

永嘉县人民政府办公室文件

永政办发〔2011〕102号

永嘉县人民政府办公室 关于印发桥下镇农房改造集聚建设暂行办法的 通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位：

《桥下镇农房改造集聚建设暂行办法》已经县政府第63次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年五月十七日

桥下镇农房改造集聚建设暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了加快桥下镇农房改造集聚，推进桥下镇城乡统筹发展和城市化建设，根据省、市加快城乡统筹综合改革的有关要求，结合桥下镇实际，特制定本办法。

第二章 目标任务

第二条 到 2012 年，完成农房改造集聚建设试点任务，为面上铺开奠定基础；到 2015 年，全镇农房集聚改造率达到 30%。

第三章 基本要求

第三条 农房改造集聚建设必须坚持政府主导、农户自愿和农户能接受、政府给优惠、发展可持续的原则。

第四条 农房改造集聚建设的基本要求

（一）下山移民与旧村改造相结合。

高山、远山村通过宅基地置换，实现人口向中心镇、中心村集聚；城中村、城郊村通过旧村改造，带动农房改造集聚建设，加快推进城市化。

（二）分门别类，区别对待。

按照桥下镇总体规划布局，规划建设若干个农房改造集聚点，根据不同地域、不同位置，结合地段级差，分门别类，区别对待。

（三）就近优先，分批实施。

农房改造集聚的安置对象必须从全镇的大局考虑，统筹安排，分批分期组织实施。每个安置点优先安排附近而且条件成熟的高山、远山村。

（四）整村优先，注重连片。

行政村（或自然村）90%以上住户自愿申请农房改造集聚的，给予优先安排；行政村中某区块内住户整体自愿申请农房改造集聚置换安置的，给予优先安排。

（五）节约集约，增减挂钩。

通过农村土地综合整治，实现对高山、远山住户宅基地的退宅复垦，按照建设用地“先减后用、增减挂钩、平衡有余”的原则，凡项目区建设用地增减平衡后，拆旧区整理复垦的耕地面积较多的，给予优先安排。

（六）置换安置房与货币安置相结合。农房改造集聚建设，住户可自愿选择置换安置房或货币安置两种方式，如有住户已在城镇购建商品房的，可选择货币补偿。

第四章 农房改造集聚置换规定

第五条 申请置换安置的条件

申请置换安置的住户必须同时具备以下三个条件：

（一）本镇辖区内具有合法住房且自愿永久放弃宅基地的住户（包括农业户和非农业户）；

（二）以整幢建筑物为基本单位，全体住户已自愿达成农房改造集聚协议的；

（三）连户、连幢退宅复垦面积要达到有关规定的要求。

第六条 有下列情形之一的，不属于置换安置对象：

（一）违反国家计划生育政策尚未依法处理的；

（二）已享受“9.4 洪灾”、地质灾害、下山移民等政策的。

第七条 置换方式

采取安置房置换和货币补偿两种方式。

（一）安置房置换

1. 安置房类型：采取高层（小高层）和多层建筑的公寓房安置。

2. 面积确定：安置房面积按原住房建筑占地面积和家庭人口（签订安置房置换正式协议时户口登记在册人数，独生子女按 2 人计算）两项指标统筹确定。根据各村各点实际，按原住房建筑占地面积 1: 1-1.5 比例范围内确定置换安置房建筑面积，最高比例不得超过 1.5；对人均不到 25 m² 的，可以按人均 25 m² 标准增购建筑面积（户口不在本镇范围内的住户除外）。

3. 套型确定：按“面积就近”原则选择套型。选择最大套型后，多余面积仍超过 45 m² 的，可申请安置第二套安置房（不同户之间不得合并计算）。每户申请置换安置房不得超过两套。

4. 房价确定：按原住房建筑占地面积1: 1 ~ 1.5比例置换安置建筑面积的，按政府确定的优惠价计算。

增购建筑面积部分单价，在政府确定优惠价基础上酌情上浮，具体由安置点细则确定。

（二）货币补偿

1. 放弃置换安置房的，可以选择货币补偿方式。按原住房建筑占地面积1: 1 ~ 1.5比例折算成安置房面积后，视不同地域予以货币补偿，具体由安置点细则确定。

2. 按原住房建筑占地面积 1: 1 ~ 1.5 比例置换安置房后，仍有多余建筑面积的，酌情予以货币补偿。

3. 选择货币补偿的，同样享受住房、附属建筑物占有的建设用地和本户拥有的道坦等其它建设用地复垦还耕的补助政策。

第八条 住房、附属建筑物、道坦等建设用地补助标准：

（一）住房：钢筋混凝土结构的建筑物按 500 元/m² 给予补助，砖混结构的建筑物按 400 元/m² 给予补助，砖木结构的建筑物按 300 元/m² 给予补助，木头结构的建筑物按 200 元/m² 给予补助。

