

# 温州市瓯江口新区开发建设管理委员会文件

温瓯新〔2013〕42号

---

## 温州市瓯江口新区开发建设管理委员会 关于印发瓯江口新区城中村改造与农房改造 集聚建设实施办法（暂行）的通知

各局（处、室），灵昆街道办事处：

现将《瓯江口新区城中村改造与农房改造集聚建设实施办法》（暂行）印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

市瓯江口新区开发建设管委会

2013年3月12日



# 瓯江口新区城中村改造与农房改造 集聚建设实施办法(暂行)

为切实加快推进瓯江口新区城中村改造与农房集聚建设,保障房屋所有权人的合法权益,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第 590 号令)、《关于加快城乡统筹综合改革的若干意见》(温委〔2011〕1 号)、《温州市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(市政府第 126 号令)、《温州市区城市建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿实施办法》(温政发〔2012〕19 号)等有关文件精神,结合本功能区实际,制定本实施办法。

## 第一章 总 则

第一条 本实施办法适用于瓯江口新区范围内城中村改造(搬迁)与农房改造集聚建设(以下简称“村房两改”)。

第二条 “村房两改”建设要符合《温州市城市总体规划》、《瓯江口新区综合规划》和《龙湾区灵昆镇土地利用总体规划》,纳入政府国民经济和社会发展规划,并依照批准的控制性详细规划分步实施,滚动开发。

第三条 “村房两改”建设项目用地纳入瓯江口新区用地计划。建设用地涉及集体土地的,须征收为国有建设用地后方可组织实施。其中公寓房、市政设施、公建配套等用地以划拨方式供地。

第四条 大力推进“村房两改”建设并实施农村保障房建设，停止农村宅基地审批。对确属 D 级危房或住房困难的，由属地街道根据实际优先纳入“村房两改”。

第五条 城中村实行整村或符合规划利用连片改造的，必须经村民代表大会同意启动土地征收。

第六条 城中村改造（搬迁）范围内全体住户置换意向达到 85%以上，属地街道办事处报瓯江口新区管委会申请启动。

## 第二章 组织实施

瓯江口新区管委会为“村房两改”建设责任主体。属地街道为实施主体，承担实施方案制定、项目前期及立项、土地征收、公寓房建设、设施配套、补偿置换、政策处理、社会维稳等工作。属地街道要建立“村房两改”建设领导小组，设立办公室，开展实施“村房两改”建设工作。

第七条 瓯江口新区政策研究室承担相关政策制定、日常指导、综合协调、督促检查、政策咨询等职能。

第八条 瓯江口新区国土规划建设局具体负责“村房两改”建设实施计划和方案的制订，指导开展入户调查，收集相关基础数据，以及相关指导、协调、督查等工作。

第九条 瓯江口新区财政局指导属地街道做好“村房两改”建设项目资金筹措工作，加强“村房两改”建设项目的资金监管，确保建设资金安全、有效使用。

第十条 瓯江口新区房屋征收管理办公室负责瓯江口新区范围内的房屋征收与补偿的日常管理工作，审定房屋征收补偿安置方案并上报瓯江口新区管委会颁布征收通告，负责指导、协调、监督房屋征收（置换）实施单位依法组织实施城中村改造（搬迁）的国有（集体）土地上房屋征收（置换）与补偿工作。

