东阳市偏远山区异地搬迁工作实施方案（征求意见稿）

（3月10日通过市十六届政府第二十七次常务会议审议）

为有效改善全市偏远山区农民的生产生活条件，缩小城乡差距、优化人口布局，推动山区农民共同富裕，提升县城承载能力，助力我市共同富裕先行市建设。根据《浙江省人民政府关于规范异地搬迁工作的通知》（浙政发〔2019〕28号）、《浙江省乡村振兴局等三部门关于印发浙江省异地搬迁项目管理办法的通知》（浙乡振发〔2021〕3号）等文件精神，制定本方案。

1. 实施范围

全市基础条件较差的偏远山区村，特别是未通公路居住点。搬迁点原则上实施整体搬迁，即居住点内农户100%实施异地搬迁。

二、基本原则

按照“政府引导、农户自愿，整体规划、分类实施，灵活安置、有序推进”的原则，有计划、有步骤地组织实施异地搬迁，确保农民“搬得出、稳得住、富得起”。

三、安置对象

偏远山区异地搬迁以村级集体经济组织为单位，安置对象包括：

1.在居住点有房屋的房屋所有权人；

2.在居住点符合农村宅基地建房审批的无房户、缺房户。

安置对象以《东阳市偏远山区异地搬迁工作实施方案》印发之日实有登记在册的户籍人口为依据，以农村宅基地建房审批户为基数，经公示后由所在镇乡街道会同有关部门核实确认。

四、可安置宅基地面积的确定

（一）合法宅基地面积按权属证书或登记簿记载的所有权人确认（权属证书与登记簿记载不一致的，原则上以登记簿记载为准）。

《房屋所有权证》、《土地使用证》、《不动产权属证书》记载的内容不一致的，安置对象对权属证书记载的内容有异议提出申请复核的，或未经产权登记的房屋，由相关部门联合调查、审核、认定。

对涉及宅基地历史遗留问题的，根据《东阳市农村宅基地及住房确权登记历史遗留问题处理指导意见》（东政办发〔2019〕46 号）规定进行相应处理后予以认定。

（二）安置对象以户为单位确定基数面积，其中集体经济组织成员以合法住宅建筑占地面积为基数面积，住宅面积不足限额的，按可批准面积确定基数面积；非集体经济组织成员以合法住宅建筑占地面积为基数面积，超过最高限额的扣至最高限额。对于拆除建筑占地面积和可审批面积均不足一个规划间的、超“一户一宅”宅基地限额部分、平面式安置后剩余权益面积，原则上以货币回购方式进行安置。

（三）立户年龄为19虚岁（按《东阳市偏远山区异地搬迁工作实施方案》印发之年计算）。

（四）宅基地安置的规划间按村庄规划执行，其他安置方式安置的以36平方米每间执行。

（五）其它未尽事宜，按照现行宅基地建房审批规定执行。

五、安置方式

安置方式分为宅基地安置、平面式安置、调剂置换和货币回购、房票安置。

（一）宅基地安置。在可落实用地指标的前提下，搬迁农户可选择所在行政村进行宅基地安置。

（二）平面式安置。有条件的，原则上在搬迁点所在镇乡街道建设安置小区，确需跨乡镇安置的，一般安置在巍山镇。

 **1.安置标准**

选择所在镇乡街道安置的，按照基数面积1:2的比例进行置换；选择跨乡镇安置的，按照基数面积1:1.5的比例进行置换。

**2.安置价格**

平面式安置置换价格原则上以项目综合成本价格〔包括建安成本、小区内各项配套费、工程前期其他费用（代建费、勘察设计费、监理费、政府规费等）、基本预备费、资金成本（利息）、其他费用〕为基数。综合成本价和市场评估价由实施主体委托具有相应资质的评估单位评估后确定并公布。因户型关系超出安置标准面积10㎡（含）以内的，超出部分按公布的综合成本价收取；超出10－20㎡（含）的，超出部分按公布的市场评估价80%收取；超出20㎡的，超出部分按公布的市场评估价收取。车库（车位）、附房、阁楼等不计入安置面积，按公布的市场评估价收取。

**3.相关规定**

（1）每套平面式安置房指定搭配一个车库（车位）。

（2）平面式安置小区采取物业化管理，按市场价收取物业费。物业维修基金在房屋交付时统一收取。

（3）平面式安置房土地性质为国有出让，安置对象选择安置房后应及时缴纳出让金并办理不动产权证，申请保障性住房且确有困难的农户，可由本人申请，经乡镇审核通过后，可暂缓缴纳出让金。土地出让金以交房当年的基准地价来计算。安置房可以上市交易（抵押），但应至少保留一套房屋不得上市交易（抵押）；安置对象除安置房外另有其他房产的，在出具相关证明后，于不动产权证首次登记之日起满五年后可将房屋上市交易（抵押）。

