

# 关于养马岛旅游度假区开发模式的草案

(征求意见稿)

为保证养马岛开发的顺利进行，在前期调研并进行充分讨论的基础上，养马岛开发拟按照“度假区管委+运营公司+村级合作社”的模式实施，由三方成立平台公司，明确三方责任，按照合作比例及权重进行权益分配。居民不与管委或运营公司发生直接的利益关系，由合作社统筹资产加入三方合作，并按公司章程参与运营、进行利益分配。合作社章程另行制定。

## 一、参与合作方式

养马岛开发采取“度假区管委+运营公司+村级合作社”的模式。每个村级合作社与牟新集团单独成立项目公司，负责各自村（或区片）开发运营。每个村（或区片）同意参与的居民须达到95%以上，方能启动该村（或区片）的开发建设。双方所有参与运营的资产，按统一标准折算成货币，根据合同约定按出资比例进行双方的权益分配。

### （一）各参与方的责任

1.度假区管委：负责总体规划统筹、牵头合作框架的制定、社会事务管理、对上争取政策、协调运营公司与村合作社的关系、维护居民的利益、招商引资等工作。

2.运营公司：负责项目的建设、运营、资金托底、大环境打造、经营业态策划、物业管理、资产维护等。

3.村级合作社：负责制定合作社章程、合作社决策程序的组

织和执行、纳入合作资产的统筹（以合作社名义统一征收居民房屋，协调居民房屋出租、合作经营等事宜）、合作社成员权益分配。

## （二）资产的统筹

### 1.参与运营的资产货币化计算方式

（1）房屋价值：按《牟平区养马岛开发改造的指导意见》规定的房屋的面积及单价计算房屋价值。

（2）土地价值：按《国有土地征地区片综合地价补偿标准》价格确定，目前养马岛为一级征地区片，征地综合地价为 7.5 万元/亩。届时以上级主管部门公布的执行价格为准。

（3）运营公司投入价值：以具有资质且经三方认可的中介机构出具的评估价值计算（包括外部环境打造以及房屋的装修改造）。

### 2.居民资产（主要指房屋）参与形式

（1）征购。由村合作社组织征购，统一交付给运营公司，由运营公司按指导意见规定给予货币补偿（或进行产权调换）。被征购的房屋，按指导意见规定的办法折算成货币，计入运营公司投入成本。

（2）合作。居民房屋由合作社与居民签订合作合同，由村合作社统一交付给运营公司，房屋价值和土地价值则计入村合作社投入成本。为保证双方权益，签订 20 年以上的长期合作合同，具体按照双方合作合同执行，合作金额按照评估公司评估的价值计算，合作金额从村级分成中扣除，合作金额以及收益

分成由村合作社和房屋所有权人单独结算。

如果合作房屋收益分成低于合作金额，则运营公司结算时按合作金额支付给村合作社；如果合作房屋收益分成高于合作金额，则按合同约定或章程规定，扣除合作金额后对收益进行分配。

(3) 独立运营。产权人既不同意征购、也不同意用房屋与运营公司合作，可以独立经营。独立经营必须满足以下条件：一是，建筑范围、建筑外立面必须符合度假区统一规划；二是，经营项目必须配合运营公司策划的产业形态；三是，按照规定统一缴纳经营管理费。

(4) 纳入经营的村庄集体土地，按前述土地价值计算办法折算成货币，计入村合作社投入成本。

(5) 其他。对于既不参与征购，也不用房屋参与合作，也不缴纳管理费，拒不配合开发的居民，根据合作社章程的规定，扣除该合作社成员相对应部分的收益（每个成员应享受的公共资源收益部分除外）。

## **二、运营管理**

### **(一) 经营及分配**

由村合作社与运营公司成立平台公司，由平台公司按照总体规划统一布局、统一经营。双方投入的资产按统一标准折算成货币，包括房屋、土地、租金、建设投入以及其他可计算的成成本（包括双方的经营和管理成本）等，双方按折算货币确定出资比例。根据出资比例确定合作双方收益分成比例。

## （二）招商运营

运营公司可以面向社会招商，吸收社会资本参与到养马岛开发。招商项目涉及到国有土地的，村级不参与分成；招商项目涉及集体资产的，村级收益从运营公司的分成部分进行分配，具体分配方式和比例由运营公司和招商公司按合同规定执行。