第十一条 规划部门负责做好项目控制性详细规划的编制和调整工作，会同国土资源部门界定“村房两改”建设项目的范围，建设项目必须在界定的范围内实施。

第十二条 国土资源部门负责做好“村房两改”建设项目的用地审批工作，科学编制农村土地整治规划，合理安排增减挂钩的规模、布局。

第十三条 公安、发改、民政、住建、环保、城管与执法、人防、消防等部门应根据各自职责，认真做好“村房两改”建设项目的审批与服务工作。

### 第三章 置换对象及范围

第十四条 置换对象为瓯江口新区纳入“村房两改”建设范围内拥有合法产权的在册农户住房以及其他住户住房。置换后，置换户自愿有偿退出宅基地。

第十五条 置换的范围原则上在街道范围内进行置换，确需跨街道置换的由属地街道审核后报瓯江口新区管委会批准，并根据地段不同进行价格差别置换。

## 第四章 置换形式

第十六条 房屋所有权人可以选择货币补偿或产权置换。

第十七条 合法房屋（包括经调查、认定、处理后视为合法的未经登记建筑，下同）所有权人选择货币补偿的，其旧房由具有法定资质的房地产价格评估机构进行评估后补偿。

选择货币补偿的，需出具置换户本人（户）已有住宅合法证件或已购住宅房屋合同（人均住房建筑面积不少于 30 平方米），并签订正式协议。

第十八条 凡自愿退出宅基地与住房的房屋所有权人选择产权置换的，按照“一三落地、三五底顶、合法面积、违章不计”及“异地就近、征改结合、户为单位、鼓励连片”的总体要求进行置换。

## 第五章 置换面积及价格

第十九条 房屋所有权人选择产权调换，按下列方式中自行选定其中一种符合条件的方式置换，其置换面积和价格规定如下：

（一）选择“合法面积”安置（简称相等面积安置）。

合法房屋以 1: 1 相等面积确定应安置建筑面积。

与其合法房屋相等面积部分的安置房按合法面积安置价计算（不包括安置房层次差、朝向差）。

合法面积安置价包括安置房建设的前期工程费、建筑安装工程费和其他费。

(二) 选择“一三落地”安置(简称基底面积安置)。

置换户系城中村改造(搬迁)与农房改造集聚建设范围内属地农业户口(以公安部门户籍登记为准)的,按其合法房屋基底面积(建筑占地面积)不高于三倍的标准确定应安置建筑面积。

与其合法房屋相等面积部分的安置房按合法面积安置价计算;应安置面积中超出被征收房屋合法面积部分,按政策内增购价计算。

政策内增购价包括土地成本费用、勘察设计费和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、税金和其他费等。

(三) 选择“三五底顶”安置(简称人均面积安置)。

被征收人系征收范围内属地农业户口的(以公安部门户籍登记为准),以在册常住农业户口按人均面积 $30\text{ m}^2$ (另有房屋应合并计算)计算应安置建筑面积。

与其合法房屋相等面积部分的安置房按合法面积安置价计算;应安置面积中超出被征收房屋合法面积部分,按政策内增购价计算;

在房源及套型许可情况下,可给予增购,但人均面积最高不超过 $50\text{ m}^2$ ,其增购价格按市场评估价优惠价计算。

安置房面积中超过上述应安置面积部分,按市场评估价计

算。

被征收人户口内所有人在本街道范围内的所有房屋应合并计算。

(四)被征收人系征收范围内非农业户口(以公安部门户籍登记为准)的,按人均面积 $20\text{ m}^2$ (另有房屋应合并计算)计算应安置建筑面积。

与其合法房屋相等面积部分的安置房按合法面积安置价计算;应安置面积中超出被征收房屋合法面积部分,按政策内增购价计算;

在房源及套型许可情况下,可给予增购,但人均面积最高不超过 $30\text{ m}^2$ ,其增购价格按市场评估价优惠价计算。

安置房面积中超过上述应安置面积部分,按市场评估价计算。

被征收人户口内所有人在本街道范围内的所有房屋应合并计算。

以上第(一)种和第(二)种置换建筑面积不包括众用分摊面积(被置换房屋所有权证上已注明众用分摊面积的除外),第三种和第四种置换建筑面积包括众用分摊面积。

第二十条 被征收人选择房屋产权调换的,被征收房屋补偿金额由具有法定资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收房屋补偿金额可抵扣安置房购房款。

第二十一条 因置换房套型设计原因,置换房套内建筑面积



超出协议置换建筑面积 10 平方米（含）以内的，按政策内增购价计算（安置时只能享受一套）；超过 10 平方米以上的，按市场评估价一定比例优惠计算。

第二十二条 根据“村房两改”项目集聚置换所处的不同区位等级，确定不同的价位（平均价）。被置换旧房与置换到集聚建设新社区不属同一区位等级的，应结合区位等级计算区位差价。

