

近政发〔2021〕7号

高新区（近海镇）关于鼓励和支持农户 弃宅进镇的指导意见（试行）

区镇机关各局、办、中心、各村：

为加快推进新型城镇化建设进程，切实提高区镇城镇化水平，促进城乡融合发展，根据启办发〔2021〕1号《市委办公室市政府办公室关于推进新型城镇化建设的实施意见》及启政办发〔2021〕3号《市政府办公室关于实施全市城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用和耕地占补平衡工作三年行动计划的通知》文件精神，结合区镇实际，现就鼓励农户弃宅进镇工作提出如下指导意见：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实中共启东市委十三届十次全体会议精神，积极探索农村宅基地自愿

有偿退出机制，有序开展集镇建设，增加农民群众改革发展的获得感，进一步推动城镇协调发展和美丽乡村建设。

二、基本原则

(一) 坚持依法自愿，合理补偿。充分尊重群众意愿，确保在宅基地使用权人自愿的前提下，对符合条件退出农村宅基地且不再申请新宅基地的农村集体经济组织的农户，给予一次性经济补偿，并按程序可优惠购买政府投资开发的安置房。

(二) 坚持统筹规划，合理利用。将腾退宅基地指标与城乡建设用地增减挂钩，通过农村土地综合整治等再开发利用方式，优化城乡建设用地资源配置，提高土地节约集约利用水平。

(三) 坚持循序渐进，量力而行。根据城乡建设用地增减挂钩任务和安置房开发数量，量力而行，稳妥有序地推进弃宅进镇工作，并及时总结经验。

三、实施对象

凡高新区(近海镇)所辖行政村中有合法宅基地且符合城乡建设用地增减挂钩入库条件，自愿放弃农村宅基地并提出申请，经审核、批准后在规定时间内按要求拆除全部建构筑物并复垦到位的农(非农)户。

四、奖励政策

1. 弃宅进镇农户在我区镇自主购买政府开发的安置房的，购房价格享受政府优惠。一人户可享受优惠面积 40 平方米(一

人户仅限购买 80 平米户型), 二人户可享受优惠面积 80 平方米, 三人及以上户可享受优惠面积 120 平方米。购房时可享受优惠面积内基价为 4500 元/平方米; 购房面积超出可享受优惠面积 10% 以下 (含 10%) 部分面积的基价按 5500 元/平方米计算, 超出可享受优惠面积 10% 以上部分的面积基价按 6500 元/平方米计算。

2. 享受人员的确定

享受优惠购房的人员均须为: 除弃宅宅基地外, 在其它地方未另有宅基地或建房的且未享受过政府房改待遇的, 否则不予享受。

(1) 该户原宅基证、建房审批表或宅基地勘查表中的家庭成员为农村集体经济组织成员或现有家庭成员为农村集体经济组织成员的, 按现该户户籍人员数确定享受人数; 家庭成员中子女截止本公告发出之日已达到婚龄且按规定可申请农村宅基地建房的, 可按 1 人户核定。配偶一方是非农村集体经济组织成员的, 可照顾按农村集体经济组织成员列入家庭人员享受。

(2) 该户原宅基证、建房审批表或宅基地勘查表中的家庭成员中有去世的, 去世人员不享受优惠, 其它人员按规定享受。现家庭成员全部为非农村集体经济组织成员的, 由家庭成员协商无异议后按 1 户处理, 享受人数为现存成员数。

3. 对弃宅进镇农户的原住房按照合法建筑面积进行补偿, 超占面积按合法建筑标准折半补偿 (具体补偿标准见附件 2)。

补偿资金由区镇财政统筹，复垦农户宅基地增加的耕地继续由农户耕种，承包清册不予调整。

4. 弃宅进镇农户选择购买政府开发安置房的自行安排过渡，过渡期间按每户 160 元/月支付过渡费。过渡期为房屋拆除之日起至安置房交付之日。在签约和向村委会腾房交钥匙后预付 6 个月过渡费，以后每半年发放一次。

5. 弃宅进镇农户选择购买政府开发安置房的，原拆除房屋的补偿款一律抵算购房款。超过 36 个月过渡期的，超过日期起过渡费增至每户 200 元/月，且按银行同期一年期存款利率开始支付房屋补偿款的利息。

6. 享受本次弃宅进镇优惠政策的人员以后不再享受农村宅基地，但不改变原农村集体经济组织成员身份，其农村集体经济组织成员的其它待遇不变。进镇购买政府优惠安置房后，子女上学、就医等与城镇居民享受同等待遇。

7. 在取得《高新区（近海镇）农户自愿有偿退出宅基地进镇优惠证》后，政府安置房交房通知发出确认之前，该户如有享受人员去世的，不扣减该户优惠面积；该户如有成员增加，且符合享受条件的，增加相应人员优惠面积。

五、工作程序

1. 由弃宅农户向所在村村民委员会提出书面申请，填写《高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇申请表》，并提供在农村自住

房屋和宅基地的合法批准手续。

2. 弃宅农户所在村村委会负责审核《高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇申请表》中的基本信息内容，同时负责“一户一宅”政策的审核把关，将初审结果在《高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇申请表》中明确，并签字盖章。初审结果符合弃宅进镇条件的，由测量单位进场组织测量，符合入库条件的由评估公司组织评估。

