

# 云和县人民政府办公室文件

云政办发〔2021〕39号

---

## 云和县人民政府办公室 关于印发丽水云和小徐社区（未来社区） 创建工作方案的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《丽水云和小徐社区（未来社区）创建工作方案》已经县第十六届人民政府第60次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

云和县人民政府办公室

2021年9月6日

（此件公开发布）

# 丽水云和小徐社区（未来社区）创建工作方案

根据《浙江省人民政府关于印发浙江省未来社区建设试点工作方案的通知》（浙政发〔2019〕8号）、《浙江省人民政府办公厅关于高质量加快推进未来社区试点建设工作的意见》（浙政办发〔2019〕60号）、《浙江省发展改革委 浙江省住建厅关于公布2021年未来社区创建名单的通知》（浙发改基综〔2021〕187号）等文件精神，为高标准、高质量完成小徐未来社区创建工作，结合我县实际，特制定本工作方案。

## 一、总体要求

**（一）指导思想。**高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和省第十四次党代会、省委十四届二次全会精神，聚焦人本化、生态化、数字化三维价值坐标，以和睦共治、绿色集约、智慧共享为内涵特征，突出高品质生活主轴，构建以未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理等九大场景创新为重点的集成系统，将未来社区打造成共同富裕现代化基本单元，助推全国山区新型城镇化样板县域建设。

**（二）工作目标。**小徐社区列入浙江省2021年未来社区创建名单，属拆改结合类创建项目，规划单元73公顷，一期实施单元30公顷。2021年12月底前，完成未来社区红线范围内小徐村建筑面积约10.2万平方米的房屋及约118亩的土地、安溪以南约

357 亩土地征收的政策处理工作。2022 年 9 月底前，项目开工建设，其中提升改造区块力争提前开工。

### **（三）主要任务。**

1. 确定未来社区选址、规模及开发模式。

2. 完成未来社区红线范围内小徐村房屋及土地征收、政策处理及清表工作。

3. 强化要素保障，多元化筹措未来社区征收、建设、运营服务资金，做好用地指标保障。

4. 引进全过程工程咨询服务单位及实施方案编制单位，为项目规划、设计、建设、运营全周期提供专业技术支持。

5. 按照未来社区“三化九场景”及未来社区城市展厅等要求，完成实施方案编制及控规调整工作。

6. 完成未来社区城市展厅的选址、建设工作。

7. 完成“提升改造区块”方案及实施单位确定。

8. 完成土地“带方案”公开挂牌出让。

9. 加强出让土地履约监管，督促未来社区“三化九场景”落地，并完成验收评估后命名工作（含提升改造区块）。

10. 对未来社区运营进行履约监管。

## **二、实施步骤**

**（一）未来社区创建项目申报（2021 年 5 月底）。**5 月 25 日小徐社区列入浙江省 2021 年未来社区创建名单，7 月初根据未来社区申报过程中省、市评审专家提出的修改意见完成深化方案编

制。(县住建局、县发改局。列第一位的为牵头单位，下同)

**(二) 开发模式确定(2021年6月底)**。6月底已确定小徐社区采用“国资平台+”投建管运一体化的开发模式。积极引入优质国企、民企等社会资本与城投公司合作，搭建开发平台，参与二级土地市场竞争，同步推进争取银行融资工作。(县住建局、县发改局、县财政局、县城投公司)

**(三) 确定全咨及实施方案编制单位(2021年10月初)**。结合小徐未来社区创建实际，确定全过程工程咨询内容采用综合性咨询、前期专项咨询两部分。综合性咨询包含：场景系统咨询、资金平衡咨询、技术体系管理咨询、实施方案管理、土地供给与履约监管咨询、运营管理与评估考核咨询六项内容；前期专项咨询包含：专项政策研究咨询、土地使用权转让方案咨询两项内容。小徐社区全过程工程咨询服务单位，依法采用公开招标方式，通过评定分离办法确定，9月中旬完成招标工作。小徐社区实施方案编制单位依法采用公开招标方式，通过评定分离办法确定，2021年10月初完成招标工作。(县住建局、县行政服务中心、县城投公司)

**(四) 实施方案编制(2022年3月底前)**。实施方案内容包括场景建设方案、场景运营方案、资金平衡方案、控规调整方案、数字化方案、提升改造方案、土地履约协议等。其中拆建、新建区块要达到初设深度，提升改造区块要达到施工图深度，并同步开展控规调整工作。2021年10月底前完成规划设计方案，2021

年 11 月底前完成控规调整，2022 年 2 月底前全面完成实施方案编制，2022 年 3 月底前根据市级评审意见完成实施方案调整，并报送省住建厅审核备案。（县住建局、县委组织部、县发改局、县自然资源和规划局、县财政局、元和街道、县城投公司）

