

百步镇农房搬迁及安置实施办法

（征求意见稿）

为促进土地的节约、集约利用，持续推进农村土地综合整治和开发利用工作，提高农村居民生活质量，改善农村居住环境，保障农村居民合法权益，依据《中华人民共和国土地管理法》以及省、市、县有关文件规定，结合本镇实际，制定本办法。

一、适用对象

镇行政区域内，拥有合法农村宅基地房屋，符合搬迁和复垦标准，同时纳入搬迁计划的，自愿永久放弃原宅基地，并将原宅基地及周边自留地交所在村股份经济合作社复垦及耕地提升的农户。

二、搬迁补偿政策

（一）基准面积的认定

1. 依据原有效农民住、辅房审批表及实际建造情况，少建多批按实际面积，多建少批按批准面积。不包括原审批的临时用房和生产用房等。

2. 涉及祖传私房的需要递交村民委员会书面证明及村民小组证明，经镇部门审核核定后，根据房屋实际面积确认。

（二）户的认定

1. 根据农村居民实际建房情况，以农民建房用地呈报表批件结合农村宅基地使用证为户标准，即每一宅基地为一户。

2. 有子女的父母单独审批建房的（在和子女一起建房审批时列入申请对象的除外），可计入基准面积，但不作计户标准。

3. 户口簿、门牌号、法院调解书或判决的分家析产材料不作为计户的依据。

4. 涉及多子女户

搬迁时户籍属当地所在村搬迁范围内，兄（姐）弟（妹）都已达到男 25 周岁，女 23 周岁（或者一人已婚且符合完整家庭条件另一人也已到男 25 周岁、女 23 周岁），则一户作为新增户，不作补偿户，按有户无房政策处理。

完整家庭条件是指家庭所有成员户籍必须都在本村同一本户口簿上。

5. 离婚户

夫妻离婚在搬迁基准时间前已满五周年或者一方再婚一周年以上，户籍属当地所在村搬迁范围内且单独立户的，经本人申请，审核核定后通过。同时需符合以下几个条件：

(1) 离婚后再婚的，本人及再婚配偶未享受过农村建房、搬迁安置的和未享受过福利分房（含房改房、经济适用房、廉租房、集资建房、住房分配货币化补贴）的。

(2) 离婚后未再婚的，其在离婚析产时未取得产权的，且本人无继承、受赠或其他形式和途径取得农村私有住房的。

(3) 离婚时在搬迁时农村居民子女未成年的，按离婚户政策安置；在搬迁时农村居民子女已结婚，不再单独安置。离婚时判决子女未跟随离婚对象的，该对象参照离婚单人户。

(4) 夫妻离婚在搬迁时未满五周年或者一方再婚未满一周年以上，户籍属当地所在村搬迁范围内且单独立户的，在达到离婚五周年或一方再婚一周年以上，经本人申请，审核核定通过后可参照离

婚户政策执行。

(三) 搬迁补偿、奖励标准

1. 基础补偿

一次性补偿平房户 5 万元/户、二层楼房户 7 万元/户、三层楼房户 9 万元/户(实际建造架空层的,架空层净高超过 2.2 米以上的,可参照三层楼房户补偿)。前述补偿款包含主体房屋及周边所有建、构筑物 and 该户宅基地范围内所有附着物在内。没有独立宅基地和房屋的新增户除外。

2. 其他补偿

(1) 针对农户安装的光伏发电设施,给予适当过渡补偿。①按安装功率补助,800 元/千瓦/年,补 2 年;②拆除及重置安装费用一次性补 800 元/千瓦。

(2) 针对原先组内提前搬迁的农户,未拆除的构、建筑物,在实施整组或区片搬迁时拆除全部剩余构、建筑物并达到复垦条件的给予每户一次性 5 万元补偿,其他不作补偿。

(3) 村、组集体所有的构、建筑物最高给予每平方 200 元一次性补偿。

(4) 公寓安置临时过渡费补助:搬迁户选择公寓安置房全部安置在百步的,按 300 元/人/月计发。家庭在册人口 3 人含以下的,按 900 元/户/月计发,从腾房之日对应月份开始计发,发放到拿到第一套公寓安置房当月再加 4 个月截止。选择自建安置的没有此项补助。

3. 奖励

(1) 签约腾空奖:按合法批准并核定的基准面积给予 50 元/

平方。

(2) 连片奖：连片 5 户以上（含 5 户）到 9 户的每奖 1 万，连片 10 户以上（含 10 户）到 14 户的每主户奖 2 万，连片 15 户（含 15 户）以上的每户奖 3 万；整个组户数不到 15 户的参照 15 户政策。

(3) 放弃自建安置奖励：放弃自建安置选择公寓安置的给予奖励 8 万/户。

(4) 以上奖励新增户除外。

三、安置政策

安置方式：自建安置或公寓房与货币组合安置，原则不进行全货币安置。

(一) 自建安置

1. 自建房每户建筑占地面积、建房审批、建房规划要求、建房建设标准按相关文件要求执行。

2. 农村居民符合宅基地申请条件的可以选择自建安置。

3. 新增户原则不作自建安置。

(二) 公寓房与货币组合安置及结算价格

1. 安置户类型及安置标准

(1) 有户有房（具备建房资格）的农户，基准面积不足 180 平方米的按 180 平方米计基准面积，超 180 平方米的按实有基准面积计算，同时可享受 80 平方米的优惠面积。[有独立宅基地且单独立户的家庭人员中其中一方因原读书、工作原因户籍迁往城镇无法回迁或城镇自购房而户口迁往城镇无法迁回的可视作完整家庭户，但享受过福利分房（含房改房、经济适用房、廉租房、集资建房、住房分配货币化补贴）的除外]。

