

# 西塘桥街道农房搬迁实施办法（试行）

## （征求意见稿）

为了加快新农村建设，推进农民居住集聚，改善农民居住环境，实现节约集约用地，结合街道实际，特制订本实施办法。

### 一、总体原则

1. **坚持土地节约集约原则。**严格执行先拆旧房后置换新房和宅基地复垦规定，鼓励农户退出宅基地，实现土地资源的节约、集约利用。

2. **坚持自愿原则。**充分尊重农户意愿，通过政策激励，引导有条件、有愿望的农户有序向新市镇集聚。

3. **坚持优先原则。**分批实施，优先启动搬迁比例高的承包组或自然村落。

### 二、实施对象

西塘桥街道盐平塘以北，有合法住房、自愿放弃原农村宅基地，并将宅基地交所在村集体经济组织复垦的农户（以下简称“被搬迁人”）。

### 三、搬迁类型

1. **整组搬迁**以承包组为单位，农户签约率超过80%，签约率高的优先启动。

2. **自然村落搬迁**以自规部门认定的独立区块为单位，农户签约率达到100%可启动。

3. **零星搬迁**指房屋在村庄周边与承包地相连，搬迁后可整体复垦为农田，集中连片的优先启动，具体由街道相关部门综合考虑项目需要和现场条件后研究确定。

### 四、补偿和奖励办法

农房搬迁补偿和奖励以户为单位计。被搬迁人以农民建房批

准件等有效证明为户标准，每一宅基地为一户。同时拥有祖传私房和新建房的，祖传私房不作计户标准。老人单独拥有合法住房且其子女均已认定为单独被搬迁人的，不作计户标准。

对在规定期限内签约、搬迁的农户，满足相关条件的，给予以下补偿和奖励：

### **（一）补偿方式**

**1. 公寓房置换补偿。**选择公寓房安置的，根据被搬迁人主体房屋类型，平房补偿 3 万元/户，二层楼房补偿 6 万元/户，三层楼房补偿 9 万元/户。（“平房、二层楼房、三层楼房”要求每层均在 3 开间及以上的，层高 2.4 米及以上，具备居住条件。否则，按开间数比例核减。下同）。按照海盐县关于农民建房管理的政策认定为具有农村建房资格的被搬迁人选择公寓房安置的，补偿 3 万元/户。

**2. 农房成新调节补偿。**选择公寓房安置且达到整组搬迁比例的，2005 年开工建设的二层及以上楼房（履行建房审批手续，不含危旧房改建户）补偿 2 万元，每推迟 1 年增加 1 万元。最高不超过 10 万元。

**3. 安置面积货币补偿。**选择公寓式安置的，根据被搬迁人自愿申请原则，对放弃选房的安置面积进行补偿，补偿面积最大不超过 140 平方米（其中基准面积 60 平方米，优惠购房面积 80 平方米）。基准面积部分补偿 6200 元/平方米，优惠购房面积部分补偿 3800 元/平方米。

### **（二）奖励方式**

**1. 规模奖。**以组为单位，搬迁比例达到 100%的奖励 5 万元/户，达到 90%的奖励 4 万元/户，达到 80%的奖励 3 万元/户；连片 10 户以上的奖励 2 万元/户，连片 5~9 户的奖励 1 万元/户，具体以街道相关部门现场踏勘确认为准。上述奖励不重复享受，

并以当年度同一区块内被搬迁人数核算，跨年度同一区块再次搬迁的，与之前被搬迁人数不累计计算。

**2. 腾空奖。**限期内腾空旧房的，奖励 2000 元/户。

## **五、安置方式**

### **(一) 公寓式安置**

公寓房为高层，分政府统建安置房和市场配建商品房。选择公寓房的被搬迁人在街道统一安排下，通过抽签的方式确定选房顺序号。被搬迁人选择公寓房每户至少一套，其中市场配建商品房每户最多两套。

### **1. 安置面积**

安置面积为基准面积与优惠购房面积的总和。

基准面积以有效的农民建房批准用地证件（《海盐县农村居民居住用地呈报表》或《海盐县农村宅基地使用证》等合法有效凭证）结合房屋层数、建筑面积等测绘成果核准。被搬迁房屋层数、建筑面积由第三方中介机构测量并出具成果。

具有农村建房资格的被搬迁人基准面积不足 180 平方米的按 180 平方米计算。

具有农村建房资格的被搬迁人每户享受优惠购房面积 80 平方米。优惠购房面积 80 平方米只可在政府统建安置房结算。

不具有农村建房资格（有房无户）的，按基准面积安置，不享受可超安置面积 80 平方米。如基准面积小于房源最小户型面积的，允许选择最小户型，超出基准面积部分安置价格按优惠购房面积内价格结算。

### **2. 结算价格**

**政府统建安置房**，基准面积内按中心价 900 元/m<sup>2</sup>结算，第 8 层为中心价，每往下一层减 20 元/平方米，每往上一层加 20 元/平方米。顶层与次顶层同价。储藏室结算价 700 元/m<sup>2</sup>。政府

