

GWCD 01-2021-0009

金华市婺城区人民政府办公室文件

婺区政办〔2021〕37号

金华市婺城区人民政府办公室 关于印发婺城区城中村改造村（社）集体产业 发展用地货币安置办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各有关单位：

《婺城区城中村改造村（社）集体产业发展用地货币安置办法》，已经区政府第95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

2021年12月2日

婺城区城中村改造村（社）集体产业发展用地 货币安置办法

为促进婺城区村（社）集体经济可持续发展，根据《浙江省土地征收程序规定（试行）》（浙自然规划〔2020〕8号）、《金华市区城中村改造产业发展用地货币安置办法》（金市建综〔2018〕30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，结合婺城区实际，特制定此办法。

一、指导思想

村（社）集体产业发展用地政策是婺城区提高被征地农民保障水平的重要补偿安置办法，是深化农村综合改革、促进婺城区城乡居民增收的重要举措。根据省市相关文件精神，婺城区对村（社）集体产业发展用地实施货币安置，将会进一步壮大村（社）集体经济，改善被征地农民的民生。各乡镇（街道）、单位（部门）务必统一思想、提高认识，确保村（社）集体产业发展用地货币安置各项工作推进到位，将本办法所蕴含的“让利于民、长远保障、合作共赢”理念落实到位，让被征地农民共享婺城区开发建设及城市发展成果。

二、用地类别

村（社）集体产业发展用地是指以村（社）集体经济组织为单位，在实施城中村改造后，按核定人数确定用地规模，用于发展村（社）集体经济的土地资源。

三、用地处置原则

村(社)集体产业发展用地货币安置是指政府以回购村(社)集体产业发展用地的方式进行货币补偿。

已享受过“留地”政策的村(社)集体经济组织原则上不再享受产业发展用地货币安置政策。

四、用地条件处置

(一) 面积核定

村(社)集体产业发展用地,以该村(社)集体经济组织城中村改造启动公告之日实有登记在册的户籍人口为依据,按人均不超过20平方米的标准进行核定。

(二) 评估时点及评估公司的确定

村(社)集体产业发展用地的评估以城中村改造启动公告发布之日为评估时间节点,由婺城区村(社)集体产业发展用地领导小组办公室委托该城中村改造过程中确定且有资质的评估公司负责具体的评估工作。

(三) 产业发展用地条件设置

村(社)集体产业发展用地: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。由评估公司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、成本等费用确定货币安置补偿金额。

五、建立资金台账

以村(社)为单位,对婺城区实施货币安置的各村(社)集

体产业发展用地的类别、面积、用途、地块位置等情况进行梳理、登记、造册，并委托第三方评估机构对其进行市场价评估。根据第三方评估机构评估的市场价，由婺城区村（社）集体产业发展用地领导小组办公室建立各村（社）集体产业发展用地货币安置资金台账（简称：资金台账），并对资金台账实施动态管理。婺城区城乡建设投资集团有限公司（简称：城投集团）接受婺城区政府的委托，作为城中村改造村（社）集体产业发展用地货币安置的实施主体。

（一）纳入资金台账管理的条件

村（社）集体产业发展用地应符合以下条件才能实施货币安置，纳入资金台账管理：

1. 所涉村（社）集体产业发展用地土地已征收，地块内建筑物、构筑物等已全部拆除到位，青苗等地面附着物已处理完毕；
2. 所涉村（社）集体产业发展用地已列入区政府开发建设计划，近期将被开发利用；
3. 村（社）集体产业发展用地应符合城中村改造产业发展用地申请条件；
4. 村（社）集体经济组织完成区政府交办的相关重点工作等；
5. 其他经区委、区政府研究同意纳入资金台账管理的村（社）集体产业发展用地。

资金台账建立后，由区政府同步收回各村（社）集体产业发展用地及指标；相关部门按照各自职责做好收回的村（社）集体

产业发展用地管理工作。上述收回的村（社）集体产业发展用地指标由区政府根据城市规划建设需要，统一规划、统筹使用；各村（社）集体经济组织不得以任何理由非法侵占、使用或干预有关项目实施。

六、资金实现方式

婺城区村（社）集体产业发展用地货币安置与城中村拆迁安置房交付时间同步进行。在资金台账建立后，各村（社）集体经济组织可通过货币安置资金台账付息、货币安置资金置换房产、支付货币安置资金等方式获得村（社）集体产业发展用地货币安置资金利息或安置资金。货币安置资金及产生的利息均由区财政局保障。

（一）货币安置资金台账付息。选择货币安置资金台账付息的，婺城区政府根据资金台账中已核定的货币安置资金额度，向村（社）集体经济组织支付货币安置资金利息。

1. **协议签订。**村（社）集体经济组织经集体同意后，按照区政府根据资金台账核定的安置资金额度，与当地乡镇（街道）签订村（社）集体产业发展用地货币安置协议书，安置协议按5年一期签订。安置协议一式四份，婺城区村（社）集体产业发展用地领导小组办公室、乡镇人民政府（街道办事处）、城投集团、村（社）集体经济组织各执一份。