第二十三条 众用分摊面积价格、层次差价、朝向差价等标准，由属地街道根据实际情况，在实施方案中予以明确。

第二十四条 置换房地产停车位价格按签订《房屋置换补偿安置协议书》时的市场评估价优惠计算。

第二十五条 营业房和工业用房的置换补偿参照瓯江口新区国有土地上房屋征收与补偿有关政策执行。

第二十六条 原使用功能为住宅，后改为生产工场、仓库或经认定不符合营业房安置规定的，按住宅用房予以补偿置换，其房屋内的设施由置换对象自行搬迁。

## 第六章 置换其他规定

第二十七条 拆除学校、医院、敬老院、幼儿园、村办公楼等用于公益事业的房屋及其附属物，按规定要求予以重建或相应的实物安置，也可以货币补偿。宗教场所、宗族祠堂的搬迁，采取“一事一议”的办法处理。

第二十八条 置换房设计应当符合质量安全标准和设计规范要求。其中，高层建筑住宅置换房最小套型面积不得低于 60 平方米，多层建筑的住宅置换房最小套型面积不得低于 45 平方米。

第二十九条 以合法有效证件及资料为依据，认定置换户合法住宅建筑基底面积和合法建筑面积。

（一）成立由规划、国土资源、城管与执法、监察及房屋征收等部门组成的未登记房屋认定机构负责对未经登记建筑的联合调查认定工作，办公室设在瓯江口新区规划分局，具体调查认定办法执行《瓯江口新区未经登记房屋认定实施办法（试行）》（温瓯新〔2013〕39 号）。未经登记建筑经调查、认定、处理后视为合法的以测量面积为准。

（二）层高低于 2.2 米的地下室、牲畜栏、简易房改建、道坦搭建等地面其它设施，均不享受房屋面积置换。

第三十条 人口认定以置换时本户在册常住人口为依据，未婚独生子女与已婚尚未有子女的可增加 1 人。户籍不在册的现役义务兵、初级士官、在读学生、服刑人员及符合法规政策规定的其他人员等特殊情况人员，可计算为置换（安置）面积的人数（具体执行《瓯江口新区“村房两改”可计算置换（安置）面积的人口认定办法》附后）。

第三十一条 对认定为未超过批准期限的临时建筑，给予货币补偿。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑按照《城

乡规划法》等法律处理，一律不予补偿。

第三十二条 各类附属物应当给予适当补偿，补偿金额由具有法定资质的房地产价格评估机构评估确定。

第三十三条 实施单位向房屋所有权人支付搬迁费。住宅、营业用房搬迁费根据合法房屋建筑面积结合搬迁标准按户支付。期房安置的，搬迁费计算两次。

第三十四条 房屋所有权人选择产权置换的，过渡期间周转用房由房屋所有人自行解决。城中村改造实施单位应当从房屋所有权人搬迁腾空交房之日起到新房交付之日止计算临时过渡期。选择货币补偿的给予 6 个月的临时安置费。临时安置费按照当地租赁与该房屋相当面积、地段的用房所需费用的平均价格确定。

第三十五条 城中村改造项目建设周期原则上不得超过 36 个月，具体由各街道根据项目实施的实际情况设定，房屋交付按原标准再发放 4 个月的装修期过渡费。在设定的建设周期以内未能提供置换房的，应当自逾期之月起按照逾期当年标准的 2 倍支付临时安置费。

第三十六条 置换户留足自住房后（人均 30 平方米），允许多余的房源作为公共租赁房出租，也可将土地性质属于国有划拨的多余房源在补交土地出让金后上市交易。

在保证人均 30 平方米的前提下，多余房源的面积，可由投资建设主体予以收购。收购价格标准根据不同的区位级别由投资建设主体、属地街道经综合评估后确定。房屋所有权人选择基底

三倍与人均 50 平方米置换形式的，不予货币收购。

## 第七章 置换程序

第三十七条 城中村改造项目就近安置的产权置换房屋认购实行“早搬迁先认购”方式。

（一）实施单位对在实施公告的签约、搬迁期限前提前签约、搬迁腾空房屋的置换户发给“并列第一”的搬迁腾空顺序号，对在实施公告的“并列第一”截止日后签约、搬迁腾空房屋的置换户按照实际搬迁腾空先后时间发给搬迁腾空顺序号。

