

# 于城镇农房搬迁公寓式安置实施办法（试行）

## （征求意见稿）

为进一步规范于城镇农房搬迁公寓式安置工作，节约集约利用土地，结合本镇实际，特制定本办法。

### 一、总体原则

（一）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、有愿望的农户向新市镇集聚。

（二）坚持优先原则。以承包组为单位，优先考虑搬迁比例较高的承包组，按照镇年初计划逐步实施。

（三）坚持土地节约集约原则。严格执行先拆旧房后安置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。

### 二、实施对象

本镇区域内，拥有农村合法住房且具备建房资格的农业家庭户、拥有独立审批的农村合法住房而不具备建房资格的“有房无户”户、有户无房且具备建房资格的搬迁户，自愿以农村住房、合法审批的辅房等置换具有不动产权证的公寓房，自愿退出原有宅基地的并将宅基地交所在村集体经济组织复垦的农户。

### 三、搬迁类型

（一）承包组整组搬迁：实施对象为自愿放弃原农村宅基地，并将宅基地及周边自留地交所在村经济合作社复垦及耕地提升的农户，且该承包组整组搬迁比例80%以上，比例

高的承包组优先。

**(二) 集中连片区块搬迁：**实施对象需经镇相关职能部门、村民委现场踏勘认定，搬迁区域相对独立与承包地相连，或搬迁农房集中连片 5 户及以上与承包地相连，且宅基地具备复垦条件的农户。

**(三) “零星”搬迁：**实施对象为因重点项目实施、工程建设等原因需搬迁安置的农户。

上述搬迁对象原则上均需纳入镇年度搬迁计划。未纳入年度搬迁计划但因重点项目实施等原因确需纳入的，经提交镇搬迁工作领导小组审核通过后方可实施。

#### **四、补偿奖励标准**

**(一) “户”的认定。**以海盐县人民政府《关于印发海盐县农村居民宅基地管理办法的通知》（盐政发〔2019〕8号）文件规定为准。

1. 农民私房搬迁补偿安置时，被搬迁人以“户”为单位，“户”以农（居）民建房地审批件并结合实际情况为依据，即一处宅基地上的房屋所有权人为一“户”。

2. 祖传私房需递交村书面证明，由镇相关职能部门予以核实。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被搬迁户。

3. 有子女的老人单独拥有合法建房且子女均已认定为单独被搬迁人的，以实有基准面积进行安置，且实有基准面积合并至确定为被搬迁人的子女补偿安置范围，不作计户标准。

4. 户口簿、门牌号、股权证、法院调解或判决的家庭析产证明不作被搬迁人分立的依据。

**(二) 面积确认。**搬迁户的建筑面积计算，根据有效的农（居）民建房地审批件为依据；无原始审批材料的，结合实地测绘并根据历史沿革、经镇搬迁工作领导小组审定面积核准。其中批准建设的住宅用地面积结合批准建设的建筑层次计算的建筑面积为安置基准面积，住宅以外的其他房屋建筑面积不计入安置基准面积。

### **(三) 房屋搬迁补偿补助和奖励标准**

1. 主体房屋补偿。一次性补偿平房户 5 万元/户、二层楼房户 8 万元/户、三层楼房户 10 万元/户（包含主体房屋周边所有建、构筑物及该户宅基地范围内所有附着物在内）。

2. 连片搬迁奖。连片搬迁 5-9 户，奖励 1 万元/户；连片搬迁 10-14 户，奖励 1.5 万元/户；连片搬迁 15 户以上，奖励 2 万元/户。“有户无房”户不享受该奖励。在过渡期间有违章搭建行为的，不予奖励。