**（五）项目区块房屋及土地征收（2022 年 3 月底前）。**2021 年 12 月底前完成未来社区红线范围内小徐村房屋及土地征收、政策处理，力争 2022 年 1 月底前完成房屋腾空拆除及土地清表工作。房屋征收程序详见附件 2，土地征收程序详见附件 3。（元和街道、县住建局、县征收中心、县自然资源和规划局、县城投公司）

**（六）土地“带方案”公开挂牌出让（2022 年 7 月底前）。**制定土地“带方案”出让方案和土地履约监管协议，明确社区建设、场景运营、监管等要求，并于 2022 年 6 月底完成土地挂牌，7 月底前与竞得单位签订土地履约监管协议。（县自然资源和规划局、县住建局、县发改局、县征收中心、元和街道、县城投公司）

**（七）小徐社区项目建设（2024 年 12 月底前）。**按照实施方案确定的建设内容，推进未来社区项目建设。未来社区城市展厅于 2022 年 9 月底前建成。2022 年 8 月底前完成施工图，取得部分地块施工许可证，2022 年 9 月底前项目开工建设，2024 年 12 月底前完成竣工验收。（县住建局、县发改局、县财政局、元和街道、县城投公司）

**（八）未来社区验收与命名。**小徐社区在完成竣工验收、交付使用并试运营 3 个月后，向省住建厅提出试点建设工作评估考

核申请。通过评估考核、经省政府同意后正式命名公布。（县住建局、县发改局、县城投公司）

**（九）未来社区运营与监管。**运营主体按建设运营监管协议要求进行未来社区运营，县相关部门对未来社区运营情况及履约情况进行全过程监管。（各相关部门）

丽水云和小徐社区建设计划详见附件 1。

### 三、保障措施

**（一）加强组织领导。**成立由县委、县政府主要领导任双组长的工作领导小组，抽调专人，实行专班化运作，加强对建设工作的组织领导和统筹协调。

**（二）完善推进机制。**建立健全未来社区创建相应工作机制，推进项目建设落地运营。建立领导小组例会制，由领导小组组长或委托副组长召集，研究决策未来社区创建有关重大事项和问题。建立专班例会制，定期协调解决有关问题，推进日常工作开展。各相关部门根据职责分工研究具体政策，指导九大场景落地。

**（三）强化要素保障。**县财政局要创新投融资体制机制，引入社会资本参与未来社区建设，积极争取金融机构贷款支持；要不断优化城市要素资源配置，向上争取高效用地管理奖励、土地出让金减免、费用减免、增存挂钩机制奖励建设用地计划指标等政策支持。县自然资源和规划局要做好用地指标保障及控规调整，带方案土地出让等工作。相关职能部门要优化项目审批流程，加强政策制度保障，保障小徐社区建设工作顺利推进。

**(四)营造良好氛围。**加强未来社区规划建设信息公开共享，积极鼓励社会公众共谋、共建、共享未来社区。由领导小组工作专班牵头采取多种形式，通过各种渠道，广泛宣传未来社区有关政策，做到家喻户晓、人人皆知。在房屋和土地征收等过程中，充分发挥党员干部带头示范作用，调动群众积极性，形成全县上下支持、参与未来社区的浓厚氛围。

**(五)严格督查考核。**建立奖罚分明的工作考核机制，将未来社区项目推进工作列入县综合考核内容，并健全考核机制、创新考核方式。建立工作督查、定期通报和干部约谈制度，形成严考核、硬约束、重激励的工作机制，推动未来社区工作稳步快速有序地开展。

- 附件：1. 丽水云和小徐社区（未来社区）建设计划表  
2. 丽水云和小徐社区（未来社区）房屋征收程序表  
3. 丽水云和小徐社区（未来社区）土地征收程序表

