

# 澉浦镇人民政府文件

澉政〔2025〕6号

## 海盐县澉浦镇人民政府 关于印发《澉浦镇农房搬迁工作实施办法》的通知

各村（社区）、内设机构、派驻机构、旅投集团：

《澉浦镇农房搬迁工作实施办法》已经镇人民政府研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

海盐县澉浦镇人民政府  
2025年1月20日



# 溱浦镇农房搬迁工作实施办法

为进一步规范我镇农房搬迁的管理工作，持续推进农村土地综合整治，实现土地资源的节约集约利用，结合我镇实际，制订本实施办法。

## 一、适用范围

本办法适用于溱浦镇域范围内，纳入年度农房搬迁计划，在农村拥有合法住房的农户。

搬迁工作以农户自愿为原则，充分尊重农户意愿。

## 二、搬迁“户”的认定

农房搬迁时，被搬迁人以“户”为单位计，“户”以农（居）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所有权人为一“户”。

祖传私房需递交镇、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农户，为同一搬迁户，按一“户”计算。

有子女的老人单独拥有合法住宅且子女均已认定为单独被搬迁人的，该老人房屋不单独计“户”，涉及房屋应并入其中一名搬迁子女“户”作为一“户”计算。

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，不能办理过户手续的，不作为搬迁奖励安置依据。

## 三、补偿奖励及补助办法

补偿奖励对象为符合本办法规定的搬迁户。符合分户建房

资格条件的搬迁户，其中一户为新增户，不作为补偿奖励户。

（一）农房搬迁补偿：按原旧房主体住宅建造形式，一次性补偿平房 9 万元/户、二层楼房 11 万元/户、三层楼房 13 万元/户。

（二）整体搬迁复垦奖：具备复垦条件的承包组、自然村落实施整体搬迁的，按以下标准给予搬迁户奖励：当搬迁率达到 80%（含）以上时每户奖励 4 万元；达到 90%（含）以上时每户再奖励 2 万元；达到 100%时每户再奖励 2 万元；合计每户最高奖励 8 万元。

复垦结束后，实施整体搬迁后剩余农户再次搬迁不再享受上述奖励。

（三）农房成新调节奖：2005 年 1 月 1 日以后建造的农户，设调节奖。奖励标准为：2005 年 1 月 1 日以后开工建设，给予调节奖 1 万元，每推迟 1 年增加调节奖 1 万元；最高奖励 10 万元。

（四）临时过渡补助：易地自建临时过渡费补助，从项目实施人交付建房安置用地起按 12 个月计算，搬迁户交付旧房至项目实施人交付建房安置用地期间的临时过渡补助按实计算；公寓置换临时过渡费补助，期房临时过渡费自旧房腾空交付之日起计算至安置房交付后 6 个月止，现房临时过渡费按 6 个月计算；货币安置临时过渡费补助按 6 个月计算。

临时过渡费补助标准为每月每户 1000 元。

（五）搬家补助：易地自建和公寓置换的搬迁户可享受搬家补助费 2 次；货币安置搬迁户按 1 次计发。

补助标准为每户 800 元/次。

#### 四、安置方式

项目搬迁实行易地自建、公寓置换二种安置方式。易地自建与公寓置换不得兼选。

#### 五、易地自建的规定

具备建房资格的农户根据村庄布点要求到项目实施人指定的镇、村规划点新建房屋，房屋采取自建方式。

（一）建房审批按照《海盐县农村居民宅基地管理办法》（盐政发〔2019〕8号）文件相关规定执行。

（二）按照先拆后建要求落实安置房建设用地交付，搬迁户需拆除或腾空交付旧房后开始新房建设。安置房选址定位根据社区总平面图布置图划定区域后制定相应的选址办法，采取抽签等方式确定。

（三）房屋建设需服从规划要求，并落实《海盐县农村住房建设管理实施意见》（盐政发〔2018〕34号）文件的相关规定。

（四）房屋建设期间临时用水用电及后续水、电、燃气、电信、电视、宽带等入户费用由搬迁户自理。

#### 六、自建安置点基础设施费的规定

基础设施费按《海盐县澉浦镇农村宅基地使用处置管理实施意见》（澉政〔2023〕240号）规定的标准收取。

#### 七、公寓置换的规定

不具备建房资格的农户实施公寓房置换安置；具备建房资格的农户可选择公寓房置换安置，但必须以户为单位签订自愿

有偿退出农村宅基地承诺书。

### （一）安置基准面积的规定

安置基准面积以被搬迁人提供的农（居）民建房地审批件、农村宅基地使用证等有效证件为依据，结合实地测绘的房屋建筑面积核准。其中批准建设的住宅用地面积结合海盐县农（居）建房选址定点申请表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。