（三）调剂置换。以搬迁所在的行政村置换为原则，鼓励搬迁农户，置换其他非危房类房屋，审批程序按农村宅基地调剂置换办理。搬迁所在行政村内登记为村集体的公房，可按规定处置给村集体用于搬迁农户安置。

（四）货币回购。对于拆除建筑占地面积和可审批面积均不足一个规划间的、超“一户一宅”宅基地限额部分按1000元/㎡标准进行回购，对于平面式安置后剩余权益面积，按700元/㎡标准进行回购。

（五）房票安置。选择房票安置的，按照安置房面积计算货币价格，货币计价单价=巍山镇市场评估价-综合成本价。房票面值=（搬迁补助+房屋补助+货币计价单价×安置房面积）×（1+25%）。25%为房票安置奖励金。房票使用参照《东阳市房票使用管理办法（试行）》（东建局〔2022〕34号）执行。

六、奖补政策

（一）搬迁补助：低收入农户搬迁享受3万元/人补助，非低收入农户搬迁享受1.5万元/人补助。补助适用于宅基地安置、平面式安置、调剂置换、货币回购、房票安置等五类安置方式。

（二）房屋补助：具体参照东阳市人民政府关于印发《东阳市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准》的通知（东政发〔2021〕27号）附件1《东阳市征收农村村民住宅补偿标准》第1条款《东阳市农村村民住宅重置价格》执行（详见附件2）。补助适用于宅基地安置、平面式安置、调剂置换（房屋补助分给房屋调出方）、货币回购、房票安置等五类安置方式。

（三）对于低收入农户或经济收入薄弱的家庭困难户等，由本人申请，经乡镇审核通过后，可申请小户型住房。小户型住房户型面积不得超过80平方米，剩余面积由市政府以单价（巍山镇市场评估价-综合成本价）进行回购，此类农户不硬性搭配一个车位（车库）。

（四）选择房票安置的农户，搬迁补助及房屋补助均以房票形式予以发放。

（五）为了推动偏远山区异地搬迁工作顺利进行，给予镇乡街道搬迁工作经费。

（六）支持镇乡街道和村综合利用搬迁点土地资源，有保护利用价值的，经市政府同意后可予以保留，剩余的原则上实施农村土地综合整治，项目资金和工作经费补助以及土地指标奖补按照市相关政策执行。

七、实施程序

（一）意向排摸

根据市政府统一部署，由镇乡街道牵头，以行政村为单位认真排摸，全面掌握村情民意，不得以偏概全，忽略或隐瞒农户的真实意见。

1. 项目申请

搬迁点农户形成统一意见后，由所在镇乡街道主持召开村民代表大会、全体拟搬迁农户户主大会讨论并通过，并以镇乡街道名义上报市偏远山区异地搬迁工作领导小组办公室。

1. 现场调研

收到项目申请后，市偏远山区异地搬迁工作领导小组办公室组织人员进行现场调研，了解搬迁点生产生活现状、搬迁农户搬迁意愿、安置意向，并提出初审意见。

（四）审核公示

经市偏远山区异地搬迁工作领导小组办公室审核通过后，报市政府审批同意。审批同意后，镇乡街道组织对搬迁对象资格条件、安置人口、户籍类别、宅基地面积等内容进行审核，并在村内进行公示。

（五）签订协议

选择宅基地安置、调剂置换和货币回购的，搬迁农户与所在村、镇乡街道签订搬迁协议；选择平面式安置的，搬迁农户与建设单位主体签订搬迁协议，具体签订由搬迁对象所在镇乡街道负责。明确安置人口、安置方式、奖补金额等内容，并在村内进行公示。

1. 房屋腾空

 选择宅基地安置的，在宅基地地块确定后将原有房屋腾

空；选择平面式安置的，在交房日前腾空；选择房票安置的，在房票发放前将房屋腾空。

（七）房屋拆除

房屋及构筑物拆除工作由镇乡街道组织所在村统一实施。拆除前，镇乡街道应审查相关资料及材料。审核无误后，方可实施拆除工作。

原住房拆除后，自然资源和规划局应及时注销相关权证。房屋装修装潢、其他地面构筑物及附属物、苗木等附着物，由搬迁对象限期自主清理，逾期视为放弃，由所在村统处置。

（八）资金拨付

搬迁对象在完成原住宅拆除、依法注销原有相关权证等程序后，按进度拨付各项补助奖励资金。

（九）禁止事项

列为搬迁点后，原则上不再原村址安排宅基地建房和拆建住房，不再安排道路、供电、供水、通讯、广播、电视、卫生等公共设施建设项目补助。

《东阳市偏远山区异地搬迁工作实施方案》印发之日起，市自然资源和规划局暂停办理搬迁点的不动产买卖、交换、新建、扩建、改建、分割、赠与、抵押、租赁、典当等手续；公安部门暂停办理搬迁点的相关户口迁入、迁出、分户手续。

