

# 金华市婺城区人民政府办公室文件

婺区政办〔2022〕19号

---

## 金华市婺城区人民政府办公室 关于印发金华市婺城区城中村改造 实施细则的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各有关单位：

《金华市婺城区城中村改造实施细则》已经区政府第15次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

金华市婺城区人民政府办公室

2022年10月17日

# 金华市婺城区城中村改造实施细则

为加强婺城区城中村改造管理，进一步完善城市功能，提升城市品位，改善居住环境，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》等法律法规及《浙江省土地征收程序规定》（浙自然资规〔2022〕4号）、《金华市区征收集体所有土地上房屋补偿实施意见》（金政办发〔2022〕25号）、《金华市区城中村改造实施办法》（金政办发〔2021〕13号）文件精神，结合婺城区实际，制定本实施细则。

## 一、总则

（一）本细则所称城中村，是指婺城区二环路以内，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。

本细则所称城中村改造，是指根据婺城区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，按照节约集约用地的原则，以高层公寓式安置和货币安置相结合的方式改造。

（二）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、试点先行，依法行政、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,积极稳妥地推进。

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。

(三)婺城区城市有机更新领导小组负责统筹全区城中村改造工作,组织研究制定城中村改造的指导性政策工作,协调解决婺城区城中村改造相关问题。

婺城区城市更新中心(以下简称区城市更新中心)负责拟定工作计划,编制城中村改造方案和资金平衡方案;负责全区城中村改造政策的贯彻落实、监督管理和考核,统筹城中村改造安置房项目建设管理,及区政府、区城市有机更新领导小组交办的其它工作。

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

村(社区)集体经济组织应负责提交村集体人员、用地、建筑物等详细资料,组织召开村民会议和村民代表会议,针对城中村改造事项的讨论,提出改造设想方案报乡镇(街道)。

(四)区发改局、财政局、住建局、民政局、自然资源和规划局、退役军人事务管理局、审计局、综合行政执法局、人力社保局、公安分局、生态环境分局、农业农村局、水务局等有关部门应按照各自职责,互相配合,形成合力,共同推进城中村改造工作的顺利实施。

## 二、规划与建设

(五) 区城市更新中心根据区政府下达的目标计划, 编制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村(社区);
- 2.城市建设规划即将开发建设的村(社区);
- 3.其他列入城中村改造规划范围的村(社区)。

婺城区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经区政府审议通过后, 于每年10月前报市建设局审核。

根据市建设局统一编制的市区城中村改造房屋征收年度计划, 未列入年度计划的项目不得启动征收工作。安置房项目选址在原村庄范围的, 应完成规划选址、规划设计方案后方可启动征收工作。年度计划确需调整的, 须按原程序报批。

(六) 依据城市总体规划和土地利用总体规划编制的城中村专项规划, 用于指导城中村改造和安置小区规划。专项规划要体现功能区块清晰、人口集聚适度、服务半径合理、功能配套齐全的要求, 体现地理位置优化、尽量予民于利的选址原则。

(七) 自然资源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。

安置房项目建设用地的规划条件应严格控制，一般用于建设高层公寓，容积率原则上应控制在 2.0-2.8。

（八）安置小区规划设计方案应充分利用地形地貌和历史文化资料，凸显自然、和谐的人居环境，合理配置社区管理、商业服务、教育卫生、文体活动、邻里中心等公共配套设施，并组织相关部门论证，征求相关部门意见，按规划程序审批。

（九）城中村改造要做好有纪念意义的建筑物、军事设施、测绘标志、宗教场所、文物遗迹、各类古树等遗存保护。

（十）城中村改造安置项目实行“统一征收、统一规划、统一建设、统一安置”，逐步建成一批规模适度、配套齐全的高标准安置住宅小区，尽量做到“以房等人”。

（十一）建立物业管理长效机制。建立区、街道、社区三级管理机制。区住建局负责做好物业管理的指导、协调、规范等工作；街道承担具体指导任务；社区组织发挥主导作用。安置小区的物业在竣工备案之日起两年内，由安置房项目建设单位选聘的物业公司负责管理，之后由小区业委会实行市场化运作。安置户自房源交付之日起两年内免交物业费，资金由区财政保障。

