

# 东阳市人民政府办公室文件

东政办发〔2022〕25号

---

## 东阳市人民政府办公室关于印发 《东阳市城中村改造实施办法》的通知

各镇、乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

《东阳市城中村改造实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

东阳市人民政府办公室

2022年7月15日

（此件公开发布）

# 东阳市城中村改造实施办法

为进一步规范我市城中村改造的规划、建设和管理，改善人居环境，提升城市品位，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》（浙自然资规〔2022〕4号）等有关精神，结合我市实际，制定本办法。

## 一、总则

（一）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。

本办法所称城中村改造，是指政府根据市区经济社会发展规划、国土空间规划、土地征收成片开发方案、城市更新专项规划等对城中村进行的综合改造以及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的旧城区改建。

城中村改造按照节约集约用地和小区化建设的原则进行。

（二）城中村改造必须坚持政府主导、统筹安排；统一政策、协调推进；规划引导、试点先行；依法行政、阳光改造的原则。充分调动各方面的积极性，依法保护村级（经济合作社）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，稳妥有序推进。

(三)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。

市发改局、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市应急管理局、市综合行政执法局、生态环境东阳分局等有关部门应按照各自职责，协同做好城中村改造的各项工作。

## **二、规划与建设**

(一)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：

城中村中的国有土地上房屋的征收情形按照《东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》的规定执行，集体土地的征收情形按照《东阳市征收集体所有土地上房屋补偿实施意见》的规定执行。

(二) 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）；

经所在街道办事处批准同意，可以放宽到集体经济和土地资产独立的自然村。

各街道的城中村改造年度计划于每年 10 月底前报市房屋征收服务中心。经市政府审议后，市房屋征收服务中心统一编制全市城中村改造年度计划。

(三) 市住建局会同各工作主体依据国土空间规划等相关规划，编制城市更新专项规划，用于指导城中村改造和安置小区规划。

(四) 工作主体向市自然资源和规划局申请安置小区项目规划条件。市自然资源和规划局依据已经批准的控制性详细规划、城市更新专项规划以及项目具体情况，出具规划条件。具体项目改造红线范围由实施主体会同市自然资源和规划局出具。

安置小区建设用地坚持节约集约用地原则进行规划，容积率原则上不得低于 2.0。

城中村改造要做好历史遗存、古树名木的保护，列入文物保护的房屋参照《中华人民共和国文物保护法》规定办理。

加快城中村改造安置房建设，逐步建成一批规模适度、配套齐全的安置房，尽量做到“以房等人”。

**（五）** 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经营性用地年度出让计划，允许带方案出让。安置房项目用地的土地出让金扣除中央、省、市计提规费后全额补助给建设活动组织实施单位用于项目建设。

在出让公告中应明确安置房政府购买价格、面积等事项。安置房政府回购价格原则上由建设综合成本和项目楼面价（起始价）组成。安置房实行毛坯交付，鼓励装配式。

建设综合成本包含：1. 建安成本；2. 小区内各项配套费；3. 工程前期其它费用（代建费、勘察设计费、监理费、政府规费等）；4. 基本预备费；5. 资金成本（利息）；6. 其他费用。

**（六）** 各相关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、优先保障。

安置小区项目开工建设、竣工验收等，应依法办理相关许可手续，确保工程质量和施工安全。

### **三、安置政策**

#### **（一）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。

（二）被征收房屋土地性质为集体土地的，参照国有划拨土地进行补偿。

（三）被征收房屋面积和用途的审核、认定

1. 被征收房屋的面积和用途，以不动产权属证书和不动产登记簿记载为准。不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有充分证据证明不动产登记簿确有错误的，以不动产登记簿记载为准。

《房屋所有权证》《土地使用证》《不动产权证书》记载的内容不一致的，或被征收人对权属证书记载的内容有异议提出申请复核的，或未经产权登记的房屋，由市自然资源和规划局、市农业农村局、实施主体、工作主体等联合调查、审核、认定后，出具书面意见，作为房屋征收与补偿的依据。