统建安置房可享受优惠购房面积，按中心价 3300 元/m<sup>2</sup> 结算，具体以房屋价格表为准。

**市场配建商品房**，基准面积内中心价按1000元/m<sup>2</sup> 结算，第8层为中心价，每往下一层减20元/平方米，每往上一层加20元/平方米。总高十八层的，顶层与第十五层同价。总高二十四层的，第十八层至二十三层与第十七层同价，顶层与第十五层同价。汽车车位3万元/个。具体以房屋价格表为准。仅选择市场配建商品房的，不得超基准面积。

## （二）统建宅基地排屋安置

具有农村建房资格的被搬迁人，可选择政府统建的联体排屋，联体排屋和公寓房不得兼选。选择联体排屋的被搬迁人在街道统一安排下，通过抽签的方式确定选房顺序号。

联体排屋的安置价格。街道委托有资质的评估机构对联体排屋进行评估，评估价值包括房屋、配套道路、管线、绿化等价值，联体排屋为一房一价，具体以评估报告为准。

宅基地置换。联体排屋按宅基地管理。选择联体排屋安置的，按 0.4 亩/户进行宅基地置换，复垦土地中的置换面积归集体所有。

## 六、过渡费

实行先交旧房再领新房的办法，过渡费计算期限：自被搬迁人将被搬迁房屋交付街道之月（15 日前交付按整个月计算、15 日后交付按半个月计算）起计算至安置房交付通知送达后 6 个月止。过渡费计算标准：按被搬迁房屋基准面积每户每月每平方米 6 元的标准计发，安置房 2 套及以上的，如交房时间有先后，过渡费按照公寓房套数比例折算。

## 七、涉及新分户的处理

按照海盐县关于农民建房管理的政策认定为具有建房资格的新分户，可保障一套安置房，安置房仅限政府统建安置房。安置房结算价格分段计算：80平方米以内（含本数）按政府统建安置房基准面积内的价格结算，80平方米以上（不含本数）120平方米以内（含本数）的价格，按政府统建安置房优惠购房面积内的价格结算，安置房面积大于120平方米以上部分按市场中心价7100元/平方米结算。所选择的安置房为期房的，在交付结算时，根据安置房实测面积据实结算。新分户不享受任何补偿和奖励。

## 八、搬迁程序

街道下属国有公司负责资金和安置房的保障，街道为实施主体，搬迁工作由各村（社区）具体负责，村建、自然资源、农业农村等街道相关部门和联村组要密切配合并指导工作开展。

**1. 宣传发动。**村（社区）通过组长、户长会议等加强政策宣传，组织开展搬迁意向摸底。街道根据农户申请比例，确定搬迁范围。

**2. 审核。**由有资质的第三方测绘单位对申请农户住房进行面积测绘，并根据相应政策规定，结合农户家庭实际情况，对申请户进行基准面积和建房资格审核，并对审核结果进行公示。

**3. 签约。**分批组织签订搬迁协议。在规定时间内达到相关要求，经街道办事处审核确认后，发布搬迁协议生效通知。

**4. 交房。**搬迁协议生效后，农户必须在规定期限内腾空房屋，向各村（社区）交付旧房钥匙。

**5. 拆房和土地复垦。**被搬迁人原有房屋、构筑物及附着物拆除、宅基地复垦等工程由村社区统一组织实施，原有房屋残值归村社区所有。各村（社区）安排有资质的拆房队进行农房拆除，按期完成土地复垦任务。

**6. 安置和结算。**选择公寓房安置的农户，由相关部门安排挑房，在交房前结算。选择联体联排安置的农户办理农村建房报批手续并交纳相关费用后结算。

**7. 销证。**各村（社区）根据搬迁协议，统一向街道申报，经街道审核后，上报县人民政府批准收回原宅基地使用权，并依法注销其原集体土地使用证。

## **九、其他规定**

1. 民政部门认定的低保户、低保边缘户、低收入户，且非单独施保、非新分户，只置换一套公寓房的，分别可减免购房款 5 万、3 万、2 万。

2. 选择公寓房安置的农户同时签订《自愿放弃农村宅基地承诺书》。

3. 因危房需要提前搬迁的，参照本办法执行，但不享受规模奖、腾空奖和联体排屋安置。

4. 未尽事宜由街道办事处负责解释。

**十、**本办法自 年 月 日起施行，原《西塘桥街道农房搬迁实施办法》（西街〔2021〕73 号）同时废止。

附件：自愿放弃农村宅基地承诺书

海盐县人民政府西塘桥街道办事处

2024 年 月 日

## 附件

### 自愿放弃农村宅基地承诺书

兹由西塘桥街道 村（社区）村民 全家，根据《西塘桥街道农房搬迁实施办法》选择公寓房置换，自愿放弃农村宅基地，今后无论分户、析产、婚嫁等任何原因不再申请农村宅基地及相关建房审批，在 年 月 日前腾空房屋将钥匙交付村（社区），残值归村社区所有。自觉上交所持有的原农村宅基地使用证（或相应的批准件）。

姓名	与户主关系	性别	身份证号码	签名 (按手印)	备注
	户主				

承诺人住房所在地：西塘桥街道 村（社区） 组

承诺户主签名：

日期： 年 月 日

注：本承诺书需年满 16 周岁、具有完全民事行为能力的全部家庭成员签名；一式三份，村（社区）、街道农业农村、村建各执一份。