3. 搬家腾空安置补助。对于搬迁对象，一次性给予 2000 元/户的补助，“有户无房”户也可同步享受。

4. 搬家过渡费。对于搬迁对象，一次性给予 20000 元/户的补助，“有户无房”户也可同步享受。

## **五、公寓式安置**

本办法的安置方式为公寓房安置，扣除安置面积后剩余的面积以货币方式进行补偿。搬迁农户需以“户”为单位签订《农户自愿退出农村宅基地承诺书》（附件 1）。

## **(一) 置换价格**

1. 基准价格: 核准的基准面积内安置房结算价格为 1500 元/平方米。

2. 扣除安置面积后剩余的基准面积: 货币补偿结算价格为 3500 元/平方米。

3. 放弃宅基地奖励: 放弃宅基地奖励安置面积 80 平方米, 以 2000 元/平方米进行货币结算。

4. 有户无房且具备建房资格的搬迁户的安置房结算方式: 其中 80 平方米以内面积以 1500 元/平方米的价格结算; 80 (含 80) -120 (含 120) 平方米面积以 2000 元/平方米的价格结算, 超出 120 平方米的面积按当年度市场比准价格进行结算。

5. 市场比准价格: 由镇相关职能部门委托具有房地产评估资质的专业机构进行评估确定, 并每年予以公布。

## **(二) 置换面积**

1. 所有实施对象每户安置一套公寓房。

2. 对于拥有农村合法住房且具有建房资格的搬迁户, 以核准的基准面积+放弃宅基地奖励面积置换公寓房, 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, 放弃宅基地奖励面积 80 平方米。核准的基准面积+放弃宅基地奖励面积超过 380 平方米的, 按照 380 平方米安置。

3. 对于拥有农村合法住房而无户口的搬迁户, 以核准的基准面积置换公寓房, 不享受放弃宅基地安置面积奖励。核准的基准面积超过 380 平方米的, 按照 380 平方米安置。

4. 搬迁申请人的确定，由家庭中所有年满 18 周岁且具有完全民事行为能力的家庭成员确定产生，并签字确认。

## **六、操作流程**

搬迁工作以各村为实施主体，镇相关职能部门配合并指导工作开展。

**(一) 申请。**自愿搬迁的农户，以承包组为单位向所在村报名，各村在规定时间内做好搬迁意向统计，将达到整组搬迁比例的承包组汇总后上报至镇搬迁工作领导小组。

**(二) 审核。**对列入搬迁计划的农户，经所在村对相关资格初审汇总后，由镇搬迁工作领导小组根据相应政策对申请户进行资格审核。

**(三) 公示。**经审核后，在村务公开栏进行公示，公示期为 5 天，接受群众监督。

**(四) 签约。**根据摸底情况，在规定时间内达到相关要求，经镇搬迁工作领导小组审核确认后，填写《农户自愿退出农村宅基地承诺书》（附件 1），组织签订搬迁协议。

**(五) 拆房。**已签订协议的农户按时腾空旧房（包含主体房屋周边所有建、构筑物及该户宅基地范围内所有附着物）并交付村经济合作社，统一拆除旧房，残值归村经济合作社所有。

**(六) 复垦。**农户应将全部宅基地交所在村经济合作社复垦，镇相关职能部门负责技术指导。

## **七、其他**

**(一)**如遇特殊情况，由镇搬迁工作领导小组会商决定解决办法。

(二) 本办法自 XXXX 年 X 月 XX 日起施行，原《海盐县于城镇农房搬迁公寓式安置实施细则(试行)》(于政〔2021〕119 号)同时废止。

附件 1:

## 农户自愿退出农村宅基地承诺书

兹由于城镇 村 组 村民全家, 经过充分  
商议, 现全家作出以下承诺: 自愿选择于城镇农房搬迁公寓式安  
置政策, 自愿有偿退出并申请注销位于 村 组的原  
农村全部宅基地和搬迁区块内的自留地, 交村集体复垦后退还村  
集体土地 亩, 并按协议规定时间腾空房屋、清理地面附着  
物(青苗、树木等), 本户对协议中安置、补偿政策无异议。

姓 名	与户 主关 系	性 别	身份证号码	签名 (按手印)	备 注

承诺人住房宅基地所在地: 于城镇 村 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; 本承诺书一式四份, 农户及所在村、镇财政办、镇  
村建办各执一份。