（二）安置房认购时，先由持有“并列第一”搬迁腾空顺序号的置换户抽签产生顺序号并认购安置房；然后由在实施公告的“并列第一”截止日后提前签约、搬迁腾空房屋的置换户抽签产生顺序号在剩余的安置房源中认购；最后由在实施公告的提前签约搬迁腾空房屋截止日后的置换户按实际搬迁腾空顺序号在剩余的安置房源中认购。

第三十八条 农房集聚置换依照本村、本街道、全区的顺序予以置换，按以下程序进行：

申请。符合条件的置换对象，以户为单位向所在村委会书面提出自愿置换的申请。

公示。申请经初审后，对符合置换要求的，在被置换区域范围内进行公示，接受群众监督，公示时间为 7 天。经公示无异议的，由街道汇总，报瓯江口新区管委会备案。

签约。由改造（搬迁）区域内属地街道与村集体经济组织或村委会以及置换户三方签订置换协议和宅基地征收协议（农户自愿放弃宅基地承诺书）；涉及置换地为国有土地性质的，由属地街道与置换户签订置换协议和国有土地使用权收回协议，并经国土资源部门审核，报瓯江口新区管委会批准收回国有土地所有权。协议签订后，置换户按照协议约定预付置换建房款。

注销。经批准的置换户，在约定的时间内，由属地街道代为收回原住房的农村集体土地使用证、房屋所有权证等相关证件，并报有关部门依法注销。置换户在协议约定的时间内自行或由村委会组织拆除置换户原有住房及地面附属设施。

交房。新社区（安置房）建成后，经验收合格，由属地街道办理相关结算手续，交付钥匙。层次差、朝向差按相关文件要求结算，其所得补偿、预交房款和公寓房价款实行货币差额结算。手续齐全后，办理入住手续。

## 第八章 奖励措施

第三十九条 鼓励整村、连片置换。农房户集体在约定的时间内签订搬迁协议，并整村、连片搬迁腾空房屋的，给予奖励。置换户经属地街道办事处上报瓯江口新区有关部门认定为特别困难户的，可给予适当经济补助。具体奖励措施由所属街道根据实际情况予以明确。

第四十条 “村房两改”建设项目涉及的各项行政事业性、

服务性和公共配套设施建设收费，按照市政府相关文件执行。

第四十一条 对符合优先安置（置换）规定的，在置换过程中享受优先安置权；对符合街道确定的或其他政策性奖励规定的，在置换过程中享有一定优惠政策。

第四十二条 支持置换户向商业银行申请办理住房按揭贷款、小额联保贷款等。

## 第九章 监督管理

第四十三条 所属街道要高度重视“村房两改”建设工作，主要领导亲自抓工程建设部署和重大问题协调，分管领导全力抓政策措施的落实。

第四十四条 瓯江口新区考绩办要认真研究制订考核细则，建立督查机制，对“村房两改”建设工作进展情况进行全过程督查落实。

第四十五条 纪委（监察局）、财政局、国土规划建设局、城管与执法局、审计局、规划分局、国土资源分局等单位组成监督检查组，负责瓯江口新区范围内“村房两改”建设监督检查工作，确保规划设计和工程建设质量。

第四十六条 所属街道要加强初审工作的监督与管理，严格制定置换标准。对弄虚作假获得置换房的，经查实，要严肃处理，解除购房合同，收回置换房，由有关部门依法撤销置换房相关权证，并追究相关人员责任。

## 第十章 争议的解决

第四十七条 房屋置换过程中各类纠纷与争议由属地街道协同村两委（经合社、联村管委会）、社区居委会等干部调解解决。调解不成的，当事人可以依法向法院提起诉讼。

第四十八条 《房屋置换补偿安置协议书》签订之后一方当事人违约的，另一方当事人可以依法向法院提起诉讼。

## 第十一章 附 则

第四十九条 属地街道参照本实施办法，根据具体情况制定相应的实施方案及相关配套政策。

第五十条 “村房两改”建设涉及国有土地上房屋征收和补偿的，按照《温州市瓯江口新区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（暂行）》（温瓯新[2013]40号）规定的程序和要求组织实施。

