

柯城区“安居兴衢 共同富裕”农民集聚转化 实施意见（征求意见稿）

为贯彻落实省委、省政府全面实施乡村振兴战略、高质量发展，建设共同富裕示范区的决策部署，紧紧围绕提升柯城区城市能级首位度的目标，进一步深化和规范农民集聚转化工作，有效改善低收入农户和偏远山区农民的生活条件,提高农村土地节约集约利用水平，按照“政府引导、规划引领、农民自愿”的原则，引导农民向中心城区和集镇集聚。根据《浙江省人民政府关于规范异地搬迁工作的通知》《浙江省异地搬迁项目管理办法》等有关规定，结合我区实际，特制定本实施意见。

一、集聚对象

全区城市规划区范围外，拥有农村合法宅基地使用权、建房资格权或宅基地上建筑物所有权的对象。

二、集聚条件

（一）以户为集聚单位，坚持“一户一宅”的原则，一户只能选择一种安置方式，允许置换安置。

（二）选择公寓安置、托底安置的，自愿放弃合法宅基地使用权、建房资格权、原宅基地上建筑物所有权，注销产权证书且宅基地收归村集体。本次安置后不再享受其他安置政策。

（三）选择宅基地安置的，自愿放弃原合法宅基地使

用权、原宅基地上建筑物所有权，注销产权证书且宅基地收归村集体后，行使建房资格权。本次安置不享受本政策任何补偿、补助（奖励）且安置后不再享受其他安置政策。

三、集聚类型

集聚类型分为整村搬迁和零星搬迁，以整村搬迁为主，以零星搬迁为辅。

（一）整村搬迁是指自然村或行政村整体搬迁的类型，对行政村或自然村有 80%左右人口搬迁的、10 户以下自然村未搬迁农户少于 2 户（含）的可认定为整村搬迁。鼓励地质灾害风险区、小流域山洪灾害风险区、饮用水源保护区、偏远山区库区自然村或行政村进行整村搬迁。

（二）零星搬迁是指除整村搬迁以外其它符合搬迁条件的类型。

四、集聚安置方式

集聚安置方式分为公寓安置、宅基地安置、托底安置三种。

（一）公寓安置。指集聚农户选择在政府指定的安置小区，购买国有出让土地公寓房安置的方式。

（二）宅基地安置。指集聚农户选择到乡镇农民集聚共富点，使用村集体建设用地建房安置的方式。

（三）托底安置。指集聚农户选择到乡镇（街道）、村集体所有的周转房居住安置的方式。

五、集聚安置人口确认

(一) 选择公寓安置、托底安置的，安置人口按申请时户籍实际在册且为本村集体经济组织成员的人口为准。

(二) 选择宅基地安置的，安置人口按照柯城区农民建房审批管理相关规定中的人口标准执行。

六、集聚安置标准

(一) 公寓安置

1.农村集体经济组织成员的安置户，按家庭在册人口人均50平方米享受政府安置面积。家庭在册人口1人，享受政府安置面积50平方米；家庭在册人口2人，享受政府安置面积100平方米。以此类推，上不封顶。

2.非农村集体经济组织成员的安置对象，安置总面积以退出的合法建筑基底面积为准，具体分配由房屋所有人自行协商处理。

3.安置户享受的可安置面积按政府核定的安置价购买，超过可安置面积的增购面积按政府优惠价购买，每户可享受的增购面积不超过30平方米。

4.安置户可根据家庭自身经济条件，允许在本户能享受的可安置面积内减档认购，减档后多余的安置面积按政府安置价回购。

5.国有土地公寓安置房政府安置价、政府优惠价以及市场评估价以当年政府按批次公布的价格为准。

(二) 宅基地安置

1.宅基地安置以户为对象，“户”的认定按照柯城区农民建房审批管理相关规定中的“建房资格条件”标准执行。其

中 1-3 人户宅基地面积原则上不超过 80 平方米，4-5 人户宅基地面积原则上不超过 90 平方米，6 人及以上户宅基地面积原则上不超过 100 平方米，具体面积按照各乡镇农民集聚共富点规划方案确定。

2.选择到乡镇农民集聚共富点建房的安置户，原则上在本乡镇集聚共富点安置，本乡镇无农民集聚共富点的可根据人口集聚导向，允许跨乡镇进行安置。

3.宅基地的价格由属地乡镇根据基础设施配套成本、政策处理成本及位置情况自行确定。

(三) 托底安置

无房户和危房户在享受零星搬迁或整村搬迁补偿、补助（奖励）的同时，选择到乡镇（街道）、村集体周转房（不超过 60 平方米）居住的，给予大户（6 人及以上）8 万元、中户（4-5 人）7 万元、小户（1-3 人）6 万元的补助，选择投亲靠友的每户再增加 2 万元。

七、资金补偿、补助（奖励）标准

（一）搬迁奖励。对自愿放弃合法宅基地使用权和建房资格权的农户，按每户 50000 元予以奖励，其中选择到乡镇（街道）、村集体周转房居住的农户该笔奖励资金划入村集体统筹管理使用。

（二）退房退地补偿。对自愿放弃合法宅基地使用权、建房资格权的农户，退出原合法建筑和宅基地后给予补偿。其中合法宅基地每平方米按 300 元补偿，房前屋后建设用地每平方米按 100 元补偿；合法建筑按照《衢州市区集

体土地房屋征收结算价格表》，并根据房屋重置价成新率标准确定补偿。

（三）整村搬迁奖励。符合整村搬迁条件的农户，按每人 15000 元予以奖励。

（四）困难补助。低收入农户按每人 15000 元予以补助。

（五）临时安置补助。安置户自行解决周转用房，临时安置补助按每户每月 800 元计发，支付周期为自搬迁之月起至安置后 6 个月，最长不超过 12 个月。

（六）补助（奖励）计算人口均为申请时户籍实际在册且为本村集体经济组织成员。

八、安置小区和安置点的建设与管理

（一）国有土地公寓安置小区由区属国有公司统建统管。

（二）公寓式安置点及安置房源以政府每年按批次公布的信息为准。

（三）乡镇农民集聚共富点采用总量控制、限期申请制度，由属地乡镇负责实施，建设新型农村集聚小区。

九、其他

（一）根据《浙江省乡村振兴局浙江省财政厅浙江省自然资源厅关于印发浙江省异地搬迁项目管理的通知》（浙乡振发〔2021〕3号）精神，区农业农村局负责农民集聚转化项目管理，结合本地实际，制定相应的项目管理办法；区财政局会同有关部门负责农民集聚转化资金使用

用管理，区资规分局负责保障农民集聚转化项目新增建设用地计划指标。

（二）各相关部门要将农民集聚转化工作与城乡建设用地增减挂钩项目、城乡风貌提升、农民住房安全保障、全域土地综合治理和生态修复等结合起来，强化资源、资金、项目、力量统筹融合使用，强化规划引导，形成强大工作合力。

（三）任何单位和个人不准利用农民集聚转化安置户名义非法转让、买卖或占有安置宅基地；对弄虚作假获得集聚安置房的单位和个人，一经查实，解除购房合同，收回安置房，注销安置房所有权证，按有关法律法规和规章制度予以处理。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

本意见自 2023 年 X 月 X 日起施行，试行期 1 年，自施行之日起我区相关政策文件与本意见政策冲突的，以本意见为准。