

通元镇农房搬迁安置实施办法

（征求意见稿）

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和开发利用工作，改善农村人居环境，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、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、有意愿的农户有序向新市镇、新农村社区集聚。

（二）坚持优先原则。以承包组或一定规模以上自然村落为单位，优先考虑搬迁比例高的承包组或自然村落。

（三）坚持土地节约集约原则。严格执行拆旧建新和宅基地复垦规定，实现土地资源的节约集约利用。

二、适用对象

镇行政区域内，纳入年度农房搬迁计划、拥有农村合法住房、自愿永久放弃原农村宅基地，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。

三、搬迁类型

（一）整组搬迁。列入农村土地综合整治项目，整组搬迁比例80%以上的承包组，整组搬迁比例高的承包组优先列入搬迁计划。

（二）“零星”搬迁。列入农村土地综合整治项目、承包组农房集中区域相互连片5户以上的农民住房，且与村庄周

边承包地相连，搬迁后可复垦为农田。

“零星”搬迁的农户，经镇农房搬迁联审小组、村民委现场踏勘，报镇政府批准后方可组织实施。

四、搬迁补偿政策

（一）房屋补偿标准：

1. 整组搬迁

一次性补偿平房户 7 万元/户、二层楼房户 9 万元/户、三层楼房户 11 万元/户。

2. 零星搬迁

搬迁农户连片 5-9 户，一次性补偿平房户 3 万元/户、二层楼房户 5 万元/户、三层楼房户 7 万元/户。搬迁农户连片 10（含）户以上，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。（注：5 户以下农房搬迁无补偿）

3. 搬迁农户房屋，均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。

（二）奖励标准：

1. 搬迁比例奖（仅适用于农房整组搬迁）

搬迁比例达到 80%的，奖励 3 万元/户；达到 90%的，奖励 5 万元/户；达到 100%的，奖励 7 万元/户。

2. 新建房屋调节奖：被搬迁人的农房，二层及以上且在 2005 年 1 月 1 日以后审批建造的另设房屋调节奖。在 2005 年 1 月 1 日以后批准的主体房（以建房批件时间为准），调

节奖 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. 签约奖、腾空奖：奖励金额各为房屋旧房补偿价格的 5%。

4. 选择公寓房奖：基准户（不包含新增户、离婚户、挂靠户）自愿放弃农村宅基地自建资格，选择公寓房安置的，一次性奖励 2 万元。

（三）房屋补偿、奖励兑现方式：选择宅基地自建农户腾空旧房上交钥匙后一个月内支付 40%；新房基础完成后一个月内支付 40%；新房竣工验收合格后一个月内支付 20%。选择公寓房安置农户腾空旧房上交钥匙后一个月内支付。

五、搬迁安置

搬迁安置方式为宅基地自建安置、公寓式+货币安置二种安置方式。

（一）宅基地安置

1. **安置地点和方式：**各村统一规划的新农村社区集聚点（X 点或 Y 点），采用抽签方式确定具体宅基地位置。

2. **基础设施配套费：**按所在村村民代表大会决议通过的相关建房政策予以缴纳。

低保户、低保边缘户可享受一定的基础设施配套费减免政策。

3. 建房管理：

经审核，符合农民建房资格的农户，由镇村镇建设部门统一规划安排建房。联立式建房由农户自愿、自由组合，每

户建筑占地面积、室外地坪标高、建筑高度、新建房型、间距等按照批准的村庄建设实施方案（或保留点“一点一策”方案）执行。

建房实行“四到场”管理制度，即：选址、放样、砌基和竣工验收到场。新农村社区点建房实行“七统一”，即：统一房屋占地面积、统一房屋基础标高、统一房屋朝向、统一房屋间距、统一房屋层高、统一房屋檐高、统一房屋外立面。

（二）公寓式+货币安置

基准面积认定：根据《农村居民建房用地呈批表》批准的面积、层次和实际测绘的住房建筑面积，并由镇职能单位对农户原住房进行基准面积核准，符合农民建房资格的额外奖励 80 m²安置面积（以联审通过为准）。核准面积不包括原批件的临时用房、生产用房等。多批少建按实际面积，多建少批按批准面积。对祖传私房、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，由镇相关部门共同认定，同时拥有祖传私房和新建房屋的认定为同一搬迁人。

有户有房（具备建房资格）的农户原有合法面积不足 180 平方米的按 180 平方米计基准面积。

有户无房（具备建房资格）的农户，保障 1 套公寓安置房，其中 80 平方米以内按基准面积安置价格结算，超出部分按优惠安置价格结算；

有房无户（不具备建房资格）的农户，按核准的基准面积安置。

（1）安置价格：公寓房安置基准价格按 1500 元/平方进行结算（不含楼层系数）。

（2）优惠安置价格：公寓房优惠安置基准价格按 3000 元/平方进行结算（不含楼层系数）。

（3）安置原则：选择公寓式安置的农户，本镇只安置一套公寓房，剩余基准面积按 3500 元/平方进行货币补偿；奖励面积 80 m²（以联审通过为准）按 2000 元/平方进行货币补偿。

（4）安置区域：集镇规划区内安置房房源。

六、工作流程

整组搬迁（“零星”搬迁）由各行政村负责实施，农户报名后由村负责初审，符合条件的按以下流程办理。

（一）宣传发动

各行政村制定搬迁工作方案，工作方案应包括搬迁起止时间、搬迁政策等内容。通过组长会议、户长会议等加强政策宣传，组织开展搬迁意向摸底。镇职能部门针对摸底情况，跟进相关搬迁安置工作。

（二）申请

申请建房或公寓式安置的，填写《自愿放弃原农村宅基地承诺书》，原农村宅基地交还给村股份经济合作社处置；承诺书需由年满 18 周岁且具有完全民事行为能力的全部家庭成员签名。提交农村建房申请书、家庭人员的身份证和人口信息原

件及复印件、原农民建房批准件或农村宅基地使用证。

(三) 审核

经所在村初审汇总后，由镇农民建房联审小组根据相应政策规定，结合农户家庭实际情况，对申请户进行资格审核。

(四) 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。

(五) 签约

通过审核的农户缴纳保证金伍万元，由通元新农村建设有限公司与农户签订搬迁协议并由相关职能部门办理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。农户建房时按所在村的建房办法执行。

(六) 拆房及复垦

农户按照协议约定时间腾空旧房、钥匙交付村并通过验收后，由镇、村统一拆除旧房，逾期视作自动放弃。农户应将全部宅基地交所在村复垦。复垦后，每户扣除 0.6 亩（抵新宅基地用地及配套）退还给村股份经济合作社。

(七) 放样

由镇相关职能部门、村进行现场实地放样、测绘。

(八) 流转

农户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，可委托村代为流转。

七、其它

（一）本意见中“户”的认定：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”。

（二）农户搬迁，原则上经通元镇人民政府同意并列入农村土地综合整治项目后，方可享受本意见的搬迁政策和奖励。

（三）本办法自发文之日起执行。如遇上级政策调整按上级政策执行。原通政【2021】138号文件同时废止。

通元镇人民政府

2024年11月19日

附件：

自愿退出原农村宅基地承诺书

兹由通元镇_____村_____组_____村民全家，经过充分商议，现全家作出以下承诺：自愿选择通元镇_____安置，自愿放弃并申请注销位于_____村_____组的原农村全部宅基地，退还村集体处置。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

承诺人房屋宅基地所在地：通元镇_____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。