## 三、居民保障

### （一）居民优先就业

1.项目建设及运营过程中，养马岛居民能胜任的工作，原则上优先聘用。

2.平台公司面向社会招聘时，同等条件下，优先聘用养马岛居民。

### （二）村级收益优先保障居民养老保险

村级合作社的全部收益当中，至少 50%用于居民养老基金，10%用于村级行政及公共开支，其他部分用于村合作社发展基金，由村合作社按照监管规定统筹安排使用。

## 四、其他

国有平台公司每年至少拿出净收益的 15%分配给养马岛旅游度假区管委，由度假区管委统筹支出。

附件：牟平区养马岛开发搬迁改造指导意见草案

烟台市牟平养马岛度假区管委

2022年6月

附件

## 牟平区养马岛开发搬迁改造指导意见草案

为了加快养马岛区域开发搬迁改造的进程，规范区域搬迁补偿工作，维护被搬迁人的合法权益，根据区委、区政府《牟平区棚户区改造安置与补偿实施意见》（烟牟发〔2017〕5号）有关棚改工作的规定，按照“规划引领、政策支撑、村民自愿、逐步开发、分片推进、村委实施”的原则，原则上成熟一个区片、实施一个区片（村庄或村庄局部）。结合养马岛的实际情况，制定本指导意见。

### 一、适用范围

牟平区养马岛区域内规划更新和产业发展需要搬迁改造的区域。

### 二、法律、法规及政策依据

依据《中华人民共和国土地管理法》，参照《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》和有关棚户区改造政策及《关于研究解决我区旧村改造地上附着物评估有关问题的会议纪要》（2011年第39号）、《烟台市牟平区第十七届人民政府常务会议纪要》（2013年第29号）等有关规定。

### 三、搬迁改造补偿方式

#### (一) 货币补偿

1.住宅房屋搬迁补偿总价款=确定的搬迁补偿面积×搬迁房屋货币补偿单价+临时安置补助费+搬迁费+奖励费+装修补助费。

2.改造搬迁生产、经营、办公等非住宅房屋，实行货币补偿。具体依据《烟台市牟平区第十七届人民政府常务会议纪要》(2013年第29号)有关规定，按评估价给予货币补偿。搬迁房屋属村集体所有用于村委会办公用房的，按评估价值给予货币补偿。

#### (二) 产权调换

采取异地现房安置。

### 四、住宅房屋货币化补偿单价的确定

搬迁住宅房屋货币化补偿单价，以相关单位委托有资质的第三方评估机构出具的区域评估补偿单价为准。

### 五、住宅房屋补偿面积的确定

1.有土地使用权证和房屋所有权证的普通平房住宅，按土地使用证载明的有效宅基地面积（以自然资源局认定为准）1:1比例确认补偿面积，其房屋及院落的附属设施、建筑物、构筑物等不再给予补偿。

2.有土地使用权证和房产所有权证的二层至三层的独居住

宅，按土地登记的宅基地面积（以自然资源局认定为准）及二层以上按房产证载明的合法有效建筑面积（以不动产登记机构认定为准）之和按 1:1 比例确认补偿面积，其房屋及院落的附属设施、建筑物、构筑物等不再给予补偿。

3.群体住宅楼，按房产证载明的有效住宅建筑面积（以不动产登记机构认定为准）1:1.1 比例确认补偿面积，草棚等其他附属物按评估价值给予补偿。

4.无产权证明，但在规划部门 1992 年地形图已有的住宅房屋，视为有证房屋，按土地部门登记的宅基地面积（以自然资源局认定为准）1:1 比例确认补偿面积。

5.无产权证明，1992 年以后建设的建筑物，按《烟台市牟平区第十七届人民政府常务会议纪要》（2013 年第 29 号）有关规定执行。

## 六、住宅房屋搬迁补助和奖励标准

1.住宅房屋搬迁费：每户 1000 元。

2.临时安置补助费：选择货币补偿的，按房屋产权证每证每月 1200 元的标准补助，给予 3 个月的补助；选择产权调换的，参照《烟台市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（烟政办字〔2020〕55 号）规定执行。