#### 1. 住宅

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依据。

已履行建房审批手续的辅房，其安置基准面积的认定同住宅相同方法处理。

有建房审批资格的农户，其主体住宅建房审批手续不全的，由所在行政村出具书面证明，载明建房日期、家庭人员状况等，按下列情况予以处理：其主体住宅按建房时审批政策结合建房时人口确认占地面积，并结合层数（最高两层）计算后的建筑面积，视作安置基准面积；主体住宅超过上述规定占地部分建设面积及非主体住宅建筑面积，不作为安置基准面积。

#### 2. 在建房、未建房

在搬迁实施前已批准的在建房，搬迁时可自行选择以下方式认定安置基准面积：一是按原有旧房确定安置基准面积；二是以在建房实有结顶建筑面积为依据，在建尚未结顶的最高按二层计。上述选择不得重复交错。在审批有效期内，已缴纳

的审批建房费用给予退还。

### 3. 附属结构

附属结构的建筑面积不作安置基准面积。

#### (二) 置换办法

1. 搬迁户选择公寓安置的，在选择一套公寓安置房后，剩余安置面积由项目实施人以货币化结算方式予以安置；相关结算标准如下：

(1) 剩余安置基准面积部分按 3500 元/平方米给予结算。

(2) 剩余优惠购房面积部分按 1200 元/平方米给予结算。

2. 具有在册农业户籍且具备建房资格的搬迁户置换公寓时，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算；并享受 80 平方米优惠购房面积。

3. 不具备建房资格的搬迁户，按实有安置基准面积置换安置房；不享受安置基准面积保底 180 平方米及 80 平方米优惠购房面积政策。选房时超出实有安置基准面积部分按超面积结算价格进行结算。

搬迁户实有安置基准面积较小时（不足项目实施人提供的最小安置房面积），可选择货币安置，安置基准面积按 3500 元/平方米给予一次性货币结算。

4. 新增户自愿放弃宅基地并签订《永久放弃申请农村宅基地建房资格承诺书》的，可购置公寓房一套，其中 80 平方米以内（含）按 1200 元/平方米价格结算；超出 80 平方米以上、120 平方米内（含）的部分按 3500 元/平方米价格结算；超出 120 平方米以上部分按超面积结算价格结算。

### （三）安置房价格计算办法

1. 安置价格：1200 元/平方米。
2. 超面积结算价格：5300 元/平方米。
3. 安置房自行车库价格为 300 元/平方米；汽车车库价格为 1600 元/平方米；跃层价格为 2000 元/平方米；汽车车位价格为 30000 元/个。
4. 多层式公寓（无电梯）层次差价系数计算办法为：一层为 1、二层为 1.04、三层为 1.06、四层为 0.94。
5. 电梯公寓层次差价及系数计算办法为：一楼系数为 1，每加一层加 30 元/平方米，顶楼价格为下层楼层单价基础上减 30 元/平方米。

### （四）其他规定

1. 搬迁户置换公寓房应当按规定缴纳契税、物业专项维修资金、燃气开户费、卫生清运费、物业管理费、装修保证金等各类费用。物业专项维修资金交存标准参照现行的海盐县物业专项维修资金交存标准执行。
2. 置换的公寓安置房用地为国有划拨土地的，上市交易须按有关规定办理手续。土地收益金标准由海盐县人民政府公布确定。

## 七、旧房及原宅基地的处置办法

（一）旧房处置办法。签订搬迁补偿奖励协议后农户原主体房屋及周边建筑物和地面附属物、附着物残值等归项目实施人所有。

（二）原宅基地处置。农户搬迁后宅基地由集体经济组织

收回，统一处置。

## 八、家庭式商店、工厂、作坊的处置

搬迁户合法经营的家庭式商店及家庭式工厂、作坊的停业、停产损失以及设备搬迁、安装和临时过渡费用等补偿参照项目启动时澉浦镇正在执行的农民私房拆迁与补偿政策中的相关规定执行。

## 九、其它规定

（一）本办法施行前已实施的搬迁项目按项目实施时确定的标准及办法执行。

（二）因其它原因实施搬迁的农户经镇长会议研究批准后，可以参照本办法补偿奖励标准执行。

（三）本实施办法由澉浦镇人民政府负责解释，自颁布之日起施行，原《澉浦镇农房搬迁公寓房置换实施办法》（澉政〔2021〕168号）文件自行废止。本办法执行过程中如遇上级政策调整的按上级政策执行。