## 附件 1

## 丽水云和小徐社区（未来社区）建设计划表

序号	节点任务	具体内容	责任单位	配合单位/ 部门	计划完成时间	备注
1	未来社区创建项目申报	试点创建项目名单公布	住建局	发改局	2021年5月25日	
		完成深化方案编制	住建局	发改局	2021年7月初	
2	开发模式确定	确定开发模式	住建局	各相关单位	2021年6月底	
3	项目资金筹措	引入社会资本方	住建局	城投公司	2021年10月底	社会资本方招引和银行融资同步推进
		推进银行融资工作	财政局	城投公司等 相关单位	2021年10月底	
4	全过程咨询单位招标	招标文件编制、会审	城投公司	住建局	2021年8月中旬	
		招标公告发布	城投公司	住建局	2021年8月底	
		中标公示及中标通知书 备案	城投公司	住建局	2021年9月中旬	
		规划设计任务书	住建局	各相关单位	2021年9月底	
5	实施方案编制单位招标	招标文件编制、会审	城投公司	住建局	2021年9月初	
		招标公告发布	城投公司	住建局	2021年9月中旬	
		中标公示及中标通知书 备案	城投公司	住建局	2021年10月初	
6	实施方案编制	完成规划设计方案及 评审	城投公司	自然资源和规划局	2021年10月底	实施方案内容包括场景建设方案、场景运营方案、资金平衡方案、控规调整方案、数字化方案、提升改造方案、土地履约协议等。
		完成控规调整	自然资源和规划局		2021年11月底	
		完成场景运营方案	城投公司	住建局	2022年12月底	
		完成实施方案编制（初 设深度）	城投公司	住建局	2022年2月底	
		完成土地履约协议、项目 开工建设协议及项目 运营监管协议编制	城投公司	住建局、自然资 源和规划局	2022年2月底	
		根据市级评审意见完成 实施方案调整，报送省 住建厅审核备案	住建局	城投公司	2022年3月底	



序号	节点任务	具体内容	责任单位	配合单位/部门	计划完成时间	备注
7	项目征收	完成房屋征收及腾空拆除清表	元和街道	征收中心	2022年1月底	
		完成土地征收及清表	元和街道	征收中心	2022年1月底	
8	土地出让	土地出让条件设置（规划条件确定后），土地评估（含评审）	自然资源和规划局	城投公司	2022年4月底	
		发布挂牌公告	自然资源和规划局	城投公司	2022年6月底	公告时间20天（自然日）、挂牌时间10日（工作日）
		确定中标方，签订土地开发履约监管协议	城投公司		2022年7月底	协议包括建设、运营、监管要求
9	未来社区城市展厅	完成展厅建设	城投公司	住建局	2022年9月底	
10	建设、验收	建设相关手续审批	开发商	各有关单位	2022年8月底	建设主体与场景联合体签订协议，场景联合体与智能服务平台对接。
		开工建设	开发商	各有关单位	2022年9月底	
		竣工验收	住建局	全咨单位	2024年12月底	
		试运营	开发商	各有关单位		场景联合体单位投入运行
		申请验收、命名	住建局	发改局、住建局		
11	运营管理	未来社区运营监管	城投公司	各有关单位		

## 附件 2

# 丽水云和小徐社区（未来社区）房屋征收程序表

步骤	工作程序		责任单位	配合单位	具体工作内容	完成时间	备注
	国有	集体					
1	符合公共利益的证明		住建局		出具建设项目符合公共利益的证明材料。	7月1日前	
2	发改立项		发改局	住建局	住建局向发改局提出立项申请，发改局提供发改立项（可研）批准文件，并出具项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料。	7月1日前	
3	出具选址红线图		自然资源和规划局	住建局、城投公司	住建局、城投公司谋划改造范围建设规划方案，自然资源和规划局出具选址红线图、符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的证明。	7月1日前	
4	出具征收补偿资金落实情况证明		财政局		建立资金专户并出具征收补偿资金到位证明。	7月1日前	国有土地上房屋征收需出具资金到位证明。
5	社会风险稳定评估		住建局	元和街道、政法委	完成征地、房屋社会风险稳定评估工作。	8月30日前	征收决定（公告）前。
6	制定小徐区块认定意见		棚改办	财政局、司法局、发改局、住建局、审计局、征收中心、市场监管局、元和街道、城投公司	棚改办牵头制定认定意见。	7月31日前	工作已开展，并贯穿整个征收工作。
	进行违建处置		综合执法局		综合执法局牵头制定违建处置意见，认定结果公示前执法局完成违建处置。	8月31日前	
	产权认定		自然资源和规划局		自然资源和规划局牵头开展房屋认定处置工作。	8月31日前	
7	国有土地房屋征收范围公告		县府办	棚改办、征收中心、元和街道	县政府根据选址红线确定征收范围并予以公布，并书面通知相关部门暂停办理相关审批许可事项，通知应当载明暂停期限，最长不得超过一年。	7月15日前	在征收范围、政府网站公布，张贴、拍照。