2. **支付标准。**资金台账每年支付给相关村（社）集体经济组织的利息=货币安置资金×物价指数×基准贷款利率×（1+奖励

上浮)。下一年度的货币安置资金为上一年度的货币安置资金×物价指数。

基准贷款利率：以中国人民银行当年6月30日发布的一年期贷款利率为基准。

奖励上浮：在一年期贷款利率基础上上浮10%进行结算。

物价指数：付息当年1月份市统计部门发布的上一年度金华城区物价指数（CPI）。

3. 利息资金保障。城投集团具体负责货币安置资金利息的支付工作，每年根据货币安置资金台账中的资金额度，测算当年需支付的利息，并制定年度支付计划。

4. 利息支付。村（社）集体产业发展用地货币安置资金利息支付时点为每年6月30日。各村（社）集体可于每年6月向属地乡镇（街道）提出利息支付申请，乡镇（街道）根据货币安置资金台账中的资金额度对利息进行审核后，报婺城区村（社）集体产业发展用地领导小组办公室审批。城投集团根据领导小组办公室审批后的支付通知安排资金，及时拨付利息到各村（社）在乡镇（街道）代理中心的账户中。

5. 利息使用管理。货币安置资金利息收入属于村（社）集体资产，纳入村（社）财务资金管理范围；资金利息的使用应严格按照《浙江省农村集体资产管理条例》有关规定执行。

（二）货币安置资金置换房产。选择货币安置资金置换房产的，根据村（社）集体经济组织将本村（社）产业发展用地货币

安置资金额度，用于置换属于婺城区国资公司的非住宅用房产权，以获取相关产权收益。

1. 统筹安排。婺城区村（社）集体产业发展用地处置领导小组统筹组织货币安置资金置换房产事宜，具体负责置换房产方案审核工作。

2. 房产信息发布。国资公司每年将其所有的经区政府批准用于置换的商业、办公、服务业等非住宅用房产权，不定期向货币安置台账管理范围内村（社）集体发布。发布内容包含产权的基本信息及市场评估价格等相关信息。

3. 提出申请。货币安置台账管理范围内村（社）集体经济组织，按村（社）集体经济组织相关决策程序要求，经相关村（社）会议研究同意后提出申请。

4. 置换方式。按等价置换的原则，以村（社）集体产业发展用地货币安置金额及区政府国资公司所有的非住宅用房产权市场评估价值为依据，确定置换房产方案。置换房产方案双方确认后签订房产置换协议，并同步办理村（社）集体产业发展用地台账资金额度核减手续。村（社）凭置换协议按相关规定办理产权移交手续和办理不动产权证。不动产权证办理的相关费用由村（社）集体承担。

5. 货币安置资金置换房产后的剩余资金，仍保留在资金台账中，通过台账付息获得利息。

七、强化资金管理

1. 建立货币安置资金（收益除外）专户管理制度。村（社）集体经济组织必须单独设置账户，对货币安置资金实行专账管理，货币安置资金的收支使用要进行单独核算。

2. 严格货币安置资金（收益除外）使用的决策程序。货币安置资金的使用方案，必须经村民（社员、股民）会议三分之二以上成员或三分之二以上村民（社员、股民）代表同意后才能实施。

3. 加大货币安置资金（收益除外）使用的民主监督力度。村（社）集体经济组织所得货币安置资金应当用于发展村（社）集体经济以及公用设施建设等；不得分配到户；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。货币安置资金的实际收支和使用情况要定期、逐项逐笔地向村（社）集体经济组织成员公布，接受民主监督。

4. 加强对货币安置资金（收益除外）的专项审计。审计部门定期对货币安置资金的拨付、使用情况进行专项审计，并将审计结果及时向村（社）集体经济组织成员公布。

5. 村（社）集体产业发展用地货币安置资金（收益除外）的处置，需编制分配和使用方案，经所在乡镇（街道）审核批准后实施。

八、组织保障

（一）加强组织领导。婺城区成立村（社）集体产业发展用地处置领导小组，婺城区政府主要领导任组长，分管领导任副组长，成员由财政局、审计局、资规分局、农居建管中心、乡镇（街

道)、城投集团等组成，统筹协调婺城区村（社）集体产业发展用地处置工作。

（二）健全工作机构。婺城区村（社）集体产业发展用地处置领导小组下设办公室，办公室设在农居建管中心，办公室主任由农居建管中心主任担任，办公室成员由财政局、资规分局、农居建管中心、城投集团分管领导组成。具体负责婺城区村（社）集体产业发展用地处置工作。根据婺城区实际情况，制定婺城区村（社）集体产业发展用地处置年度工作计划。

（三）强化协调沟通。婺城区各职能部门按照各自职责，对婺城区村（社）集体产业发展用地项目处置进行指导、监督和管理。

九、附则

本意见自 2022 年 1 月 3 日起实施。

婺城区村（社）集体产业发展用地货币安置 实施流程

为进一步规范婺城区村（社）集体产业发展用地货币安置工作，根据《浙江省人民政府关于调整完善征地补偿安置政策的通知》（浙政发〔2014〕19号）《金华市人民政府办公室关于印发金华市区城中村改造实施办法的通知》（金政办发〔2021〕13号）等文件精神，结合婺城区实际，特制定本实施流程。

