

# 嘉善县人民政府罗星街道办事处文件

罗政〔2022〕3号

## 罗星街道农房集聚公寓房安置 操作办法

为全面贯彻落实乡村振兴和新型城镇化双轮驱动战略，加快推进罗星街道土地综合整治和农房集聚工作，现推出如下操作办法。

### 一、基本原则

**（一）坚持农户自愿的原则。**坚持以人为本，充分尊重农户意愿，在农户自愿放弃原有农村宅基地的前提下，在土地高度集聚的基础上，按有关程序置换集聚区内公寓房，切实让农户得到实惠。

**（二）坚持公开公平公正的原则。**坚持置换行为在置换各方都认可的基础上发生，公寓房置换工作应坚持阳光透明，重大环节向社会公开，充分体现公开、公平、公正。

**（三）坚持依法依规的原则。**坚持置换工作严格按照有关法律法规及上级有关政策进行，体现置换工作的政策性、原则性、操作性、灵活性的有机结合。

**（四）坚持量力而行的原则。**坚持公共利益、社会效益和农户利益的一致性，做到政府可承受、农民可接受、发展可持续，量力而行办事。

## **二、置换对象**

**（一）**各行政村内有宅基地且自愿永久放弃原有宅基地的农户。

**（二）**各行政村内符合宅基地审批条件且自愿永久放弃宅基地安置政策的农户（包括新增户、无房户）。

## **三、置换程序**

**（一）申请。**农户向所在村村民委员会申请，并提出自愿放弃农村宅基地权利，由年满16周岁、具有完全民事行为能力的全部家庭成员签名方可申请罗星街道公寓房置换，其他成员由其法定代理人代签。申请人填写《罗星街道农房集聚报名表》。报名评估费按3000元每户自愿向村民委员会预缴，签约后退还。

**（二）确认。**经所在村村民委员会初审，报罗星街道土地综合整治和农房集聚工作领导小组办公室（以下简称街道农房集聚办）审核后，由罗星街道办事处统一确认。

**（三）评估。**由具备相应资质的房地产价格评估机构对报名农户的全部农村住房、农村非住宅房屋和附属物、构筑物、地上附着物，进行评估（包括初评、复评）。

**（四）认定。**街道农房集聚办，根据自然资源和规划部门、村建部门认定的农户原有农村住房合法户型的占地面积和建筑面积，与农户办理认可手续，作为置换面积认定依据。

**（五）公示。**街道农房集聚办和所在村村民委员会对上述有关内容进行公示，公示时间为 15 天。

**（六）签约。**协议内容包括补偿金额、安置面积、付款方式、交付时间等事项；签约时应上缴放弃宅基地承诺书、土地使用证、不动产权证书等相关权属证件。

**（七）腾房。**置换公寓房的农户，须在约定时间内交付原有全部农村住房、农村非住宅房屋和附属物、构筑物、地上附着物等，并由所在村村民委员会接受后统一处理。

**（八）选房。**由村民委员会与街道农房集聚办组织农户按照公开、公平的原则进行选房（具体选房办法另行制定）。

**（九）交房。**农户按照选定的房屋与村民委员会、街道农房集聚办进行结算，结清帐目后，办理交付公寓房手续。

**（十）注销。**由农房集聚办会同所在村村民委员会统一向罗星街道办事处申报，汇总上报县人民政府批准收回原农村宅基地使用权，并依法注销其土地使用证、不动产权证书等相关权属证件。永久放弃宅基地承诺由街道、村、本人以及自然资源和规划部门各一份分别存档保留。

**（十一）办证。**置换公寓房的农户，按有关规定办理不动产证（划拨）等，税费由住户缴纳。

#### **四、置换地点**

安置地点在城西大道西侧，规划纬三路南侧，罗星街道公寓房二期（暂定名归谷雅苑）。其他安置地点视红庙小区选房工作推进情况再行确定。

#### **五、置换政策**

##### **（一）安置面积。**

原有农村住房合法户型的占地面积和建筑面积的认定、农业人口安置面积的计算、特殊人口安置面积的计算，安置面积的认定参照《嘉善县人民政府关于印发嘉善县城区集体土地上房屋征收管理办法的通知》（善政发〔2013〕62号）执行。

