

# 秦山街道办事处农房搬迁工作实施办法

## （征求意见稿）

为进一步规范我街道农房搬迁管理工作，促进土地节约、集约利用，推进土地整治项目实施，现结合街道实际，特制定本实施办法。

### 一、总体原则

1.坚持自愿原则。充分尊重农户意愿，通过政策激励引导符合条件的农户向村社保留点、X点、新市镇、新社区集聚。

2.坚持统筹原则。进一步统筹完善村社保留点、X点、新市镇、新社区规划，落实配套设施建设，有序推进农房集聚搬迁。

3.坚持优先原则。鼓励承包组或一定规模的自然村落整体搬迁，优先安排搬迁意愿高的承包组或自然村落搬迁。

4.坚持土地节约集约原则。严格落实拆旧建新和土地复垦要求，实现土地资源的节约集约利用。

### 二、搬迁范围

根据秦山街道经济社会发展需要，在各村（社区）集体土地上实施承包组或自然村落农房搬迁项目所涉及的农户。

### 三、补偿与奖励办法

#### （一）基础补偿

以户（原宅基地）为单位，一次性补偿平房户5万元/户、二层楼房户9万元/户、三层楼房户13万元/户（主体房屋及周边

所有建筑物、构筑物、附着物在内)；有户无房不享受上述基础补偿。

## **(二) 奖励方式**

1.以组或自然村落为单位且具备复垦条件的：达到80%以上的奖励4万元/户，达到90%以上的奖励6万元/户，达到100%的奖励8万元/户。

2.调节奖：实施搬迁的农户，在2005年1月1日以后审批建造二层及以上的农户(不含危旧房改建户)，另设调节奖。凡2005年1月1日以后开工建设的主体房，调节奖为1万元；每推迟1年的，每年增加调节奖励1万元；最高奖励10万元。

3.腾空奖：按照《搬迁协议》，在规定时限内完成交房手续的，奖励1万元/户。

4.搬家费：一次性发放1000元/户。

5.有户无房不享受上述奖励。

6.涉及其他特殊情况申请搬迁的，由各村(社区)提交资料经街道办事处审议通过后方可实施，相关奖励标准以审议结果为准。

## **四、户及基准面积确认**

### **(一) 户的确认**

“户”是指以农民建房用地审批件结合农村宅基地使用证为依据(即一处宅基地上的房屋为一户)，由街道办事处认定。

### **(二) 基准面积的确认**

基准面积即原农村合法住房实际建筑面积，按《农村居民建

房用地呈批表》批准的建筑占地面积结合实际确定，不包括原批准的临时用房、生产用房等。如无《农村居民建房用地呈批表》的，按农户所能提供的镇级以上有效证件或证明结合实际确定，如因祖传私房、历史原因造成的未批先建等原因，即无《农村居民建房用地呈批表》又不能提供有效证件的，由街道办事处通过调查结合现有审批政策认定。同时拥有祖传私房和新建房的，祖传私房和新建房认定为同一被搬迁户。被搬迁户在建造新房后，根据审批规定应当拆除而未拆除的旧房，不予补偿安置。户口簿、门牌号、股权证、法院调解或判决的家庭析产证明等材料不作计户依据。

## **五、安置方式**

搬迁安置方式为宅基地建房、公寓房与货币补偿相结合二种安置方式。

### **（一）宅基地建房安置**

宅基地建房安置：具有建房资格的农户，在各村（社区）保留点、X点条件成熟前提下可选择宅基地建房；宅基地建房安置区域为各村（社区）保留点、X点。

### **（二）公寓房与货币补偿相结合安置**

公寓房与货币补偿相结合安置：农户在秦山街道以核准的基准面积置换一套安置公寓房后，街道对剩余基准面积以货币补偿形式进行结算兑现。

**1.对于公寓房与货币补偿相结合形式的，置换面积如下：**

(1) 对于拥有农村合法住房且具有建房资格的农户：以核准的基准面积置换公寓房；核准的基准面积不足 180 平方米的，基准面积按 180 平方米计算；在此基础上，享有补贴面积 80 平方米。