一、提出申请

村（社）产业发展用地所在村（社）集体经济组织或符合村（社）产业发展用地申请条件的村（社）集体经济组织，向所在乡镇（街道）提出申请。申请核定村（社）产业发展用地的面积、货币安置价格等内容。

需提交材料：1. 申请报告；2. 用地红线图或区政府相关文件；3. 村（社）集体经济组织决议；4. 村（社）集体经济组织实施货币安置意向；5. 户籍人口信息。

二、审核上报

各乡镇（街道）对村（社）集体经济组织申请情况及提交的材料内容进行审查，按照资金台账条件要求，提出审查意见报区政府村（社）产业发展用地处置领导小组办公室。

三、用地核定

根据村（社）集体经济组织申请，结合乡镇（街道）审查意

见，婺城区村（社）集体产业发展用地处置领导小组办公室对用地面积、类别进行核定。用地核定后委托第三方评估机构对该用地进行市场价评估，依据评估结果确定货币安置价格，纳入货币安置资金台账管理。

四、协议签订

婺城区村（社）集体产业发展用地处置领导小组办公室将用地核定的相关情况反馈给乡镇（街道）、村（社）集体经济组织。按照已核定的货币安置资金额度，由乡镇（街道）与村（社）集体经济组织签订货币安置协议书。

五、资金支付

根据协议，完成规定审批后，由城投集团拨付资金到乡镇（街道）代理中心村（社）账户。

- 附件：1. 村（社）集体产业发展用地货币安置协议书（范本）
2. 村（社）集体产业发展用地货币安置流程图

附件 1

村(社)集体产业发展用地货币安置协议书(范本)

甲方：_____乡(镇)人民政府(街道办事处)

乙方：_____村(社)经济合作社(注：主体结合各城中村实际确定)

根据《浙江省人民政府关于调整完善征地补偿安置政策的通知》(浙政发〔2014〕19号)《金华市人民政府办公室关于印发金华市区域城中村(社)改造实施办法的通知》(金政办发〔2021〕13号)等规定，经甲、乙双方平等、自愿、协商一致的基础上，现就村(社)集体产业发展用地货币安置达成如下协议，供各方信守。

第一条 村(社)集体产业发展用地基本情况

乙方预留用地类别为村(社)集体产业发展用地，用地面积_____亩，同意其指标实施货币安置。

第二条 村(社)集体产业发展用地补偿金额

村(社)集体产业发展用地货币安置补偿，依据____评估报告，扣除相关费用后，补偿金额_____元。

以上费用总计：人民币(小写)¥_____元，(大写)____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整。

第三条 村(社)集体产业发展用地货币安置资金实现方式约定

乙方同意采取_____方式(货币安置资金实现方式),以获取村(社)集体产业发展用地安置资金或安置资金收益。

(一) 货币安置资金台账付息

选择台账付息方式的,甲方按年度于每年6月30日前向乙方支付安置资金利息。利息=货币安置资金×物价指数×基准贷款利率×(1+奖励上浮)。下一年度的货币安置资金为上一年度的货币安置资金×物价指数。付息协议期限5年。

基准贷款利率:以中国人民银行当年6月30日发布的一年期贷款利率为基准。

奖励上浮:在一年期贷款利率基础上上浮10%进行结算。

物价指数:付息当年1月份市统计部门发布的上一年度金华城区物价指数(CPI)。

(二) 货币安置资金置换房产

根据区政府批准的置换房产方案。经甲乙双方确认后,签订房产置换协议作为补充。

第四条 土地交付

1. 乙方承诺在本协议签订后_____天内,自行完成该地块范围内的青苗等地面附属物处理工作,确保无障碍清表,并将土地交给甲方。

2. 该地块建设项目确定后,乙方应确保建设无障碍施工。

第五条 违约责任

1. 如果甲方不能依本协议约定按时足额支付货币安置资金利息,自迟延之日起,每日按迟延支付货币安置资金利息金额的

万分之五向乙方支付违约金。

2. 乙方应配合甲方按时完成清表工作并移交土地。若乙方未按时交付土地而致使甲方延期占有土地的，自迟延之日起，每日按货币安置资金总额的万分之五向甲方支付违约金并赔偿其他损失。

第六条 生效要件

本协议经甲、乙双方签字或盖章后生效。

第七条 争议处理方式

本协议在履行过程中发生争议，由甲、乙双方友好协商解决；协商不成的，依法向婺城区人民法院提起诉讼。

第八条 附则

1. 本协议一式四份，甲、乙双方各执壹份，其余送存婺城区村（社）集体产业发展用地领导小组办公室和婺城区城乡建设投资集团有限公司。

2. 本协议未尽事宜，由甲、乙双方共同协商补充，书面补充协议与本协议具有同等法律效力。村（社）集体经济组织决议、红线图、评估报告等作为附件，是本协议有机组成部分。

甲方(盖章):

代表(签字):

乙方(盖章):

代表(签字):

年 月 日

村（社）集体产业发展用地货币安置流程



