当重点服务、优先安排，实行绿色通道。

三、安置政策

（一）安置对象

1. 改造范围内有合法房地产权的村集体经济合作社社员；

2. 改造范围内有合法房地产权的非村集体经济合作社社员。

（二）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. 城中村改造范围内人均安置权益面积不足 60 平方米的，可申请补足 60 平方米。补助对象、补助限额、认定标准、分家析产、实施程序等另行制定《永康市城中村改造住房补助细则》予以明确。

（三）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。

（四）房屋征收补偿

对合法建筑按照房屋重置价格结合成新评估给予征收补偿。对违法建筑、超过批准期限的临时建筑和暂保使用的房屋不给予补偿。

（五）安置房房款结算

安置房按安置权益面积收取住宅用地综合成本价（包括建安成本、土地出让金）。

因户型关系超出安置权益面积，超出部分的房款按该区块改造启动公告发布之日安置房市场评估价收取；因户型关系不足安置权益面积，不足部分按该区块改造启动公告发布之日安置房市场评估价给予货币补偿。

四、产业发展用房

（一）置换方式。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。

村集体经济组织原用房的合法建筑按照房屋重置价结合成新评估给予征收补偿；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）。

批准使用的村集体工业用地按《永康市工业用地收储暂行规定》补偿标准进行货币补偿。其他村集体工业用地，在规定时间内自行拆除的，可参照小微园政策关于工业用地遗留问题处置方式给予同等价值的权益。

（二）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）资金管理。村集体用房货币收购资金全部作为村集体资产，不得用于发放干部报酬、支付招待费等非生产性开支；不得出借，不得为任何单位提供经济担保。

五、实施程序

（一）前期工作。各街道征得村民（社员）会议或村民（社员）代表会议三分之二以上同意，提出申请，经市人民政府批准后发布改造启动公告，公告期限不少于 10 个工作日。组织开展拟征收的城中村土地（房屋）现状调查、社会稳定风险评估等工作。改造启动公告发布之日起，有关部门暂停办理户口迁入、分户、房屋交易、翻（扩）建、装修、核发营业执照、权属变更登记等不正当增加补偿费用的行为。

（二）方案公告。组织编制城中村改造补偿安置方案并公告，公告期限不少于 30 日。

（三）权益面积认定。村民（社员）补偿安置权益面积认定以不动产登记记载为准；未经产权登记的房屋，由自然资源和规划、建设、综合执法等部门依法进行调查、认定；成立城中村改造安置权益认定小组对安置权益疑难问题依法进行处理。

（四）签订协议。各街道根据批准的城中村改造补偿安置方案，与村集体经济组织、村民（社员）签订补偿安置协议。

未签订补偿安置协议的比例不得超过应当签订协议总数的8%。

（五）征地报批。征地前期工作完成后，应当及时向有批准权的人民政府逐级提出土地征收申请，申报材料按国家和省有关规定执行。

（六）征收公告。征收土地方案经依法批准后，及时将批准征地机关、批准文号、征收土地用途、范围、面积以及救济途径等内容在政府门户网站发布，同时在拟征收土地的街道、村（社区）、村民小组所在地予以公告，公告时间不少于10个工作日。对个别未签订征地补偿安置协议的，应当依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定。

（七）实施征收。对相应的土地实施征收。

（八）土地交付。补偿到位后，被征地的村集体经济组织应当及时交付被征土地，由城中村改造实施主体实施房屋拆除工作。

（九）各街道按照公开、公平、公正的原则，制定安置房的选房办法。

六、监督管理

(一)各街道在实施城中村改造过程中应当严格审核确认人口、房地面积以及土地、规划等相关材料。对于存在弄虚作假、瞒报、漏报行为的，依法追究相应的法律责任。

城中村改造管理人员应当认真履行职责。存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或纪检监察部门严肃追责问责；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

(二)城中村改造工作纳入政府年度考核管理。对完成改造任务的街道按安置房建筑面积每1万平方米给予30万元奖励，单个立项项目最高不超过500万元。奖励用于街道基础设施建设或补充工作经费。具体考核办法由市城市有机更新服务中心另行制定。

七、其他事项

(一)本办法施行后，暂停城中村改造办法适用范围内的宅基地审批、处罚补办等相关手续办理。

(二)本办法自印发之日起施行，有效期三年。

抄送：市纪委监委机关，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，
市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

永康市人民政府办公室

2022年5月29日印发

