

武原街道集体土地上农民私房置换公寓房 实施办法（征求意见稿）

为进一步规范武原街道集体土地上农民私房申请置换公寓房工作，结合街道实际，制定本实施办法。

一、适用范围

武原街道行政区域范围内，因土地整治项目或农房危旧等实施农房搬迁时，采取置换公寓房方式。

二、置换对象

本办法适用于在农村拥有合法独立宅基地使用权、自愿有偿退出农村宅基地的农民私房所有权人。

置换对象以“户”为单位计，“户”以农（居）民建房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所有权人为一“户”。

祖传私房需递交街道、村书面证明，由相关部门予以核实。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置换对象。有子女的老人单独拥有房屋且子女均已认定为单独置换对象的不作计户标准，选择公寓安置时按实有基准面积并入其已被认定为置换对象的子女安置基准面积之内。

户口簿、门牌号、产权证、法院调解或判决的家庭析产证明不作置换对象分户的依据。

农民私房交易，已办理房屋所有权和土地使用权过户的，为合法交易。农民私房私下交易，不办理合法登记手续的，

一律视作非法交易，不作为置换奖励依据。

三、奖励与补助办法

奖励补助以“户”为单位实施。置换对象中符合分户建房资格条件的“新分户”不作为奖励补助对象。

（一）基础奖励

按原旧房主体住宅建造形式一次性奖励平房 13 万元/户、二层楼房 17 万元/户、三层楼房 20 万元/户。

（二）规模奖励

在实施土地整治项目时，以承包组合法住房数量为基数统计达到 70%（含）以上视作整组规模。当农户签约比例达到 70%（含）以上时每户奖励 1 万元；80%（含）以上时每户奖励 2 万元；90%（含）以上时每户奖励 3 万元；100%时每户奖励 5 万元。

（三）农房成新调节奖励

对 2005 年 1 月 1 日以后建造的农房（履行建房审批手续）设成新调节奖。奖励标准为：2005 年 1 月 1 日以后开工建设的农房，根据相应资料审核后，给予成新调节奖 2 万元，每推迟 1 年增加 1 万元。

（四）签约腾空奖

实施土地整治项目的置换对象按规定工作程序完成签约、腾空房屋的，按实有基准面积 110 元/m²奖励。非土地整治项目的置换对象不享受该奖励。

（五）统拆奖

置换对象自愿将原有所有房屋及附属物交付所在行政

村统一拆除的，按实有基准面积 210 元/m² 奖励，房屋残值归所在行政村所有。

（六）临时过渡费补助

置换对象可享受临时过渡费补助，补助标准按安置基准面积每平方米 8 元/月计，当置换公寓房面积不超过安置基准面积时，按置换公寓房的实际面积享受临时过渡费补助。过渡期限自腾空交房之月起至安置房交付后 6 个月止。

放弃选房的基准面积，按 6 个月计算临时过渡费补助。

四、安置基准面积核准的规定

安置基准面积以有效的农（居）民建房地审批件、农村宅基地使用证等有效证件为依据，结合海盐县农（居）建房选址定点申请表批准的建筑层次和实地测绘的住房建筑面积核准。住宅以外的其他房屋建筑面积不计入安置基准面积。

1、住宅

（1）已履行建房审批手续的住宅建筑面积为安置基准面积。其多批少建部分视作放弃，少批多建部分不作安置基准面积。

（2）已履行建房审批手续的辅房，其安置基准面积的认定和住宅相同。

（3）无手续建房的按最后一次审批结合现状计算安置基准面积。

（4）同期同幢住宅中未经批准建造的层次，不计安置基准面积。多建层次中符合现行农房审批政策的面积可计入

优惠价格购房面积，最高按三层计算。

(5) 住宅占地面积少批多建部分不计入优惠价格购房面积。

2、住畜混建

住宅与畜舍同期混合建造不能区分且均已履行建房审批手续的,总占地面积在 100 平方米以内的可按住畜混建计,其中畜舍部分最高可按二层计,视作安置基准面积。

3、附属结构

附属结构的建筑面积不作安置基准面积。

五、置换办法的相关规定

(一) 置换办法

1、拥有农村合法住房且具有建房资格的置换对象置换公寓时,安置基准面积不足 180 平方米的,可按 180 平方米安置基准面积标准计,并可享受优惠购房面积 80 平方米。

