

金华市金东区人民政府文件

金区政〔2023〕38号

金华市金东区人民政府 关于印发《金东区域中村改造补偿安置 实施细则》的通知

各乡镇（街道），区直属各单位：

《金东区域中村改造补偿安置实施细则》已经区政府第23次常务会研究同意，现予以印发，请认真贯彻执行。



金东区城中村改造补偿安置实施细则

为进一步推进金东区城中村改造工作，拓展发展用地空间，持续改善人居环境，提升城市品质，根据《中华人民共和国土地管理法》《浙江省土地管理条例》《浙江省土地征收程序规定》《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）等文件精神，结合金东区实际，制定本实施细则。

一、适用范围

金东区范围内列入城中村改造的村庄（社区）适用本实施细则。

二、改造主体

金东区人民政府是城中村改造的责任主体，负责统筹全区城中村改造工作。

金东区城市有机更新中心是城中村改造工作实施主体，负责城中村改造项目立项，协调解决城中村改造相关问题等工作。

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

三、房屋补偿

（一）房屋认定

1.按照集体土地使用权证或者不动产权证、建设工程规划许可证或乡村规划许可证等认定。

2.未经产权登记的房屋，由乡镇（街道）、农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设、综合行政执法等有关部门（单位）依法调查、认定和处理。

（二）补偿标准

1.合法建筑按房屋重置价格补偿，房屋重置价格由具有法定资质的评估机构根据《关于印发〈金华市区房屋重置价格〉的通知》（金市建〔2021〕210号）等文件，结合房屋成新评估确定。金华市区房屋重置价格评估标准有调整的，根据调整后的最新文件规定的评估标准执行。

2.产权为村集体经济组织的合法建筑，采用货币安置，即按照房屋重置价格 1: 3 的标准补偿。

3.门前屋后乱搭乱建等违法建筑，不予补偿。

（三）安置方式及标准

城中村改造采用公寓式安置和货币安置两种方式安置，安置对象可选择其中 1 种方式安置，具体标准如下：

1.公寓式安置：城中村改造公寓式安置以户为单位，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（即最高人均建筑面积 107.5 平方米）。

2.货币安置：按现有合法建筑重置价格 1: 3 标准评估补偿。

（四）安置房房款结算

1.安置房房款根据不同情况分别按建安工程价或综合价收取，建安工程价和综合价根据市业务主管部门文件规定另行确定。

2.安置房建筑面积在安置标准面积范围内的，安置房房款按照建安工程价收取。

3.因户型关系超出安置标准面积的，超出8平方米（含）以内的，房款按照市场价的80%收取；超出8平方米以外的，按照市场价收取。因户型关系不足应安置面积的，不足部分按照分房时安置房回购单价结算。

4.车位（库）、附房、阁楼等不计入高层公寓式安置面积，按照市场价购买。每户可按市场价的50%购买一个标准车位。

四、安置对象资格认定

（一）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本村集体经济组织成员。

2.属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校学生。

5.属本村集体经济组织成员的正在服刑改造人员。

(二) 特殊安置对象确定

1.已婚未育家庭

双方均未生育的已婚未育家庭，经审核可增加1个安置人口。

2.独生子女家庭

未分家立户的独生子女家庭，经审核增加1个安置人口。

3.蓝印户口人员

蓝印户口（通过缴纳集镇入户费的农转非）人员，未享受国家房改房政策或保障性住房政策的，按1人安置，不得单独立户。

4.离婚家庭人员

离婚家庭，双方均未再婚且户口在本村的，按原家庭人口状况计算；原本村集体经济组织成员再婚的，户口在本村的前配偶与现配偶按1个安置人口计算，随迁子女不列入安置人口；因婚嫁户口迁入本村人员离婚后再婚的，其再婚配偶及子女不列入安置人口。

5.户口在本村的公务员、正式事业编制人员或国有企业中正式编制工作人员，不列入安置人口。

6.其他迁入人员

离退休、下岗、离婚等原因回迁人员及其随迁子女不列入安置人口；投靠亲戚朋友等挂靠户口人员不列入安置人口。

7.已享受公寓式安置、宅基地安置或货币安置的，不得再次计入安置人口。

（三）有房无户

非本村集体经济组织成员在本村拥有房屋并持有本人土地使用权证且配偶及子女均为非安置人口的（有房无户），其合法房屋可选择货币安置，按房屋重置价 1: 3 的标准评估补偿；也可选择按综合价购买高层公寓，即按该户拥有的合法产权房屋占地面积的 1: 4.3 计算建筑面积（计算的房屋占地面积最高不超过 75 平方米）。

已在其他地方享受过公寓式安置、宅基地安置或货币安置的，不得选择按综合价购买高层公寓。

五、监督管理

（一）各乡镇（街道）、部门在实施城中村改造过程中应当严格按照金华市区城中村改造程序实施，严格审核确认安置对象、户数以及土地、规划等相关材料。

（二）通过弄虚作假、隐瞒、欺诈等方式违法取得的城中村改造安置资格无效，并依法追究相应的法律责任。

（三）有关部门及工作人员在工作过程中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

六、附则

（一）金东区范围内征收集体所有土地上房屋并采用公寓式安置的村（社区）参照本实施细则执行。

（二）本细则自发布之日起施行，2014年12月30日金华市金东区人民政府办公室发布的《金东区城中村改造实施细则（试行）》同时废止。

