金华市区城中村改造实施办法

（送审稿）

第一章　总　　则

第一条　为进一步规范市区城中村改造的规划、建设和管理，改善居住环境，提升城市品质，根据有关法律法规规定和《中共金华市委 金华市人民政府关于加快推进金华市区城中村改造工作的意见》（市委〔2013〕43号），结合市区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城中村，是指市区二环路以内，村集体农用地全部或基本被征收（人均耕地低于0.2亩），但土地权属、房屋建设、村（居）民安置仍保持农村集体模式的村（社区）。对于二环路以外需整村搬迁（改造）并且村集体土地全部被征收的村（社区），经市政府同意也可列入城中村改造范围。

本办法所称城中村改造，是指根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、专项规划和土地征收成片开发方案进行综合改造，按照节约集约用地的原则和“公寓式安置、小区化建设”的模式，整合土地资源，进行统一安置。

第三条　市区城中村改造工作领导小组负责统筹市区城中村改造工作，研究制定市区城中村改造的指导性政策，协调解决市区城中村改造的重大问题。领导小组下设办公室（设在市建设局，以下简称市更新中心）负责市区城中村改造的综合协调、监督检查，组织相关部门建立完善政策体系等工作。

市发改委、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市农业农村局、市资规局、市生态环境局、市行政执法局、市应急管理局（人防办）等部门按照各自职责，做好城中村改造相关工作。

第四条　各区人民政府、金华开发区管委会（以下简称各区政府、管委会）是本辖区城中村改造的责任主体，应当建立健全组织领导机构，全力推进本辖区城中村改造工作。

各区政府设立的农转居多层公寓建设管理中心（以下简称各区建管中心）、金华开发区管委会设立的城市更新局是本辖区城中村改造工作的实施主体，负责城中村改造项目立项、安置小区建设管理等工作，业务上接受市更新中心的指导。

各乡镇（街道）是本辖区城中村改造的工作主体，负责城中村改造房屋征收、安置房分配、社会稳定等工作。

第五条　城中村改造应当遵循“政府主导、市区联动，统一政策、协调推进，规划引导、阳光改造”的基本原则，充分调动各方面的积极性，依法保护村（社区，下同）集体经济组织成员的合法权益，做好社会稳定风险评估工作。

城中村改造工作与“撤村建居”改制工作同步进行，有效推动农村向社区转变，农民向市民转变。

第二章　规划与建设

第六条 各区政府、管委会须编制城中村改造三年实施规划，制定房屋征收年度计划，并按下列次序确定优先安置的村（社区）：

（一）重点工程或公共基础设施建设项目涉及需搬迁的村（社区）；

（二）城市建设规划即将开发建设的村（社区）；

（三）其他列入城中村改造规划范围的村（社区）。

第七条 各区城中村改造三年实施规划和城中村改造房屋征收年度计划经各区政府、管委会审议通过后，于每年十月前提交市建设局审核。

市建设局统一编制金华市区下一年度城中村改造房屋征收计划，报市人民政府批准后实施。未列入年度计划的项目不得作出征收决定。安置房地块规划选址、规划设计方案未完成的，原则上不得启动征收工作。年度计划确需调整的，须按原程序报批。

第八条 各区政府、管委会的实施主体向资规部门申请安置小区项目规划条件。资规部门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。对安置小区内的老年活动中心、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。

安置小区建设用地的规划条件应严格控制，一般用于建设高层公寓，容积率原则上控制在2.0—2.5。

第九条　城中村改造规划要做好遗存保护，允许符合要求的建筑物迁入安置小区，以传承乡村历史文化。

第十条 各区政府、管委会必须加快城中村改造安置房建设，逐步建成一批规模适度、配套齐全的安置小区，尽量做到“以房等人”。

第十一条　各级行政主管部门按照职能分工，对城中村改造安置小区建设应当重点服务、优先安排，实行绿色通道。

第三章　改造安置政策

第十二条　安置对象

城中村改造以村集体经济组织为单位，安置对象包括：

（一）村集体经济组织实有登记在册成员；

（二）服兵役前属本村集体经济组织成员的义务兵、初级士官；

（三）入学前属本村集体经济组织成员的全日制大中专院校在校学生；

（四）服刑前属本村集体经济组织成员的正在改造人员。

安置对象以城中村改造启动公告之日实有登记在册的户籍人口为依据，经公示后由各区政府、管委会组织核实确认。

第十三条　安置方式与标准

城中村改造安置分为公寓式安置（土地性质为国有出让，下同）、货币安置两种方式，由安置对象自愿选择。

（一）公寓式安置标准：以人均住宅建筑占地面积25平方米为基准，最高不超过1：4.3（每户限额占地面积与公寓式安置房建筑面积之比）确定公寓式安置房建筑面积；

（二）货币安置标准：按现有合法建筑重置价格1：3的标准给予补偿。

村集体经济组织合法的所有用房一律采用货币安置，按现有合法建筑重置价格1：3的标准给予补偿。

第十四条 公寓式安置用地以公开方式出让。公寓式安置用地列入市区经营性用地年度出让计划，允许带方案出让，但不列入出让金收入任务统计考核。在出让公告中应明确安置房政府购买价格、面积以及户型的要求、面积、套数和车位（库）的数量、价格等事项。

安置房政府购买价格原则上由综合建造成本和土地成本组成，其中土地成本由第三方评估机构评估确定。安置房实行毛坯交付，不实行全装修。

安置用地的土地出让金扣除中央、省、市计提规费后全额返还各区政府、管委会。

第十五条 产业发展用地

村集体经济组织以城中村改造启动公告之日实有登记在册的户籍人口为依据，按人均不超过20平方米安排产业发展用地，用途按商业服务业用地确定，规划容积率不超过1.7，土地性质为国有出让。