步骤	工作程序		责任单位	配合单位	具体工作内容	完成时间	备注
	国有	集体					
8	房屋调查摸底及改造意愿征询		元和街道	公安局、自然资源和规划局	对被征收范围内房屋的权属、用途、建筑面积和结构等进行调查摸底，并做好改造意愿征询。	7月15日 - 7月20日	95%以上被征收人同意改造的启动实施。
9	编制国有土地房屋征收补偿安置方案	编制征地(房屋)补偿安置方案	征收中心	司法局、住建局、元和街道、自然资源和规划局、城投公司、棚改办	拟定房屋征收补偿方案并论证修改。	7月20日前	
10	补偿方案公开征求意见		县府办	住建局、元和街道、自然资源和规划局、征收中心、棚改办	县政府公布补偿方案向社会公开征求意见，不少于30天；并公布征求意见修改情况。	7月30日 - 8月30日	半数以上认为征地房屋补偿安置方案不符合法律法规规定的，应当组织召开听证会。
11	国有土地房屋征收决定并公告	集体土地房屋发布土地征收启动公告	县府办	住建局、元和街道、自然资源和规划局、征收中心、棚改办	县政府发布国有土地房屋征收决定并公告、集体土地房屋发布土地征收启动公告。	9月10日前	在征收范围、政府网站公布，张贴、拍照。
12		征地(房屋)调查登记	元和街道	公安局、自然资源和规划局	对被征收范围内土地(房屋)的权属、用途、建筑面积和结构等进行调查登记。	9月10日 - 9月15日	针对集体所有土地房屋，工作已完成，程序需在启动公告之后。
13	评估机构选择		城投公司		实施单位组织被征收人协商选定房地产价格评估机构；征收公告后十日内仍不能协商选定的，由征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇号、抽签等方式随机确定。	9月10日 - 9月20日	送达选定评估机构的通知，选定时需公证处公证。
14	房屋评估		元和街道	评估机构	房地产评估机构出具征地区块房屋评估报告，并根据区块评估价格结合房屋实际情况出具初步评估报告并公示，公示期满后，评估机构出具评估报告。评估时点为征地启动公告(征收决定公告)。	9月20日 - 10月20日	初步分户评估结果公示10日(拍照)，公示期满后，评估机构出具评估报告，实施单位送达评估报告(拍照、回执)被征收人对估价结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。

步骤	工作程序		责任单位	配合单位	具体工作内容	完成时间	备注
	国有	集体					
15		征地(房屋)补偿安置方案公告	县府办	住建局、元和街道、自然资源和规划局、征收中心、棚改办	县政府发布征地(房屋)补偿安置方案公告,在征收范围、政府网站公布,张贴、拍照。听取被征地农村集体经济组织及被征收人的意见,公告时间不少于30日。	9月15日 - 10月15日	集体土地,附件:勘测定界表,青苗及地上附着物调查表,集体土地房屋调查表(认定面积)。被补偿(户)半数以上认为征地房屋补偿安置方案不符合法律法规规定的,县人民政府应当组织召开听证会。
16		村民代表大会	元和街道	村集体经济组织	需三分之二村民代表同意。	征地(房屋)补偿安置方案公告期间	集体房屋,市里要求。
17	签订协议		元和街道		实施单位根据补偿安置方案与被补偿人签订征地补偿安置协议。比例达到92%后,县人民政府可以依法申请土地征收,并应当在申请征收土地时如实说明未签订房屋补偿安置协议的具体情况及其保障其合法权益的措施。	12月10日前	集体和国有土地房屋均需达到92%签约率,土地征收未获批准的,签订的征地房屋补偿安置协议自动失效。
18		农转用、征收组件报批	自然资源和规划局	住建局、征收中心、元和街道、棚改办、城投公司	完成征地报批材料组件上报省政府。	12月10日 - 12月30日	
19		土地征收公告(集体土地)	县府办	自然资源和规划局、征收中心	征收土地方案经依法批准后,县人民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拟征收土地的乡镇(街道)、村(社区)、村民小组所在地张贴,并组织实施,公告时间不少于10个工作日。	征收土地方案经依法批准后 10日内	土地征收公告回执及张贴情况。

步骤	工作程序		责任单位	配合单位	具体工作内容	完成时间	备注
	国有	集体					
20	补偿款支付		元和街道		征地房屋补偿安置协议正式生效,应按要求足额支付相应的补偿款。	协议生效后	同时被征收人应当提交房屋所有权证、集体土地使用权证、不动产权证或相关审批材料。
21	房屋腾空		元和街道		实施单位做好被征收人腾空动员工作。	补偿款支付到位后 30 日内	被征收人在规定期限内腾空的且腾空验收合格的(腾空验收证明,封条,现场照片)。
22	补偿决定		司法局、住建局、元和街道、自然资源和规划局、征收中心、棚改办等		实施单位与被征收人在征地房屋补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的,向县人民政府申请作出补偿决定。		

