

# 我市城中村改造实施办法正式出台

## 拆除重建统一 立改套 8个村列入今年改造计划

我们的城市,现代与陈旧交错,一边是光鲜亮丽的现代楼群,一边是衣衫褴褛的城中村,一街之隔、一步之遥,恍如两个世界。加快推进城中村改造进程,对于改善人居环境、完善城市功能、提升城市品位具有重要意义,大势所趋,势在必行。

日前,《永康市城中村改造实施办法》正式出台,为城中村改造提供了政策依据。今后,我市城中村改造将遵循政府主导、镇村联动、规划引领、阳光改造的基本原则,根据城市规划、土地利用总体规划,以拆除重建方式,遵循节约、集约用地原则统一进行立改套改造。

记者 张赤奎



建设中的西山新城。

### 改造进度 今年计划改造8个村

由于历史原因、管理体制、居住人员结构复杂等多种因素,我市的城中村存在着基础设施薄弱、缺乏统一规划、用地功能不合理、安全问题突出、违章建筑多、管理难度大、环境状况差等问题。这些问题已严重阻碍了经济社会的快速发展,与城市化建设的要求相距甚远。

实施办法明确了城中村改造范围:西至西塔路,南至四环线及江南新城,东至金温铁路,北至规划三环线范围和其他市政府确定的涉及重点项目和重点区块开发建设需改造的村。根据前期调查摸底的情况,列入城中村改造范围的主要包括东城、西城、江南三个街道的39个行政村、66个自然村,面积42.6平方公里。

根据今年启动城中村改造不少于6个的要求,我市选定了8个村列入今年的城中村改造计划,其中2个村已正式启动。塔海、车头2个村大部分住户已腾空房屋,4月下旬进入房屋拆除阶段;其他6个村城中村改造工作顺利推进,东库正在进行土地确权,后姚畈已完成产权证的收集,端头、长塘里完成了自愿改造签名90%以上,周塘已完成了资料收集和房屋确权,沈宅召开了动员会。

此外,未列入今年城中村改造计划的村庄积极性也很高,纷纷主动进行政策学习宣传和村民发动工作,营造了良好的改造氛围。

### 用地管理 自求平衡严格双控

根据实施办法,市城中村改造工作领导小组负责确定城中村改造的总体思路和工作计划,制订城中村改造的指导性政策,协调解决城中村改

造中的重大问题,批准实施城中村改造方案。村经济合作社是本合作社城中村改造的执行人,镇街区是本辖区内城中村改造的责任人。对因规划需要,须一并列入城中村改造范围的国有土地上房屋,镇街区作为改造的实施人。

城中村改造采用整体改造与分期实施相结合的区块改造方式,鼓励整村、连村连片改造。需连片改造的区域,其范围内的其他土地也一并列入城中村改造项目进行改造。安置用地只用于建设高层、小高层、多层住宅和相应的公共服务设施,容积率原则上控制在2.0-2.6。

城中村用地管理严格执行双控要求:安置建设用地自求平衡,原则上不得超出原有村庄建设用地规模;本经济合作社社员人均建设用地规模不得超过120平方米。

改造范围内的集体土地统一征为国有,优先保证安置用地和公共设施用地。超出批准建设总量外多余的存量土地,按规划可出让开发的,在提取出让所得的40%后,剩余资金返还给村集体经济组织。改造范围外的村集体土地,在改造时根据需要进行征收。

此外,因城市道路、公共设施、公共绿地、零星用地整合等规划原因,原村庄建设用地不宜用于安置的可进行用地置换。安置用地落实后,原村庄用地由政府统一征收储备。

城中村改造建设规模实行总量控制,除安置房(个人安置房和集体安置房)外,可根据项目资金平衡、配套需求等情况批准建设一定数量的集体用房,最高不超过安置量的30%。

### 安置政策 两种安置方式供选择

根据实施办法,我市城中村改造安置方式分为水平式住宅套房安置

和货币安置两种,鼓励货币化安置;安置对象分为集体土地对象(本经济合作社社员、非本经济合作社社员)和国有土地对象,达到法定婚龄的可分家立户,分家立户必须以自然间为单位。

按土地性质不同,安置标准也有所区别。

集体土地上房屋原为垂直式住宅楼房的,选择实物安置时,村集体用房可选择原房屋合法建筑面积来确认安置房屋的权益面积,也可选择原房屋合法建筑占地面积的2.5倍来确认安置房屋的权益面积。

个人住房均按不超过其房屋合法建筑占地面积的5倍计算安置房屋的权益面积,但在计算安置权益的建筑占地面积时,本经济合作社社员对象最高不超过120平方米,非经济合作社社员对象最高不超过80平方米。房屋实际合法建筑面积多于上述规定计算出限额安置权益面积的,多于部分按2:1另行再增加计入安置房屋的权益面积。

个人住房原为水平式住宅套房的,选择实物安置时,按其合法建筑面积确认安置房屋的权益面积。

选择货币安置的,采用以下公式计算补偿价格:货币安置基准价(由市城改办委托有相应资质的评估单位确定并公布)=原区块新建房屋市场评估价-原区块新建房屋建安成本价-原区块新建房屋土地出让金;集体土地上房屋货币安置补偿价=安置房屋的权益面积×货币安置基准价。

本经济合作社社员对象中无房产应给予解决住房,具体办法由实施人制定。

国有土地上房屋选择实物安置的,按其合法建筑面积确认安置房屋的权益面积进行实物安置。选择货币安置的,采用以下公式计算补偿价格:国有出让土地房屋货币安置补偿价=

安置房屋的权益面积×原区块房屋市场评估价×120%+国有划拨土地房屋货币安置补偿价=安置房屋的权益面积×(原区块房屋市场评估价-原区块房屋土地出让金)×120%。

值得一提的是,国有土地上房屋选择货币安置的,并在市域范围内购买非二手住宅商品房、商业用房时给予房票补贴,由改造实施人直接支付相应房款。房票补贴标准为原区块房屋市场评估价的15%,房票有效期为12个月。

### 优惠政策 六类规费予以减免

实施办法还明确了多项优惠政策。

安置区内经批准的集体用房可出售,用于城中村改造项目资金平衡。整村或连村连片改造规模在4公顷以上的,可以增加安置规模5%的建筑面积作为村集体用房。

城中村改造还可享受六类规费减免政策:城市基础设施配套费全免;有线电视配套设施费按建筑面积10元/平方米收取;电表立户费全免;天然气管道建设的折旧、运营维护费等费用减半收取;供水管道安装的综合费、规费及安全防护、文明施工措施费等减半收取;其他涉及的行政事业性收费项目也应给予优惠。

对完成改造任务的镇街区,我市将按拆除房屋建筑面积每1万平方米给予30万元的奖励,单个项目最高不超过200万元。奖励用于镇街区基础设施建设或补充工作经费。

此外,国有划拨土地的安置房按建筑面积补交土地出让金(土地出让金按所在地块住宅用地标定地价的10%进行补交)后,允许以二手房的形式进行转让。