安置基准面积内,按置换基准价格结算;超出安置基准面积 80 平方米(含)内的,按优惠购房价格结算;确需超出上述安置面积的,超面积部分按市场调节比准结算价格结算。

2、拥有农村合法住房但不具备建房资格的置换对象置换公寓时,按实有基准面积置换公寓房。实有基准面积不足 180 平方米的,不享受“安置基准面积不足 180 平方米的,可按 180 平方米安置基准面积标准计”的优惠政策。安置基准面积内,按置换基准价格结算,超出安置基准面积部分按市场调节比准结算价格结算。

(二) 置换价格

- 1、置换基准价格为 1400 元/㎡。
- 2、优惠购房价格为 3200 元/㎡。
- 3、市场调节比准价。置换对象所在区块的市场调节比准价以置换对象周边安置房的 market 价格为基础，由具有房地产评估资质的评估机构评估后公布。
- 4、市场调节比准结算价格。安置用房的市场调节比准结算价格以安置用房周边公寓房的 market 价格为基础，由具有房地产评估资质的评估机构评估后公布。
- 5、车库（自行车）、地下车库（自行车）按 600 元/㎡ 结算。

（三）放弃选房面积及奖励办法

置换对象可以所有安置基准面积和优惠购房面积置换公寓房，也可申请自愿放弃部分基准面积及优惠购房面积选房，其中放弃安置基准面积选房最多不超过 60 平方米（含）。置换对象放弃选房面积部分可获得奖励，奖励结算办法如下：

放弃基准面积部分奖励结算标准为市场调节比准价减去置换基准价格；放弃优惠购房面积部分奖励结算标准为市场调节比准价减去优惠购房价格。

置换对象可选房总面积减去最大放弃选房面积后，与实际选房面积差额部分基准面积视作放弃，不作任何奖励。

（四）层次差价计算办法

高层住房三层（除车库层）价格为基准层，每加（减）一层加（减）50 元/㎡。顶楼价格为下层楼层单价基础上减

100 元/㎡，底楼价格为上层楼层单价基础上减 150 元/㎡。本办法中所规定的价格均为基准层价格。

六、住房保障

有户无房且具备建房资格的农户，可申请购置 1 套保障型安置房，其中 80 平方米以内(含)按 750 元/㎡ 结算；80-120 平方米部分（含）按 3300 元/㎡ 结算，超出部分按公布的当年度安置用房的 市场调节比准 结算价格 结算。安置房层次差价计算办法按本办法相关规定执行。

置换对象中符合分户建房资格条件的“新分户”按照本规定执行。

七、申请程序

（一）申请。凡符合条件的农户向所在村村民委员会提出申请，并填写《自愿有偿退出农村宅基地承诺书》，自愿拆除原所有房屋（含生产等所有用房及地面附属设施，下同）；承诺书需由年满 16 周岁且具有民事行为能力的全部家庭成员签名。提交家庭人员的身份证和人口信息原件及复印件、农民建房批准件或农村宅基地使用证等材料。

（二）审核。经所在村初审汇总后，报街道办事处审核。街道办事处委托评估机构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，对申请户进行资格审核和安置基准面积核定。

（三）公示。经审核后，填写《武原街道集体土地上农民私房置换公寓房申请户公示表》，在村务公开栏进行公示，公示期为 3 天。

（四）签约。通过审核且经公示无异议的申请户，在规定时间内完成安置房选择，签订《武原街道集体土地上农民私房置换公寓房协议书》。

（五）宅基地及旧房处置。农户搬迁后原宅基地由村集体经济组织负责收回管理，如实施土地复垦后，新增耕地中0.5亩由集体经济组织行使占用、使用、收益、处分等权利。

签订置换协议后原旧房及地面附属物、地面附着物残值归行政村所有。由行政村负责办理置换对象原住房的集体土地使用证或建房审批表等证件的注销手续。

（六）流转。置换对象承包土地要求流转的，以承包组为单位，按照自愿、有偿原则向所在村提出申请，可委托行政村代为流转。

八、其他规定

（一）农户置换公寓住房后，原农村集体经济组织人员继续享有原居住地村集体经济组织除申请农村宅基地以外的其他权益。

（二）本办法规定的置换基准价格、优惠购房价格为武原街道县城中心城区外安置房置换价格。市场调节比准价、市场调节比准结算价格以公布文件为准。

（三）建房资格认定按照海盐县关于农民建房管理的政策文件执行，由农户提出申请，所在村（居）委会初审后，报街道办事处审定。

（四）本实施办法由武原街道办事处负责解释，自2024年X月X日起施行，武街〔2021〕118号和武街〔2023〕179

号文件同时废止。本办法执行过程中如遇上级政策调整按上级政策执行。