## 附件 3

## 丽水云和小徐社区（未来社区）土地征收程序表

步骤	工作程序	责任单位	配合单位	具体工作内容	完成时间	备注
1	项目用地预审和选址	县自然资源和规划局	县住建局	县自然资源和规划局根据县住建局提供的材料确定项目建设用地范围，办理项目用地初审，出具建设项目用地预审和选址意见书、建设用地规划红线图。	7月10日前	
2	下达任务	县征收中心	县住建局、元和街道	县征收中心根据县住建局提供的建设用地预审和选址意见书、建设用地规划红线图、立项等材料，结合年度用地计划，下达土地征收任务。	8月10日前	
3	土地征收启动公告（10个工作日）	县府办	县自然资源和规划局、县征收中心、县住建局、元和街道	县住建局向县自然资源和规划局、县征收中心提出《土地征收启动公告》发布申请，提供建设项目用地预审和选址意见书、建设用地规划红线图等材料；县自然资源和规划局、县征收中心依据申请，根据年度用地计划，拟定《土地征收启动公告》后报县政府发布，附拟征收红线图或用地红线图。县征收中心在街道及被征地村公开张贴《土地征收启动公告》，张贴取证并取得回执单。	8月20日 - 8月30日	
4	社会稳定风险评估	县住建局	元和街道、县委政法委	县住建局可以结合项目立项审批、规划选址、环境影响评价等前期工作一并开展社会稳定风险评估工作，报县委政法委备案。	8月30日前	
5	土地现状调查	县住建局、元和街道	勘测单位、县自然资源和规划局、县征收中心	勘测单位根据县住建局委托，根据红线开展分队、分户测量，告知勘测定界成果，确认拟征地的权属、地类、面积，出具《土地勘测定界表》，权属报告、农转用报告，纳入征地档案。元和街道填报《青苗及地上附着物调查表》、《集体土地使用权调查表》和《土地勘测定界表》，县自然资源和规划局确认其他地上附着物和青苗的权属、面积、种类、数量等。	9月30日前	已报批部分土地分户测绘核实面积。
6	编制征地补偿安置方案	县征收中心	县司法局、县住建局、元和街道、县自然资源和规划局	县征收中心根据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查，编制征地补偿安置方案，内容包括土地征收范围、土地现状、征收土地目的、补偿标准和社会保障等内容。	10月30日前	

步骤	工作程序	责任单位	配合单位	具体工作内容	完成时间	备注
7	征地补偿安置公告(30日)	县府办	县征收中心、县自然资源和规划局	县征收中心、县自然资源和规划局报县政府发布《征地补偿安置公告》，公告包括《建设项目用地预审和选址意见书或勘测定界图》、申请听证事项、补偿登记期限、法律法规等内容，《征地补偿安置方案》和土地现状调查结果一并公告。公告听取意见，张贴取证并取得回执函，纳入征地档案。	11月1日 - 11月30日	
8	征地听证(公告结束后5个工作日)	县自然资源和规划局	元和街道	公告期间被征地的农村集体经济组织成员可以村委会为单位提出书面申请，半数以上成员申请听证的，应当组织召开听证会。	12月1日 - 12月5日	
9	补偿登记、签订协议	元和街道		村集体组织召开村民大会或村民代表大会，形成会议纪要，同意《征地补偿安置协议》。元和街道与被征收土地的所有权人签订征地补偿安置相关协议，被征地村村民委员会与承包使用人签订补偿协议，上述两项签约率均需达92%以上。	12月5日 - 12月15日	已报批部分土地支付补偿款。
10	征地报批	县自然资源和规划局	县住建局、县征收中心、元和街道	根据土地征收审查报批规定，编制建设项目用地报件，报有批准权的人民政府审批。	12月15日 - 12月25日	已报批土地清表交地
11	土地征收公告(10个工作日)	县府办	县自然资源和规划局、县征收中心、元和街道	征收土地方案经依法批准后，县征收中心拟定《土地征收公告》及《土地补偿安置公告》，由县政府进行发布，由县征收中心张贴取证并取得回执单。对个别未签订协议的，县人民政府作出征地补偿安置决定。	省政府批复后	
12	实施土地征收	元和街道		在收到土地征收批准文件之日起30日内下达参保名额，足额支付土地补偿费、安置补助费及其它相关费用。	省政府批准后 30日内	
13	土地交付	元和街道	村集体经济组织	补偿款支付到村后，被征地村集体经济及时组织配合乡镇(街道)做好清场工作并办理交地手续。	补偿款支付后 30日内	

---

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院，县检察院，  
各群众团体。

---

云和县人民政府办公室

2021年9月6日印发

---