

常山县人民政府文件

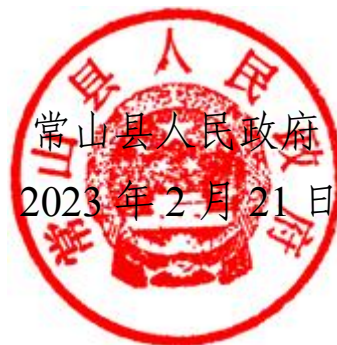
常政发〔2023〕9号

常山县人民政府 关于印发《常山县深化农民宅基地资格权改革 推行农民“集聚券”促进新型城镇化实施办法 (试行)》的通知

各乡(镇)人民政府、街道办事处,县级各有关单位:

《常山县深化农民宅基地资格权改革推行农民“集聚券”促进新型城镇化实施办法(试行)》已经县政府研究通过,现印发给你们,请认真抓好落实。

(此件公开发布)



常山县深化农民宅基地资格权改革推行农民“集聚券”促进新型城镇化实施办法（试行）

为进一步深化农民宅基地资格权改革，鼓励村集体经济组织成员依法自愿有偿退出农民宅基地，有效盘活农村闲置房屋和闲置土地，加快构建城乡一体的新型城镇化发展新格局，与全省同步高质量建设共同富裕示范区，根据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央、国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》《浙江省土地管理条例》《浙江省人民政府关于规范异地搬迁工作的通知》《常山县农民宅基地资格权管理暂行办法》等文件精神，结合我县实际，制定本办法。

一、集聚原则

（一）坚持自愿申请原则。农村集体经济组织成员或农民宅基地上房屋的权利人，根据相关规定依法自愿向属地村集体经济组织提出有偿退出农民宅基地的集聚申请，并提交相关申请资料。

（二）坚持集约节约原则。坚持土地集约节约利用，引导人口向我县主城区、城东新区和中心镇集聚，充分盘活闲置农民宅基地，提高土地配置和利用效率。

（三）坚持稳慎有序原则。坚持以新型城镇化建设为平台、以农民宅基地资格权改革等为突破口，先点后面，分步实施，保持历

史耐心、稳妥有序推进。

二、集聚对象

符合《中华人民共和国土地管理法》《浙江省土地管理条例》《常山县农民宅基地资格权管理暂行办法》规定的农村集体经济组织成员（以户为单位），以及农民宅基地上房屋的权利人（申请农民集聚前房屋已经倒塌或拆除的除外），其中：

1.农村集体经济组织成员。按照《常山县农民宅基地资格权管理暂行办法》规定，以“户”为单位，以申请人属地乡镇（街道）核实并签署意见之日的户内实际情况为准，认定申请农民“集聚券”的“户”及其户内家庭成员。农村集体经济组织成员以农民“集聚券”参加农民集聚后，不得再申请农民宅基地建房。

2.农民宅基地上房屋的权利人（申请农民集聚前农民宅基地上房屋已经拆除或倒塌的除外）。是指通过继承等途径合法取得农民宅基地上房屋的财产权利的非农村集体经济组织成员，或拥有合法的农民宅基地上房屋但存在《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和相关政策中不予批准农民宅基地规定情形的人员。房屋权利人以农民宅基地上房屋产权登记信息为依据，若房屋属于多人共有的，由共有人自行协商确定搬迁集聚的权利人，一本产权证仅集聚安置一个权利人。

所有符合我县农民“集聚券”政策规定的申请人，按照下列顺序进行集聚安置：

1.2020年8月15日前已经申请且符合我县农民集聚政策规定条

件的对象；

2.实施地质灾害避让搬迁的对象；

3.本办法实施后实施整自然村搬迁的对象，或申请人退出的宅基地在本办法实施后新立项的复垦项目范围内的对象，其中县级及以上重点项目征收规划红线范围内的对象除外；

4.位于县级及以上重点项目建设影响区范围（项目征收规划红线以外）的对象；

5.自然保护区核心保护区、饮用水源保护区和湿地公园、森林公园、风景名胜区等严格管控区内的对象；

6.在申请农民集聚时，无农村住宅的农村集体经济组织成员；

7.其他符合农民“集聚券”政策规定的对象。

三、集聚方式

（一）购买城镇商品住宅。集聚对象购买常山县县城城区、新都工业园区、辉埠新区或中心镇的商品住宅进行集聚安居。

（二）租赁村集体公寓。鼓励乡村利用农民集聚后腾退的现有农村住宅等统筹安排村集体公寓，用于集聚对象租赁居住，实现集聚安居。

四、集聚凭证

集聚对象以农民“集聚券”作为集聚安置的有效凭证。农民“集聚券”是指将集聚对象用以搬迁集聚的农民宅基地上房屋、宅基地、农民宅基地资格权等权益货币化后，由农民集聚实施单位向集聚对象出具的在特定时间、地域和范围，用于购买（租赁）特定房屋的一