1. 后续帮扶

（一）相关政策性银行要加大对搬迁安置小区的贷款支持力度，鼓励商业金融机构面向低收入农户提供建房贷款和购房按揭贷款，减轻搬迁农户资金压力。

（二）支持搬迁安置小区周边建设小微园、开发区、特色产业园区，引进龙头企业，实现搬迁农户就近就业。通过建立强村公司等形式，盘活迁出地的土地、山林等闲置资源，增加搬迁农户财产性收入，促进一二三产业融合发展。

（三）加强搬迁农户后续教育培训服务，多形式开展创业就业培训，提升搬迁农户产业发展能力、经济组织创办能力和市场经营素质。结合迁入地企业的就业岗位要求，开展针对性、菜单式培训。安置小区所在镇乡街道每年应提供一定数量的公益岗位，优先吸纳半劳动力、弱劳动力搬迁农户。

（四）创新安置小区社会管理模式，探索完善行政村撤并融合，合理设置党组织，优化基层治理，提高管理水平，提升文化服务质量。

九、强化工作保障

（一）加强组织领导。成立由市政府主要领导任组长、分管领导任副组长的偏远山区异地搬迁工作领导小组，办公室设在市乡村振兴局。根据工作需要，抽调相关部门负责同志组建工作专班，实行实体化办公。

（二）形成部门合力。市发改、教育、公安、民政、财政、人力社保、自然资源和规划、住建、交通、水务、农业农村、文广旅体、审计、税务、国资、供电等部门各司其职，分工协作，形成合力，共同推动全市偏远山区异地搬迁工作。

（三）加大宣传引导。加大宣传发动力度，做好群众工作，积极宣传搬迁政策对经济社会发展、人民生活品质提升等方面的重大意义，增强群众对搬迁的认同感、参与感，不断扩大搬迁的影响力，营造浓厚气氛。

十、本方案从2023年3月10日起实施，有效期至2026年3月9日。以前出台的有关政策与本方案不一致的，以本方案为准。

附件：1.全市排摸出的28个偏远山区拟搬迁居住点名单

2.《东阳市征收农村村民住宅补偿标准》

附件1

全市排摸出的28个偏远山区拟搬迁点名单

| 序号 | 镇乡街道 | 行政村 | 居住点 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 湖溪镇 | 蛟塘 | 坑头 |
| 2 | 湖溪镇 | 蛟塘 | 青山 |
| 3 | 湖溪镇 | 蛟塘 | 下马岭 |
| 4 | 马宅镇 | 宅溪 | 东坑（自然村） |
| 5 | 马宅镇 | 宅溪 | 岩坞口镜岩脚下 |
| 6 | 马宅镇 | 宅溪 | 柏里村高头坪 |
| 7 | 佐村镇 | 桑梓 | 镜岩自然村西山 |
| 8 | 佐村镇 | 桑梓 | 镜岩自然村山岗头 |
| 9 | 佐村镇 | 桑梓 | 镜岩自然村朱坑 |
| 10 | 佐村镇 | 厦城 | 岱溪自然村老鸦窝 |
| 11 | 佐村镇 | 宅口 | 宅口自然村新南坑 |
| 12 | 佐村镇 | 俞家 | 国道坑 |
| 13 | 佐村镇 | 赵楼 | 野猪岭 |
| 14 | 佐村镇 | 赵楼 | 三望岭头 |
| 15 | 三单乡 | 大蟠溪 | 甘竹山 |
| 16 | 三单乡 | 大蟠溪 | 敏坑 |
| 17 | 三单乡 | 华孙 | 王大山 |
| 18 | 三单乡 | 华孙 | 朝六尖 |
| 19 | 三单乡 | 华孙 | 上孙 |
| 20 | 三单乡 | 华孙 | 金树坞 |
| 21 | 三单乡 | 玉溪 | 葛滕坞 |
| 22 | 三单乡 | 玉溪 | 龙潭背 |
| 23 | 三单乡 | 玉溪 | 考坑 |
| 24 | 三单乡 | 玉溪 | 高丘六十 |
| 25 | 三单乡 | 华阳 | 下阳自然村桐树岭 |
| 26 | 三单乡 | 华阳 | 时华自然村岭外 |
| 27 | 三单乡 | 阁溪 | 黄粟沟岭 |
| 28 | 三单乡 | 阁溪 | 庙后自然村竹园岭 |

附件2