（十二）各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，实行绿色通道并加强监督。

（十三）安置小区项目开工建设、竣工验收等，应依法办

理相关手续，取得相关许可，确保工程质量和施工安全，确保农民工工资按月足额支付，不发生欠薪违法行为。

### 三、改造安置政策

#### （十四）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：

1.实际在册并享受村民待遇且符合宅基地建房审批条件的村集体经济组织成员；

2.属撤村建居就地农转非且符合宅基地建房审批条件的村集体经济组织成员；

3.服兵役前属本村集体经济组织成员的现役义务兵、初级军士；

4.入学前属本村集体经济组织成员的全日制大中专院校在读学生；

5.属本村集体经济组织成员的监狱服刑人员。

安置人口认定以土地征收预公告发布之日，实有登记在册的村集体经济组织成员的户籍人口为依据，本村集体经济组织成员待遇按法律法规规定认定。

#### （十五）安置方式与标准

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

1.安置户采用货币安置：根据《金华市区城中村改造实施办法》中第十一项第2款规定，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。

2.安置户采用高层公寓式安置：高层公寓式安置住宅面积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高层公寓式安置房建筑面积之比）确定高层公寓式安置房建筑面积。

在本村本人名下拥有合法集体土地使用权证或不动产权证的非村集体经济组织成员原则上按货币实行补偿，也可以按市政府公布的综合价购买公寓房，购买标准按该户合法产权房屋的占地面积计算，每户最高不超过 75 平方米，少于 75 平方米的按实际占地面积计算。占地面积与购买高层公寓房建筑面积之比最高不超过 1:4.3。

（十六）安置房项目用地以招拍挂方式出让。安置房项目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性考核。安置房项目用地的土地出让金根据《金华市区城中村改造实施办法（金政办发〔2021〕13号）》文件执行。

在出让公告中应明确安置房政府购买价格、面积等事项。安置房政府购买价格原则上由综合成本和项目楼面价（起始价）组成。安置房实行毛坯交付，不实行全装修。

（十七）产业发展用地

村集体经济组织以集体土地征收预告发布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。评估机构以集体土地征收预告发布之日为时间节点,分别对安置房地块和原村庄地块进行评估,取两个地块评估结果的平均数,扣除相关规费、成本等费用后确定产业发展用地货币安置补偿金额,支付给实施城中村改造的村集体经济组织。

货币安置资金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。

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。

#### (十八) 安置房房款结算

公寓房安置建筑面积在安置标准面积范围内的,统一按金华市政府公布的安置房指导价(建安工程价)标准向安置户结算房款。户型组合按照面积就近原则,确因户型关系超出安置标准面积的,超出 8 平方米(含)以内的,超出部分房款按市场价的 80%收取;超出 8 平方米以外的,超出部分房款按市场价收取。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回购。

车位(库)、附房、阁楼等不计入高层公寓式安置面积,按

市场价购买。每户（按宅基地建房审批原则分户）可按市场价的 50% 购买一个标准车位。

#### （十九）房屋征收补偿

1. 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给予征收补偿。未经登记的建筑由建设、农业农村、自然资源、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拆除补偿，不作为安置依据。

对其他必须拆除的地上、地下构筑物和地面附着物，包括水电、通讯、道路、桥梁、管线、市政水利设施、水井、水塔、围墙等按市、区相关规定经评估后予以补偿。

2. 凡涉及集体土地上“住改非”的房屋补偿按重置评估价提高 30% 执行。

3. 征迁房屋建筑面积比安置建筑面积多的，超出部分按房屋重置价（不包括装修及附属物）的 2 倍进行补偿。

4. 过渡补助费。在安置房项目规划建设中，需占用原村（社区）建设用地并拆除原有房屋的，拆除房屋的村级集体经济组织成员自行解决周转用房的，从腾空验收之月起 36 个月内，按被征迁房屋建筑面积每平方米每月给予按地段类别标准发给过渡补助费，逾期未安置用房的，自逾期之月起按照原标准的双倍支付临时安置补助费。

（二十）各城中村改造征收工作主体应当鼓励开展安置房货币化回购安置工作。安置房回购单价由评估机构按市场价评估确定后扣减安置房建安工程价和 15%的土地出让金。

（二十一）安置房的不动产权证办理、交易等具体规定根据《金华市住房和城乡建设局 金华市自然资源和规划局关于规范金华市区域城中村改造安置房登记办证工作的通知》（金市建〔2021〕162号）文件执行。