第五十一条 本实施办法由瓯江口新区政策研究室、国土规划建设局负责解释。

第五十二条 本实施办法自发布之日起实施。

## 瓯江口新区“村房两改”可计算置换 (安置)面积的人口认定办法

为顺利推进瓯江口新区“村房两改”建设，根据有关政策规定，结合我区实际情况，制定本办法。

一、“村房两改”中可计算为置换(安置)面积的人数，以《户口簿》上在册的属地常住农业户口为依据。

二、人口认定程序：

1、置换户选择按人均置换形式的，置换户须向属地村委会(经合社)提供户口簿、身份证、结婚证、独生子女父母光荣证等相关证明材料。

2、村委会(经合社)形成初步认定意见后，由公安分局统一提供名单交街道核实情况。认定结果由街道在改造(置换)范围内公示，公示期限不少于7天。

3、公示期间，置换户对认定结果有异议的，置换人及其他相关人员应当在公示期满之前以书面形式向瓯江口新区人口认定领导小组办公室申请复核，并提供相关证明材料。复核结论由瓯江口新区人口认定领导小组办公室在改造(置换)范围内公示，公示期限不少于7天。

4、符合结论公示期间仍有异议的，由瓯江口新区人口认定领导小组作出最终认定。

三、下列人员可计为置换(安置)面积人口数：



1、原为属地正式农业户口，现已迁往部队的现役义务兵、初级士官，援外工作人员和留学生。

2、按规定户口迁往所在学校的大、中专在读学生。

3、大、中专学校毕业生自主择业，未予回迁为农业户口；因服役“农转非”，退役时自主就业或回乡的；未允转迁回户口的退役士兵、复员士官，但系村集体经济组织成员的。

4、已领取《独生子女父母光荣证》的夫妇，独生子女按 2 个人口数计算。

5、在本意见生效之前，因不符合法定条件而生育的子女，已登记在册为属地农业户口、且已缴纳或补缴社会抚养费的。

6、已婚的农户尚未生育子女的，可按增加 1 个人口数计算。

7、因土地征用，未安置落实到单位工作，仍为村集体经济组织成员而已“农转非”的人员。

8、多子女户共同赡养的老人，按照家庭全体成员共同协商结果的协议书确定可计算置换（安置）面积的人口数。

9、原为属地农业户口，现因服刑或被劳动教养而被注销户口的人员。

10、根据有关规定应计入置换（安置）面积人数的其他情况人员。

四、有下列情形之一的，不可计入计算置换（安置）面积的人口：

1、在认定可计算置换（安置）面积人口截止日之后不符合

法定条件而生育的子女。

2、家庭成员中现仍为农业户口，但现在党政机关、国有企业事业单位的在编工作人员且已享受过政府住房优惠政策的人员。

五、关于华侨户计算入置换（安置）面积人口的规定：

原为属地村农业户口，且在属地村尚有住房，现已定居国外的华侨户，根据《浙江省华侨权益保障暂行规定》（浙政发〔2006〕75号）第十四条之规定，可享受当地村民同等待遇。以定居国外之前产权人直系亲属常住户口在册人数为依据，可计算为置换（安置）面积的人口（已亡故人员不计）。

六、住房优惠政策包括：福利房、房改房、经济适用房、单位自管住房、房管直管公房、廉租房或住房货币化补贴、住房公积金补贴等。

七、本办法仅作为在“村房两改”中可计算为置换（安置）面积人数的依据。

八、街道根据当地实际制订“村房两改”可计算置换（安置）面积的人口认定细则。

九、本意见颁布生效之日，即为“村房两改”房屋置换（安置）计算在册属地常住人口的截止日。

十、瓯江口新区人口认定领导小组负有“村房两改”可计算置换（安置）面积人口认定的解释权与上述内容尚未涉及的其他人口情况的确定权。

十一、本办法于2013年3月12日起实施。