3.奖励费：奖励费以被搬迁人的房屋产权证为单位进行奖

励，在规定的时间内上交两证的（土地证、房产证）、签订补偿协议并在协议约定期限内腾空房屋交付的，一次性给予2万元奖励费，逾期不予奖励。

4.装修补助：按每个搬迁房屋产权证2万元标准补助。

5.对利用住宅作为营业用房的，按实际用作经营的建筑面积每平方米400元的标准，支付一次性补助。但须具备下列条件：

（1）2022年6月5日之前利用住宅从事经营的；（2）营业执照、税务登记证（营业以来有纳税记录，未欠税款）；（3）**营业执照与房产证地址和实际营业地址一致。**

## 七、搬迁补偿工作责任分工

1.养马岛管委负责统筹推进区域内搬迁改造工作，各村居具体负责做好被搬迁人工作，并与被搬迁人签订搬迁补偿安置协议。

2.在签订搬迁补偿安置协议时，被搬迁人要同时提交被搬迁房屋的房地产权属证件（房产所有权证、土地使用证）和身份证明材料。房屋搬迁腾空完成后，由村委统一收回并上缴养马岛开发指挥部。

3.房屋搬迁腾空完成后，由养马岛改造指挥部通过招标方式确定拆除费用。

4.完成房屋搬迁补偿后，由区自然资源局负责将拆除房屋腾



空的土地按规定变更为国有储备用地，如保留集体土地属性按有关规定办理。

5.建立搬迁补偿支出和村集体土地出让收益两套台账。实施改造的村，以村为单位由牟平区牟新集团有限公司、区自然资源局、区财政局、区住建局、养马岛改造指挥部五方分别建立搬迁补偿支出和村集体土地出让收益两套台账。台账中载明该村搬迁补偿的总支出。在搬迁村所属的土地出让时所产生的区级土地纯收益予以抵顶搬迁补偿总支出，抵完为止。

## **八、通过区域更新改造推进村改居、居并区工作，提升城市功能**

1.养马岛管委要根据改造后出现的新问题、新形势，积极探索科学有效的社区管理，村组织运转各方面的新方法、新途径，做好村改居等后续工作，确保社会稳定、管理顺畅、集体资产安全（具体相关办法另行制定）。实施社区管理的改造村（居）原有的三资管理模式不变，组织管理体系不变。

2.参与更新改造的村，政府将根据各村实际情况，可将村集体搬迁收益入股改造项目，由镇街统一监管，通过项目运营分红产生的收益用于保障村组织后续发展需要。

本意见自发布之日起执行，试行一年。由养马岛开发指挥部负责解释。

## 滨海东路以南、三山大街以北 新建住宅楼盘情况说明

2022年\_\_\_\_月，受烟台牟新发展集团有限公司委托，对牟平区滨海东路以南、三山大街以北、东关路两侧区域内的新建普通商品住宅楼盘进行详尽调查。

区域内2020年\_\_\_\_月至2022年\_\_\_\_月，共有13个住宅楼盘，成交备案了1393套普通商品住宅。各楼盘成交备案情况如下：

- 1、\_\_\_\_楼盘，毛坯房均价\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>，成交备案24套；
- 2、\_\_\_\_楼盘，毛坯房均价\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>，成交备案\_\_\_\_套；
- 3、\_\_\_\_楼盘，毛坯房均价\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>，成交备案\_\_\_\_套；
- 4、\_\_\_\_楼盘，毛坯房均价\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>，成交备案\_\_\_\_套；
- 5、\_\_\_\_楼盘，毛坯房均价\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>，成交备案\_\_\_\_套；
- 6、.....；

以上楼盘，各楼盘成交备案套数均在\_\_\_\_套以上，具有较强的市场代表性，地理位置参考性也较强。本次选用该\_\_\_\_个楼盘的成交备案均价计算，区域内新建普通商品房均价为\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>。

考虑到岛内生态居住环境优美、房地产售价及租金均高于岛外等因素，在本次养马岛提升改造工作中，本着不降低居民原有生活水平原则，为使岛内居民移居岛外后可在市场上买到不低于原居住条件住宅，建议岛内住宅按\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>进行货币补偿。