关于《东阳市城中村改造实施办法（修订版）》的起草说明

2022年，我市出台了《东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》，经过金泽巷旧城改造等项目实践，发现仍有优化空间，为有效推动后续城市更新项目，我局牵头起草了《东阳市城中村改造实施办法（修订版）》。

一、起草依据

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省自然资源厅关于印发<浙江省土地征收程序规定>的通知》，结合本市实际起草了本办法。

1. 起草过程

2024年12月13日、12月20日，市府办组织司法局、财政局、自然资源和规划局、农业农村局、城区三街道等部门单位召开房屋征收政策修订研讨会，基本形成一致意见。2024年12月31日，我局向市政协相关领导汇报了政策优化方案。2025年1月7日，市人大组织召开了城市更新政策工作讨论会，听取了政策修改方案。2025年1月16日，市委副书记、市长黄胜可听取了政策优化建议专题汇报。参考周边房屋征收政策，结合前述会议意见，形成征求意见稿。

三、主要内容

（一）适用范围

本办法适用于城市核心区，城市核心区范围由市政府根据国土空间规划、社会经济发展等综合因素确定，原则上每两年公布一次。

（二）职责分工

市城市更新工作领导小组负责统筹市区城中村改造工作，研究制订城中村改造的指导性政策，协调解决核心区城中村改造的重大问题。领导小组下设办公室（设在市房屋征收服务中心），负责市区城中村改造的综合协调、监督检查以及组织相关部门建立完善政策体系等工作。

市住建局为本市城中村改造国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门，负责本市城中村改造工作的监督管理。

市自然资源和规划局为本市城中村改造集体土地征收与补偿工作的主管部门，负责区域内土地征收、报批、协助核查等相关工作。

市房屋征收服务中心是城中村改造的实施主体，负责组织实施城中村房屋征收补偿安置改造工作。

市农业农村局负责城中村改造宅基地管理工作。

街道办事处是本辖区城中村改造的工作主体，负责城中村改造补偿安置协议的签订、安置的组织实施以及社会稳定等工作。

（三）规划与建设

为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收的，可依法实施征收：

**1.**军事、国防和外交需要用地的；

**2.**由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；

**3.**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、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；

**4.**由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

**5.**在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；

**6.**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旧城区改建的需要；

**7.**法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

工作主体根据市政府下达的目标计划，制定城中村改造计划，并按下列次序确定优先安置顺序：

**1.**重点工程项目涉及需搬迁的村（小区）；

**2.**城市规划建设即将开发建设的村（小区）；

**3.**其他列入城中村改造规划范围的村（小区）；

（四）安置对象

城中村改造以村级集体经济组织为单位，安置对象包括：

1.在土地征收红线范围内有集体土地上房屋的房屋所有权人和有国有土地上房屋的房屋所有权人；

2.在土地征收红线范围内符合被征收土地所在村级集体经济组织的农村私人建房审批的无房户。

安置对象核定以发布征收土地预公告发布之日登记在册的户籍人口为依据，经公示后由街道办事处会同有关部门核实确认。

（五）可安置占地面积的确定

安置对象的可安置占地面积由市农业农村局、市自然资源和规划局、街道办事处审查、审核后确定。

安置对象为集体经济组织成员的，现有合法房屋占地面积超过可批面积，按现有合法房屋占地面积予以确认；现有合法房屋占地面积不足限额的，补足限额；立户年龄为19虚岁（按征收土地预公告之年计算）。

安置对象为非集体经济组织成员的，按现有合法房屋占地面积予以确认。

自发布征收土地预公告之年后3年内，因年龄原因可享受面积有增加的，可以申请按“有增有减”原则，重新认定可享受宅基地面积。

新扩批宅基地面积（含“有增有减”新增宅基地面积）应在安置房源中就近选择平面式产权调换安置。

安置对象新扩批宅基地面积的安置地块在具体项目补偿方案中明确。新扩批占地面积的价值按照国有划拨土地评估确定。

（六）安置方式

安置方式分为平面式房屋产权调换安置、货币安置和房票安置三种。

工业用地上房屋原则上实行货币安置。

商业用房原则上实行货币安置，但有商业安置房或商业期房安置房的，也可以实行房屋产权调换安置方式。

不具备产权调换条件的其他非住宅房屋，实行货币安置。

（七）补偿补助、奖励

补偿补助包括搬迁费、临时安置费、征收非住宅房屋造成停产停业损失等。

（八）征收程序

国有土地上房屋按《东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》规定；集体土地上房屋按《阳市征收集体所有土地上房屋补偿实施意见》规定。