种资金凭证，只能用于集聚对象本户（本人）自购城镇商品住宅或租赁村集体公寓，不予兑换现金，不得进行转让、赠与、抵押、质押等。具体如下：

（一）价值组成与核算。

1.宅基地上房屋退出补偿。按照常山县房屋重置价结合成新率进行核算和补偿，房屋成新率计算标准，框混结构房屋按照 95%、砖混结构房屋按照 90%、砖木结构房屋按照 85%、泥木结构房屋按照 80%计；本办法施行前未办理建房审批手续但符合“一户一宅”规定的农村房屋，户内可审批面积按照房屋价值的 90%计算。超建部分不予补偿，房屋装修等不予补偿。

2.宅基地退出奖励。①自愿退出户内全部现有农民宅基地的，以实际退出的合法建筑占地（证载）面积为准，按照征地区片价的五倍进行奖励；②自愿退出户内全部家庭成员宅基地资格权的，以实际退出的宅基地资格权面积为准（通过流转等途径取得的户内宅基地资格权面积不予奖励），按照每平方米 2000 元进行奖励。

3.非整自然村迁移奖励。属于非低收入的一般农村集体经济组织成员，给予每人 10000 元的奖励；属于建档立卡的低收入农村集体经济组织成员，给予每人 30000 元的奖励；农民宅基地上房屋的权利人，以实际退出的房屋建筑占地面积（证载）为准，按照每平方米 500 元进行奖励，每本权证奖励上限为 30000 元。

4.整自然村迁移奖励。自然村连片 5 户及以上整体搬迁集聚的，或整自然村搬迁集聚人数达到自然村总人数的 80%及以上的，以实

际退出的宅基地面积（证载）为准，按照每平方米 2000 元给予整自然村迁移奖励，其中农民宅基地上房屋的权利人，每本权证奖励上限为 100000 元。在此基础上，属于建档立卡的低收入农村集体经济组织成员，再给予每人 30000 元的奖励；属于达到省定异地搬迁整村搬迁补助标准的非低收入一般农村集体经济组织成员，再给予每人 15000 元的奖励。本项奖励与非整自然村迁移奖励不得重复享受。

5.进城入镇购房奖励。农村集体经济组织成员到常山县城镇购买商品住宅的，以户内全部家庭成员自愿退出的宅基地资格权面积为准给予购房奖励（通过流转等途径取得的户内宅基地资格权面积不予奖励），其中：购买县城城区、新都工业园区新建商品住宅（一手房）的，按照每平方米 3000 元给予奖励；购买县城城区、新都工业园区存量商品住宅（二手房）的，按照每平方米 2000 元给予奖励；购买辉埠新区和中心镇新建商品住宅的，按照每平方米 1000 元给予奖励。

农民宅基地上房屋的权利人到常山县城镇购买商品住宅的，以实际退出的房屋建筑占地面积（证载）为准给予购房奖励，其中：到常山县县城城区、新都工业园区购买新建或存量商品住宅的，分别按照每平方米 3000 元（一手房）、每平方米 2000 元（二手房）给予奖励，每本权证奖励上限为 200000 元；到辉埠新区和中心镇购买新建商品住宅的，按照每平方米 600 元给予奖励，每本权证奖励上限为 50000 元。

农民“集聚券”的使用期限，自农民“集聚券”出具之日起，有效

期为2年（如需延长另行通告）。其中：申请对象在农民“集聚券”出具后12个月内（含12个月）到常山县上述辖区范围购买商品住宅的，按照本办法规定的进城入镇购房奖励标准给予全额奖励；在农民“集聚券”出具12个月后至24个月内（含24个月）到常山县上述辖区范围购买商品住宅的，按照本办法规定的进城入镇购房奖励标准给予减半奖励。使用农民“集聚券”购置的城镇商品住宅，以及通过异地搬迁、避让地质灾害搬迁、农民集聚等政策购置的各类安置房，不得在集聚对象之间使用农民“集聚券”进行相互交易。

（二）价值兑现。

1.折抵商品住宅购房款。集聚对象在常山县县城城区、新都工业园区或辉埠新区、中心镇购买商品住宅的，以农民“集聚券”折抵相应购房款。

2.折抵村集体公寓租金。集聚对象租赁村集体公寓的，以农民“集聚券”折抵村集体公寓的相应房屋租金。

五、保障措施

（一）加强组织领导。县委、县政府成立由县委、县政府主要领导担任组长、分管领导担任副组长、相关部门和乡镇（街道）为成员的县农民“集聚券”工作领导小组，下设办公室，办公室设在县农业农村局，与县集聚办合署办公。各乡镇（街道）要切实加强对农民“集聚券”工作的领导，在思想意识、工作机制、人员力量、资金要素等方面予以重点保障。县委、县政府将农民“集聚券”工作纳入县级部门和乡镇（街道）的年度工作目标考核，围绕责任落实、