(2) 对于拥有农村合法住房但不具备建房资格的农户：以核准的基准面积置换公寓房后，如核准的基准面积小于安置公寓房面积的，面积不足部分由农户参照兑现价结算补足安置公寓房房款。

## **2.对于公寓房与货币补偿相结合形式的，置换价格如下：**

(1) 基准价：基准价是公寓房安置时核准的基准面积内结算价格，价格为 1200 元/平方米。

(2) 兑现价：兑现价是街道对农户公寓房安置后剩余基准面积的货币兑现价格，价格为 3900 元/平方米。

(3) 补贴价：补贴价是街道对享有补贴面积（80 平方米）的农户给予的一次性货币补贴价格，补贴价 2000 元/平方米。

## **3.公寓房结算价格，按楼层调节差价进行结算**

(1) 多层公寓房层次系数：以基准价 1200 元/平方米为基数，一层 94%，二层 104%，三层 106%，四层 104%，五层 96%；自行车车库为 1000 元/平方米。

(2) 高层公寓房层次系数：以底楼 1200 元/平方米为基数，每层上浮 50 元/平方米，最高层较次高层下浮 50 元/平方米；自行车车库为 1000 元/平方米。

## 六、涉及有户无房的处理

根据海盐县关于农民建房管理的相关政策认定为具有建房资格的新分户，按照有户无房处理，保障一套公寓房安置（最大不超过120平户型，面积以房屋实际交付建筑面积为准）。

安置房结算价格分段计算：80平方米以内（含80平方米）按1200元/平方米结算，80—120平方米（含120平方米）的部分按3000元/平方米结算，实际建筑面积超出120平方米的部分按3900元/平方米结算。

有户无房不享受本实施办法中的其他补偿和奖励。

## 七、工作流程

农房搬迁工作由街道为实施主体，各村（社区）具体负责。具体操作流程如下：

**1.申请。**由各村(社区)结合各自实际，整组意愿搬迁率达到80%以上的方可申请上报街道办事处。

**2.审核。**由街道办事处对各村（社区）上报区块进行审核、讨论、决定后，对列入搬迁项目的农户进行农民建房资格审核确认，并将审核确认情况予以公示。

**3.签约。**搬迁项目实施主体与被搬迁户签订搬迁协议，并由相关职能部门对申请户原宅基地住房的集体土地使用证或建房审批表等证件办理注销手续。

**4.公示。**签约情况在各村（社区）村务公开栏进行公示，公示期为7天，接受群众监督。

5.拆房。已签订协议的农户按协议规定时间腾空旧房（主体房屋及周边所有建筑物、构筑物、附着物在内），并交付街道，由街道统一安排拆除旧房。

6.复垦。农户搬迁后，应将全部宅基地交所在村（社区）复垦，复垦后土地按街道有关政策执行。

7.流转。搬迁户承包的土地要求流转的，以承包组为单位，根据自愿、有偿原则向所在村（社区）提出申请，可委托村（社区）代为流转。

## 八、其它

（一）本意见未尽事宜由秦山街道办事处负责解释。

（二）本意见自 年 月 日起正式施行，原《秦山街道农房搬迁工作实施意见》（秦街〔2021〕102号）即行废止。

附件：自愿有偿退出农村宅基地承诺

海盐县人民政府秦山街道办事处

2024年11月27日

附件：

## 自愿有偿退出农村宅基地承诺

兹有秦山街道\_\_\_\_\_村（社区）\_\_\_\_\_组\_\_\_\_\_村民全家，经过充分商议，现全家做出以下承诺：自愿选择秦山街道非宅基地建房安置政策，自愿退出并申请注销位于秦山街道的原农村宅基地。

姓名	与户主关系	性别	身份证号码	签名 (按手印)	备注
	户主				

承诺人住房宅基地所在地：秦山街道\_\_\_\_\_村（社区）\_\_\_\_\_组

承诺户主签名：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

注：本承诺书需年满 18 周岁、具有完全民事行为能力的全部家庭成员签名；本承诺书一式五份，农户及所在村（社区）各执一份。