（二十二）安置房的具体选房依据“依法、公开、公平、公正”原则，由各乡镇（街道）根据安置小区的实际情况，制定具体实施办法报区政府审批后实施。

#### 四、基本条件和实施程序

（二十三）列入改造的城中村应符合下列条件（重点工程需征收的除外）

1.符合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。

2.土地基本被征收（人均耕地低于 0.2 亩）或规划近期内土地被基本征收的。

3.列入区域城中村改造三年计划，列入市政府年度征收计划。

#### （二十四）改造实施程序

1.前期工作。各乡镇（街道）组织对拟改造村庄进行地形测绘，确定城中村改造和土地征收范围。各改造村须征得村民（社员）会议或村民（社员）代表会议三分之二以上同意，经

申请同意后由婺城区人民政府发布征收土地预公告，公告期限不少于 10 个工作日。各乡镇（街道）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、编制《征地补偿安置方案》、《房屋征收补偿方案》等工作。

征收土地预公告发布之日起，有关部门暂停办理除夫妻投靠、未成年子女投靠父母、大中专院校毕业生回原籍落户、归正人员回原籍落户、退伍复转军人回原籍落户以外的户口迁入登记；暂停新批宅基地和其他建设用地；暂停审批扩建、改建房屋及其附属设施；暂停审批改变房屋、土地用途；暂停新增市场主体设立登记或其他社会组织登记；暂停转移房屋所有权或宅基地使用权；以及按规定应当暂停办理的其他事项。

2.方案公告。区政府对编制的城中村改造项目补偿安置方案审核通过后发布公告，公告期限不少于 30 日。被征收人或农村集体经济组织、其他与房屋征收有利害关系的组织或个人对补偿安置方案有意见、建议的，可以向征收主体提出。征收主体根据意见、建议情况，认为确有必要的，可以组织听证。

过半数被征收人认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，征收主体应当组织听证。组织听证的，应结合听证结果决定是否修改补偿安置方案。

3.补偿登记。被征收人在征地补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证书等材料，到公告指定的单位、地点办理土地征收房屋补偿登记。被征地在规定期限内未办理补偿登

记的，相关信息按照土地与房屋现状调查公示结果确定。

4.签订协议。由各乡镇（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10%。

5.征地报批。征地前期工作完成后，乡镇（街道）应当及时向有批准权限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。

6.征收公告。征收土地方案经依法批准后，区政府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。

对个别未签订补偿安置协议的，征收主体应当在征收土地公告期满之日起10个工作日内依据征地补偿安置方案、补偿登记结果、认定结论作出征地补偿安置决定。征地补偿安置决定作出前，应书面告知被征收人选择安置方式和补偿金额。

7.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。

8.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，由乡镇（街道）组织实施房屋拆除工作。

9.不动产权证书注销。被征收的房屋，应在房屋拆除后及

时向不动产登记机构申请办理相关不动产权证书注销登记，由乡镇（街道）统一组织实施，被征地的村集体经济组织和房屋拆迁户应予主动配合注销工作。

10.各乡镇（街道）结合各自实际，按照公开、公平、公正的原则，完成安置房分配工作。

11.后续工作。进行资产清算和档案资料的移交。

（二十五）农业农村、自然资源、建设、公证机构等单位 and 部门，按照各自职责依法对市区二环路以内村（社区）暂停宅基地审批、宅基地使用权及房屋所有权转移登记等相关手续办理。确属危旧房急需修建的房屋按原拆建不改变原规划设计条件审批，列入改造计划的不得审批。

## 五、监督管理

（二十六）各乡镇（街道）等城中村改造征收工作主体应当依法建立城中村改造补偿安置档案。档案应当包括：征收土地预公告、社会稳定风险评估结果、土地房屋现状调查结果、听证情况、征地补偿安置方案及公告、评估报告、土地征收房屋补偿协议、征地批文、土地征收公告及其结算资料、公告张贴视频照片等。同时应在“浙里房屋征迁监管在线应用系统”中录入相应档案资料。

（二十七）城中村改造在实施过程中应严格审核确认安置对象、安置户数及土地、规划等相关数据。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。

（二十八）城中村改造管理人员应认真履行职责。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。

（二十九）城中村改造工作纳入政府年度目标考核管理。

## 六、附则

（三十）二环内重点工程或公共基础设施建设项目涉及零星房屋征收的，可参照本办法执行。

（三十一）本实施细则由区城市更新中心负责解释。

（三十二）本细则自11月17日后施行，本细则实施前的城中村改造相关规定与本细则不一致的，以本细则为准。