被征收房屋审核、认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查、认定结果有异议的，应当自调查、

认定结果公布之日起 10 个工作日内以书面形式向实施主体提出。实施主体收到被征收人异议后应及时予以核查，并书面答复被征收人。

2. 对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

#### （四）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。

自发布征收土地预告之年后 3 年内，可享受面积有增加因素的，可以申请按“有增有减”原则，重新认定可享受宅基地面积。新认定可享受的宅基地面积超过原认定部分，可以选择货币安置，也可以选择平面式房屋产权调换。选择货币安置的按回购价（回购价=平面式产权调换房屋的市场评估价-平面式产权调换房屋的建设综合成本价）补偿。

#### （五）安置方式

1. 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。

平面式房屋产权调换安置是指安置对象按其可安置建筑面积选择平面式房屋产权调换的安置方式。

货币安置是指政府按照本办法计算土地、房屋价值的补偿金额向安置对象支付同等数额人民币的安置方式。

房票安置是指政府按照本办法计算的补偿金额向安置对象发放同等数额的商品房安置凭证（简称房票）的安置方式。房票具体管理办法另行制定。

2. 住宅房屋的安置对象可以选择单一安置方式，也可以选择组合方式安置。

集体土地征收中地上住宅房屋补偿的，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，为保障安置对象“户有所居”，安置对象除被征收房屋以外无其他合法房屋产权的，至少要选择一套平面式产权调换房屋，并作出书面承诺，该套房屋在办理不动产权证后五年内不得转让和抵押，安置对象除安置房外另有其他房产的，可在出具相关证明后，于不动产权证首次登记之日起五年后上市交易。

3. 工业用地上房屋原则上实行货币安置。

(1) 下列企业的工业厂房实行货币安置：

①被征收工业企业被认定为低效工业用地的企业；

②年度工业企业综合评价为D类的企业；

③国家相关政策规定的禁止类、淘汰类产业的企业；

④存在严重安全生产隐患、环保问题、产品质量问题、高耗能问题且无法整改的企业。

(2) 属于鼓励扶持产业或有发展前途的，具体安置方式可以由经信局和实施主体组织相关部门对项目实际用地需求进行评审，报市政府同意后确定。

4. 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。

5. 不具备产权调换条件的其他非住宅房屋，实行货币安置。

具体项目的安置方式根据项目实际情况确定。

#### (六) 平面式房屋产权调换安置和补偿

1. 被征收房屋的建筑补偿和房屋装饰装修的价值补偿应当由经依法备案的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

集体土地征收中地上房屋的建筑面积超过建筑占地面积1:4.5的部分，不得再选择房屋产权调换，按重置价标准结合成新评估价格的3倍给予补偿。

国有出让土地上房屋被征收的，应按被征收时的政策退还出让金。

#### 2. 可安置建筑面积的确定

(1) 集体土地征收中地上房屋的可安置建筑面积，按可

安置占地面积的 4.5 倍计算。

### (2) 国有土地上房屋的可安置建筑面积

被征收房屋建筑面积大于等于可安置占地面积 4.5 倍的，按被征收房屋建筑面积确定；小于可安置占地面积 4.5 倍的，按可安置占地面积的 4.5 倍计算。

### (3) 平面式套间被征收的，按原建筑面积 1:1 确定。

## 3. 选房规则

安置对象根据可安置建筑面积就近选择安置房，自由组合安置房户型。选择的安置房建筑面积在可安置建筑面积范围内的部分，按建设综合成本价收取；超出可安置建筑面积 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分，按建设综合成本价收取；超出 10-20 平方米的（含 20 平方米）部分，按市场评估价 80% 收取；最多不得超过 20 平方米。选择后剩余的可安置建筑面积不能再选房时，剩余部分按货币安置方式结算。

平面式套间被征收人选择平面式房屋产权调换的，每套被征收房屋至少可以就近选择一套安置房。

安置房的建设综合成本价和市场价的预评估由实施主体委托有资质的评估单位评估后确定并公布。

被征收房屋价值和安置房的建设综合成本价、市场评估价，应当由同一家房地产价格评估机构以发布征收土地预公告之日为评估时点评估确定。

安置房按征收区块的市场评估价（平面式房屋）与安置区

块的市场评估价进行等面积找补地段差价。

安置房中配备的车库（车位）、附房、阁楼等面积不计入安置面积，均按市场评估价结算。

4. 安置房的土地性质为国有出让的，安置对象选择安置房后应按交房时的政策补缴出让金。

5. 被征收人自行解决周转用房，实施主体应当支付其自搬迁之月起至安置房交付后 6 个月内的临时安置费。

过渡期限为自被征收人搬迁之月起 24 个月；安置房为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起 36 个月。