(2) 有户无房（具备建房资格的完整户、未婚单人户、离婚户、后续兄弟姐妹分户并符合条件的新分户）的，可保障 1 套安置房，原则上面积不超过 120 平方，其中 80 平方米以内的按基准面积内的价格基准价 1500 元/平方米结算，80—120 平方部分按基准价 3500 元/平方结算。[家庭人员中其中一方因原读书、工作原因户籍迁往城镇无法回迁或城镇自购房而户口迁往城镇无法迁回的可视作完整家庭户，但享受过福利分房（含房改房、经济适用房、廉租房、集资建房、住房分配货币化补贴）的除外]。此类型不享受货币奖励结算。

(3) 有房无户的，按实有基准面积安置，不享受优惠购房面积 80 平方米。

2. 安置房结算及奖励标准

农户可根据实际可选房总面积，选择公寓房 1 套安置在属地，剩余面积由政府按照货币方式给予奖励。

(1) 公寓房安置结算单价为 1500 元/平方米（基准价）；

(2) 剩余面积奖励方式为：剩余基准面积给予奖励，单价为 4400 元/平方米；优惠面积 80 平方米奖励，单价为 1500 元/平方米。

3. 其他方面

(1) 涉及安置房有跃层的，跃层不计算在基准面积内，价格为 1800 元/平方米。

(2) 涉及安置房有自行车库（储物间）的，价格为 600 元/平方米。

(3) 公寓房按楼层调节差价结算。① 多层公寓房层次系数：一

层 96%，二层 100%，三层、四层 103%，五层 98%。②高层：总高 11 层以内(含 11 层)的以三层为基准价，总高 12 层至 19 层的以五层为基准价，总高 20 层以上的以八层为基准价。每下浮一层减 40 元/平方米，减至第一层；每上浮一层加 40 元/平方米，加至次顶层为止。顶层的价格以次顶层价格下浮二层计算。

(4)镇公寓房物业维修基金和物业管理费用及做房产证时涉及相关费用由搬迁户承担。

四、搬迁程序

(一)模拟签约。经县、镇批准后，对拟实施搬迁区块或小组由行政村工作宣传，组织有意向的农户进行模拟签约，达到搬迁要求的，经镇征搬迁管理部门确认后，户均面积大、签约率高的区块优先安排。模拟签约周期为一个月，自第一户农户签约之日起计算。

(二)协议生效。模拟签约期内达到本区块搬迁要求的，模拟的协议直接转为正式协议，协议即行生效。模拟签约期内未达到搬迁要求的，模拟失败，模拟签约的协议不生效。

(三)交房。搬迁户签约并在协议生效后，由行政村另行发布通知农户腾房，农户必须在通知或协议规定期限内腾空房屋，向村民委交付旧房钥匙，并办理交房书面手续。腾交房期一般为一个月。

(四)拆房和土地复垦。各行政村要安排有资质的拆房队进行农房拆除工作，按期完成土地复垦任务。农户应将全部宅基地交所在行政村复垦，复垦后，由各行政村核算选择公寓的农户按每户 0.2 亩土地退还集体；选择自建的农户根据各村规定的面积退还集体；有房无户的，退还集体全部宅基地面积。

(五)原土地、不动产权等相关证件注销。村民委根据搬迁协议，

统一向镇人民政府申报，经审核后，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等相关证件。

五、补偿及奖励的结算方式

（一）选择自建的旧房补偿款及相关奖励款自腾房拆除结束后三个月内发放到农户。

（二）选择公寓房的各补偿及奖励款项自农户拿公寓房钥匙时与房款一并结算，多还少补。

六、其它

（一）本办法未尽事宜由百步镇人民政府负责解释。

（二）本办法与原搬迁政策不一致的，按本办法执行。

（三）本办法自 2024 年 月 日起执行，如上级政策调整按上级政策执行。

附件 1：搬迁房屋补偿、奖励标准表

附件 2：自愿有偿退出农村宅基地承诺

百步镇人民政府
2024 年 11 月 1 日

附件 1:

搬迁房屋补偿、奖励标准表

序号	补偿项目	补偿类型及标准	补偿金额
1	基础补偿	平房	5 万/户
		二层楼房	7 万/户
		三层楼房	9 万/户
2	签约腾空奖		按基准面积给予 50 元/平方计算
3	连片奖	5-9 户	1 万/户
		10-14 户	2 万/户
		15 户以上	3 万/户
4	放弃自建安置奖励	按户	8 万/户

附件 2:

自愿有偿退出农村宅基地承诺

兹有百步镇__村__组__村民全家，经过充分商议，现全家人员做出以下承诺：自愿选择百步镇农房搬迁公寓安置政策，自愿退出并申请注销位于百步镇的原农村宅基地，交村集体复垦后退还村集体土地__亩。

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：百步镇__村__组

承诺户家庭人员签名：

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，农户及所在村各执一份。