产业发展用地采用货币安置方式，由各区政府、管委会委托第三方评估机构，以安置房和原村庄所在区块周边的商业、服务业用地实际成交价格为依据，结合金华市城区商业区片价图划分的区片标准，分别进行区片平均市场价评估，以两个区块的评估结果平均确定，扣除相关规费、成本等费用后的净收益部分，支付给实施城中村改造的村集体经济组织。

村集体经济组织建立货币安置资金专户管理制度，对货币安置资金实行专账管理，对货币安置资金的收支使用进行单独核算。

货币安置资金的使用方案，必须经村民（社员、股民）或村民（社员、股民）代表三分之二以上同意后才能实施。村集体经济组织所得货币安置资金应当用于发展村级集体经济及公用设施建设等；不得分配到户；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。货币安置资金的实际收支和使用情况要定期、逐项逐笔地向村集体经济组织成员公布，接受民主监督。各区政府、管委会定期对货币安置资金的拨付、使用情况进行专项审计，并将审计结果及时向村集体经济组织成员公布。

已享受过“留地”政策的村集体经济组织原则上不再享受产业发展用地政策。

第十六条　房屋征收补偿

对已办理权证登记的合法建筑按照房屋重置价结合成新评估确定后给予征收补偿。未经登记的建筑由资规、行政执法等有关部门依法认定和处理，认定结果应及时公示。

对经依法批准尚未超过批准期限的临时建筑，不作为安置依据。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征收补偿，不作为安置依据。

第十七条 安置房房款结算

安置房建筑面积在安置标准面积范围内，房款按最新公布的建安成本价收取，每三年调整公布。因户型关系超出安置标准面积，超出8平方米（含）以内的，房款按市场评估价的80%收取；超出8平方米以外的，房款按市场评估价收取。因户型关系不足安置标准面积，不足部分按安置房回购单价给予补偿。

车位（库）、附房、阁楼等不计入公寓式安置面积，按市场评估价购买。每户可按市场评估价的50%优惠购买一个标准车位。

市场评估价由第三方评估机构以安置房分配时间为节点，结合周边类似普通商品住房市场价确定。

第十八条 各区政府、管委会应当鼓励开展安置房货币化回购安置工作。安置房回购单价由各区政府、管委会委托第三方评估机构评估确定后扣减安置房建安成本价和15%的土地出让金。

第十九条 以户为单位，每户必须保有1套自住用房且不得流转。安置房总套数50%以内可以在获得不动产权证后流转交易，其余部分5年后允许流转交易。

第四章　实施程序

第二十条 城中村改造按下列程序实施：

1. 前期工作。各区政府、管委会对列入年度计划的城中村改造房屋征收项目，必须征得村民（社员、股民）或村民（社员、股民）代表三分之二以上同意，经申请同意后发布改造启动公告，公告期限不少于10个工作日。各区政府、管委会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。

（二）方案公告。各区政府、管委会根据前期土地（房屋）调查情况，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。村集体经济组织半数以上（不含半数）成员认为城中村改造补偿安置方案不符合法律法规规定的，应当组织召开听证会。

各区政府、管委会根据法律法规规定和听证会情况，确定城中村改造补偿安置方案，报市更新中心备案。

各区政府、管委会对外公布城中村改造补偿安置方案。

1. 签订协议。各区政府、管委会或各区政府、管委会授权的乡镇政府（街道办事处）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%。
2. 征地报批。征地前期工作完成后，各区政府、管委会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。
 （五）征收公告。征收土地方案经依法批准后，各区政府、管委会应当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门户网站发布,同时在拟征收土地的乡镇（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，各区政府、管委会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。

（六）实施征收。宅基地和其他村庄建设用地、农用地等村集体土地依法征收为国有土地。

（七）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，由城中村改造工作主体实施房屋拆除工作。

（八）各区政府、管委会结合各自实际，按照公开、公平、公正的原则，制定安置房的选房办法。

（九）后续工作。进行资产清算和档案资料的移交。

第二十一条　建设局、农业农村局、资规局、公证等单位，按照各自职责依法停止城中村范围内宅基地审批和国有划拨土地性质变更等手续，停止房屋新建、改建、扩建审批，停止不动产变更登记、转移登记和产权公证。

第五章　配套政策

第二十二条 城中村改造项目经费由各区政府、管委会统筹平衡。原城中村村庄建设用地进行出让的，土地出让金扣除中央、省、市计提规费后，全额返还各区政府、管委会。

安置小区内按规划配建的商业用房出售收入作为城中村改造项目经费，用于项目资金平衡。安置小区内公共配套房屋的所有权，除依法属于业主共有的以外，由各区政府、管委会所有并管理。

第二十三条　列入城中村改造安置的对象可按规定参加养老、医疗等社会保险，享有城镇居民职业培训、就业服务等同等权利。

第二十四条　涉及市本级收入的城中村改造行政事业性收费，可按照权限和程序报经市政府批准后减收、免收、缓收。

第六章　监督管理

第二十五条　各区政府、管委会在实施城中村改造过程中应当严格审核确认安置对象、户数以及土地、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。

第二十六条　城中村改造管理工作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，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十七条　城中村改造工作纳入政府年度目标考核管理。具体考核办法由市建设局另行制定。

第七章　附　　则

第二十八条 各区政府、管委会根据本办法制定实施细则。

各区政府、管委会制定的实施细则和有关政策，报市更新中心备案后执行。

市民政局、市财政局、市农业农村局、市资规局等部门应根据相关法律、法规、规章以及本办法的规定，加快制定、完善“撤村建居”改制工作、村集体经济股份合作制改革等相关配套政策。

第二十九条　本办法自 月 日起施行。本办法实施前的城中村改造相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。