（二）栏基、坑基等附属物按 50 元/m² 给予补助。

（三）住户退宅后，住房、附属建筑物占有的建设用地和道坦等其它建设用地由桥下镇人民政府统一组织复垦，按验收后合格确定的复垦面积，予以资金补助。

（四）所有补助款由桥下镇新农村建设投资有限公司于宅基地复垦验收后一次性结算补助款，冲抵购房款。

第九条 违章建筑一律不予置换补偿，无条件拆除。

第五章 置换安置对象的申报和确认

第十条 申请与审核。

申请置换安置的住户以户为单位作出自愿永久放弃宅基地（包括住房、附属建筑占地和道坦等）的书面承诺，并填写农房改造集聚自愿置换申请表，经村两委会集体研究审核后，公示 7 天，无异议的以行政村（自然村）为单位统一上报桥下镇新农村建设投资有限公司。

第十一条 审批与确定。

申请材料由村委会统一上报后，由桥下镇新农村建设投资有限公司根据农房改造集聚建设安置点安置户数、以就近优先、整村优先、节约集约优先的先后顺序，确定农房改造集聚安置对象，桥下镇新农村建设投资有限公司组织调查核实，并由村两委会绘制各户宅基地鱼鳞图，经各户签字确认，报桥下镇人民政府审批后予以公示。公示 10 天后，安置户与桥下镇新农村建设投资有限公司签订初步置换安置协议书，并将原房屋所有权证和原土地使用权证等合法权属证书原件交给村委会。

签订初步置换安置协议书后，三个月内由住户自行拆除原住房及附属建筑物，由村委会向房管和国土资源部门统一办理原产权注销手续，宅基地归还村集体。如不自行拆除、不办理原产权注销手续的，以自动放弃置换安置资格论处。

第十二条 定房与交款。

原宅基地退宅、办理产权注销手续后，住户根据《农房改造集聚建设实施细则》确定安置房，并与镇新农村建设投资有限公司签订安置房置换正式协议，明确交款事宜。各置换安置户必须按照协议规定时间交款，如不按规定时间内交款的，按自动放弃置换安置房论处，取消置换安置房资格，按货币补偿方式给予办理，此前所交购房款不计息退还。

第六章 临时安置和宅基地复垦规定

第十三条 临时安置

安置房交房前，住户临时安置自行解决，不予资金补助。

第十四条 宅基地复垦

宅基地和其它所有建设用地由桥下镇人民政府统一组织复垦，复垦后由村集体统一流转用于规模农业开发，任何农户不得以任何理由擅自占用。

第七章 政策优惠和资金平衡

第十五条 农房改造集聚建设项目有关规费按国家有关规定予以减免，并尽量向上级争取有关资金补助。

第十六条 农房改造集聚建设项目资金实行独立核算，原则上自求平衡。计入项目建设成本的主要构成部分：（一）项目征地及政策处理费；（二）对安置户有关补助（补偿）费用；（三）

宅基地复垦费用；（四）工程总费用；（五）有关税金、规费；（六）其它不可预见费用。

第八章 房产转让规定

第十七条 安置房土地使用权类型为国有划拨。

安置户只有一套住房或人均不足 30 m²的不得转让。多余安置房补交土地出让金后，可按规定转让。

第九章 其它事项

第十八条 桥下镇人民政府成立新农村建设投资有限公司。该公司具体承担农房改造集聚建设项目的实施，负责农房改造集聚建设项目的融资、投资、工程监管及政策处理等。

第十九条 桥下镇人民政府根据本办法，结合各农房改造集聚建设点实际情况，分别制定具体实施细则。

第二十条 本办法自公布之日起施行。未尽事宜由桥下镇人民政府研究决定。

主题词：城乡建设 农房改造 办法 通知

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，各民主党派、人民团体，新闻单位。

永嘉县人民政府办公室

2011年5月24日印发