工作举措、工作进度、工作成效等方面，强化督查考核力度，确保工作有效推进。

（二）注重政策衔接。全面贯彻落实中央、省、市关于异地搬迁、避让地质灾害点搬迁、农村土地综合整治等惠农强农富农政策。继续落实《关于进一步推进农民集聚工程的实施意见》（常委〔2019〕21号）等我县原农民集聚政策文件精神，已经在2020年8月15日前申请我县农民集聚且符合政策规定条件的集聚对象（不符合分户条件的除外），户内退宅面积按原《常山县农民集聚工程操作办法》《常山县人民政府办公室关于印发常山县农民集聚工程操作办法的若干补充规定》等文件规定进行认定和统计，可以按照本办法选择农民“集聚券”的安置方式，但申请农民集聚前已经拆除或倒塌的农村房屋不给予宅基地上房屋退出补偿。积极整合城乡建设用地增减挂钩、城乡风貌提升、农民住房安全保障、农民宅基地资格权改革、全域土地综合治理和生态修复等政策，与农民“集聚券”工作紧密结合。

（三）积极整合资源。县级各部门要高度重视农民“集聚券”工作，认真研究制订相关支持政策，在项目、资源、资金、力量等方面进行统筹谋划和融合使用，进一步制订完善相关政策，在集聚对象的户籍转移、子女就学、社保医疗、金融信贷等领域给予支持和服务，促进集聚对象享受城镇居民同等待遇。

（四）振兴乡村产业。充分利用集聚后腾退的农村房屋、宅基地，以及集聚对象在属地村的承包地等资源资产，着力加强规划引

领、政策支持和技术指导服务，积极鼓励土地流转和适度规模经营，大力培育发展乡村特色产业。紧密结合县域产业发展规划和企业用工需求，切实加强对进城入镇集聚对象的素质培训和就业创业服务，全面提升集聚对象的增收致富能力。积极鼓励行政村要着力加强对收归村集体所有的农村房屋、宅基地等资源资产的保护利用，大力发展物业经济、乡村旅游等特色产业，不断增强村集体经济“造血”能力。整自然村搬迁集聚且符合土地复垦条件的，在完成土地复垦后，按实际搬迁集聚户数对村集体给予 10000 元/户的奖励，奖励资金用于鼓励村集体进一步发展壮大村经济。

六、其他事项

（一）已经享受农民集聚安置的农村集体经济组织成员，不得重复享受农民“集聚券”政策。已经享受农民“集聚券”政策的农村集体经济组织成员，不得重复享受申请农民宅基地等相关政策。

（二）集聚对象涉及避让地质灾害点搬迁、农村土地综合整治、困难群众住房救助等政策的，按照“就高不重复”的原则处置。

（三）本办法中给予农民宅基地上房屋权利人的各项补偿和奖励，每本权证只补偿和奖励给一个权利人（集聚对象），若房屋为多人共有的，由房屋共有人自行协商确定搬迁集聚对象。

（四）凭农民“集聚券”购买城镇商品住宅的集聚对象，按规定支付完购房首付款后，公积金缴存人满足公积金贷款条件的，可以申请公积金贷款，公积金贷款额度不足的，可同时向委贷银行申请商业组合贷款。

(五) 本办法农民“集聚券”价值组成中“非整自然村迁移奖励”和“整自然村迁移奖励”等按人口计算的奖励，不包括在申请人属地乡镇（街道）签署核实意见之日前已经死亡、因户口迁出失去农村集体经济组织成员身份的人员，以及已经享受房改政策、住房补贴、住房保障政策（含纳入机关事业单位、国有企业编制内管理的工作人员及其离退休人员）、农民宅基地资格权未退出的人员和按相关政策增加的虚拟人口。

(六) 本办法所指的常山县“县城城区”，是指常山县老城区、城南片区、城西片区、鲁里片区、赵家坪片区、后坊—大弄口片区和城东新区。

(七) 本办法所指的中心镇，是指常山县球川镇、芳村镇和招贤镇。

(八) 集聚对象在农村的土地承包经营权、自留山和山林的承包经营权不变，鼓励通过流转的方式推进适度规模经营。

(九) 《关于进一步推进农民集聚工程的实施意见》（常委〔2019〕21号）等原县农民集聚政策中涉及农民“集聚券”内容、优先安置顺序等与本办法不一致的，以本办法的规定为准。

(十) 集聚对象在申请农民集聚时，应如实提供户内房屋现状、家庭成员、宅基地资格权使用情况等信息资料，积极配合做好情况审核、农民“集聚券”价值核算、房屋处置等工作。集聚对象弄虚作假骗取农民“集聚券”的，由相关部门依法收回并取消集聚资格；集聚对象违反国家有关规定，扰乱公共秩序的，由公安机关依法处置，

构成犯罪的，依法追究相关责任。

（十一）为有效保障集聚对象的居住权、财产权等权益，以农民“集聚券”购买的商品住宅，户内安置人口必须全部作为权利人载入购房合同和产权证，并在产权证书上记载“农民集聚安置房”字样。集聚对象自取得商品住宅产权证之日起，除集聚购房时的按揭贷款外，五年内不得抵押、交易。

（十二）本办法未尽事宜，另行下文补充。

（十三）本办法的实施时间自 2023 年 4 月 1 日起，至 2025 年 3 月 31 日止。

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院、
县检察院，各群众团体。

常山县人民政府办公室

2023年2月21日印发