省、市、县有新规定的，按照新规定执行。

##### **（二）旧房及地上附着物评估标准。**

对自愿置换的全部农村住房、农村非住宅房屋和附属物、构筑物、地上附着物，由评估机构按照房屋重置价格结合成新率等因素综合评估，评估标准参照《嘉善县人民政府关于印发征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（善政发〔2021〕9号）执行。

省、市、县有新规定的，按照新规定执行。

##### **（三）公寓房结算价格标准**

参照《嘉善县人民政府办公室关于调整县城区集体土地上房屋征收公寓房安置价格标准的通知》（善政办发〔2021〕14号）执行，即：

1. 公寓房标准价格：690 元/平方米，根据安置房区位差价系数修正后确定。

2. 公寓房产权调换价格：1150 元/平方米，根据安置房区位差价系数修正后确定。

3. 公寓房成本优惠价格：4200 元/平方米，即《关于印发嘉善县城区集体土地上房屋征收管理办法的通知》（善政发〔2013〕62号）中的公寓房优惠价格，根据安置房区位差价系数修正后确定。

4. 公寓房市场优惠价格：7300 元/平方米，即善政发〔2013〕62号中的公寓房市场价格，根据安置房区位差价系数修正后确定。

5. 公寓房成本优惠价格仅限于套内不可分割 20 平方米以内；公寓房市场优惠价格仅限于因安置房面积不匹配导致选房面积再超过套内不可分割 20 平方米以上部分，但限于 20 平方米以内；再超面积部分按公寓房市场价格结算，市场价格由征收单位委托有资质的房屋评估机构评估确定，并在拆迁补偿安置方案中公布。

6. 小高层、高层公寓房层次差价率标准（附件）。

7. 公寓房配套储藏室价格：3500 元/平方米。

8. 汽车位不对外出售，以租赁方式进行管理为主，具体价格将在选房前公布。

9. 当选房后剩余应安置面积不足 20 平方米的，原则上不再安排选房，直接按货币安置给予结算补偿（标准面积以内部分，每平方米按市场优惠价减去标准价格给予货币补偿；标准面积以外、原住宅用房安置面积以内部分，每平方米按市场优惠价减去产权调换价格给予货币补偿）。

省、市、县有新规定的，按照新规定执行。

#### **（四）公寓房的土地取得方式**

土地取得方式：国有划拨

#### **（五）临时安置补助费和搬家补助费**

1. 给予从其搬迁之日起到被安置后六个月期间的临时安置补助费。

2. 临时安置补助费标准：按 700 元/月·户加 350 元/月·人发放。

3. 搬家补助费标准：1800 元/次，每户按两次计算。

### **六、奖励补助政策**

对评估结果经本户确认的资金总额（包括旧房残值）给予 100% 的补助。

### **七、其他相关**

（一）户型（人口）核定以罗星街道办事处对该户确认申请之日为基准日。

（二）特殊房屋及人员的置换参照《嘉善县人民政府关于印发嘉善县城区集体土地上房屋征收管理办法的通知》（善政发〔2013〕62号）执行。

（三）每套公寓房的代收费用按照代收代付的原则，由村民委员会和街道农房集聚办在交房时收取（包含物业维修基金、天然气费、有线电视费、办证涉及的税费等）。

（四）凡选择公寓房置换农户的承包土地（含自留地）经营权，原则上同步委托所在村实施流转，具体标准按照《罗星街道开展农村土地承包经营权全域流转实施方案（试行）》（罗政〔2018〕14号）执行。

（五）本办法自2022年3月1日起施行。《罗星街道农房集聚公寓房安置操作办法》（罗政〔2018〕101号）同时废止。上级文件另有规定的，从其规定。

附件：《高层、小高层公寓房层次差价率标准》

嘉善县人民政府罗星街道办事处

2022年1月19日

附件：

## 高层、小高层公寓房层次差价率标准

调整系数 %	总层数																			
	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26 (待定)
1	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	
2	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	
3	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	
4	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	
5	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	
6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	
7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	
8		7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	
9			8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	
10				9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	
11					10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	
12						11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	
13							12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
14								13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	
15									14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	
16										15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	
17											16	15	14	13	12	11	10	9	8	
18												17	16	15	14	13	12	11	10	
19													18	17	16	15	14	13	12	
20														19	18	17	16	15	14	
21															20	19	18	17	16	
22																21	20	19	18	
23																	22	21	20	
24																		23	22	
25																			24	
26																				

注：楼顶为平屋面的顶楼差价率减 2。