过渡期限届满前，实施主体应当交付安置房。超过过渡期限未交付安置房的，临时安置费应当自逾期之月起按照最新公布的临时安置费标准的 2 倍支付；同时被征收人有权另行选择其他安置方式。

过渡期限届满超过 24 个月仍未交付安置房，被征收人有权要求提供其他安置房。

### （七）货币安置和补偿

1. 被征收房屋的价值，应当由经依法备案的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

集体土地征收中地上房屋的价值，按照国有划拨土地评估确定。集体土地征收中地上房屋的价值包括宅基地价值、房屋重置价和房屋装饰装修价值。

国有土地上的被征收房屋价值，不得低于发布征收土地预告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋价值包括房屋重置价、房屋装饰装修价值以及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

2. 集体土地征收中地上房屋的安置对象新扩批的占地面积的价值，按照国有划拨土地评估确定。

3. 被征收人自行解决周转用房，实施主体一次性支付6个月的临时安置费。

#### （八）房票安置和补偿

1. 被征收房屋的价值，应当由经依法备案的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

集体土地征收中地上房屋补偿的价值，按照国有划拨土地评估确定。集体土地征收中地上房屋的价值包括宅基地价值、房屋重置价和房屋装饰装修价值。

国有土地上的被征收房屋价值，不得低于发布征收土地预告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋价值包括房屋重置价、房屋装饰装修价值以及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

2. 集体土地征收中地上房屋的安置对象新扩批的占地面积的价值，按照国有划拨土地评估确定。

3. 为鼓励房票安置，按被征收房屋价值和新扩批占地面积价值总和的25%给予奖励。

4. 被征收人自行解决周转用房，实施主体一次性支付 6 个月的临时安置费。

## **(九) 其他补偿补助、奖励**

### **1. 其他补偿补助**

(1) 征收住宅房屋的，实施主体应当支付搬迁费（包括固定电话、宽带、水表、空调、电热水器、管道燃气等迁移的补偿）以及临时安置费。补偿标准在具体项目实施方案中明确。

征收经依法批准而实际用于生产经营的住宅房屋造成停产停业损失的，应当给予补助，补助标准在具体项目实施方案中明确。

(2) 征收非住宅房屋的，实施主体应当一次性支付搬迁费（包括固定电话、宽带、水表、空调、电热水器、管道燃气等迁移的补偿）以及临时安置费。补偿标准在具体项目实施方案中明确。

征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。补偿的标准不低于被征收房屋价值的 5%，补偿标准在具体项目实施方案中明确。

(3) 附属物补偿由实施主体按照相关补偿标准确定。

### **2. 其他奖励**

被征收人在房屋征收过程中积极配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行的，给予一定的奖励，包括签约奖、腾空奖。

选择平面式房屋产权调换的，每个被征收人在选购车位时可以按照一个标准车位市场评估价的 50% 给予奖补。标准车位的价格在项目补偿方案中明确。

(十) 选择组合方式安置的，补偿、补助和奖励按相应的补偿方式分别计算。

#### **四、实施程序**

集体土地征收房屋补偿的实施程序按照《东阳市征收集体所有土地上房屋补偿实施意见》执行。

国有土地上房屋征收的实施程序按照《东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》执行。

#### **五、监督管理**

(一) 任何组织和个人对违反本实施意见规定的行为，都有权向有关部门举报。接到举报的单位应当及时予以核实、处理。

审计部门应当加强对土地征收房屋补偿工作的审计监督。

(二) 有关部门及工作人员在征收实施过程中存在玩忽职守、滥用职权、索贿受贿的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

被征收人弄虚作假，伪造、涂改被征收房屋的有效权属文件或户籍资料等行为，构成违反治安管理处罚行为的，由公安机关依法处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

#### **六、附则**

(一) 重置价标准原则上每两年（除特殊情况外）公布一次。

(二) 核心区以外重点项目（区块）、重点工程建设涉及房屋征收的，经市政府同意可参照本办法执行。

(三) 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行，本办法实施前本市已出台的城中村改造相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。本办法施行前已经市政府批准且已启动实施的项目可按原批准的补偿安置政策执行。

---

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

---

东阳市人民政府办公室

2022 年 7 月 31 日印发

---