3. 区镇相关职能部门组织人员进行会审，确认符合土地复垦条件的，签署意见，报高新区（近海镇）新型城镇化建设指挥部批准。同等条件下先申请的农户优先，所有弃宅进镇对象统一在本村范围内公示 5 天以上。区镇指挥部根据上级下达的建设用地增减挂钩任务数进行指标控制，超过指标部分当年不得实施，可转下年度实施。

4. 各村根据弃宅进镇农户住房情况，确定补偿标准后与农户签订相关协议，在规定时间内由农户自行拆除所有地面建构筑物并予以复垦；或经农户委托，农户腾房向村交钥匙后，由村委会组织拆除原所有地面建构筑物并予以复垦。复垦达标后由村向区镇自然资源部门申报验收，验收合格后，村组织农户至区镇新型城镇建设指挥部办公室办理弃宅进镇手续，发放《高新区（近海镇）农户自愿有偿退出宅基地进镇优惠证》，同时依法注销原来的房产证、宅基地使用证、集体土地使用证等。

5. 农户凭《高新区（近海镇）农户自愿有偿退出宅基地进镇优惠证》到政府指定的安置房开发楼盘购买安置房并完善相关手续。

六、工作步骤

1. 宣传发动（4月20日至5月10日）

区镇召开全体镇、村干部会议，解读本《指导意见》，布置工作任务，下发宣传单。各村通过召开村民代表会议等一切机会，广泛宣传相关政策，做好发动工作。

2. 报名申请（5月11日至5月25日）

农户向所在村委会进行报名申请，村及区镇工作组核实申请资料，确定符合对象并予以公示。区镇职能部门完成测量上报。

3. 申报入库（5月20日至5月30日）

区镇相关职能部门根据各村的拆除复垦情况，组织建设用地增减挂钩指标的入库申报，做好申请验收工作。

4. 拆除复垦（6月1日至6月30日）

弃宅农户腾房并向所在村交出钥匙，村组织拆除复垦。区镇职能部门完成编制规划。

七、其它

1. 镇政府根据相关规划确定安置房建设区域，安置房套型按 80 m^2 、 100 m^2 及 120 m^2 三种设计，具体房屋面积按不动产权

证核定面积为准。楼层调整系数为小高层、高层住宅以第三层为基价，每升一层增 50 元 / m²，每降一层减 50 元 / m²。房价实行“一价清”制度，但公共物业维修基金及有线电视、管道煤气等其他代收费用未列入房屋基价，购房户在购房时须另行支付。

2. 农户按腾房时间确定安置房选房顺序，同一时间腾房的，选房时组织公开抽签决定选房顺序。

3. 申请人在区镇范围内存在一户多宅和应拆未拆等情形的，申请弃宅进镇时，其违章建筑一并拆除，否则不得安置。

4. 对不符合弃宅进镇条件，但可实施拆旧挂钩的农户，继续执行《高新区（近海镇）2020 年城乡建设用地增减挂钩项目实施意见》文件。

5. 对弄虚作假采取欺骗手段获取《高新区（近海镇）农户自愿有偿退出宅基地进镇优惠证》的，一经查实，吊销相关手续，退出所购房屋，并对相关责任人进行严肃查处。

6. 对选择弃宅进城（启东市区）的农户，按市相关规定执行。

7. 如遇上级宅基地享受政策调整，本意见作相应调整。

8. 本意见由区镇新型城镇化建设指挥部办公室负责解释。

附件：

1. 《关于成立高新区（近海镇）新型城镇化建设工作领导机构的通知》
2. 高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇房屋拆除补偿标准
3. 高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇申请表
4. 高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇审批表
5. 高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇申请材料清单
6. 高新区（近海镇）农户自愿有偿退出宅基地进镇优惠证
7. 高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇腾房通知单
8. 高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇房屋拆除补偿协议书

启东市近海镇人民政府

2021 年 4 月 30 日

附件 1:

关于成立高新区（近海镇）新型城镇化建设工作领导机构的通知

各村、局室：

为加快我区镇推进新型城镇化建设进程，实现农户有序进镇置业创业，根据启办发[2021]年 1 号《市委办公室 市政府办公室关于加快推进新型城镇化建设的实施意见》及启政办发[2021]年 3 号《市政府办公室关于实施全市城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用和耕地占补平衡工作三年行动计划的通知》的文件精神，结合我区镇实际，经研究，决定成立高新区（近海镇）新型城镇化建设工作领导机构，具体如下：

成立高新区（近海镇）新型城镇化建设指挥部，指挥部成员组成如下：

总 指 挥：陆旭辉

副总指挥：朱 静 施灵马

成 员：施洲春 王华伟 倪培华 施宇杰

张 杰 施向东 沈春华 黄东华

张敏敏 项 群 褚风光 虞雪华

丁佳佳 黄天宇 陈 俐 黄威霖

主要职责：负责农户弃宅进镇工作实施方案的制定；推进新

型城镇化建设过程中重大事项的决策；检查指导各内设组室工作进度、质效完成等。

指挥部下设办公室及六个工作小组。

主任：倪培华

副主任：张杰、施向东、张敏敏、褚风光、黄天宇、黄威霖

成员：陆金辉、陆春波、黄雷、张健健、黄凯锋、施春健、陈碧宏、高张健

主要职责：负责指挥部日常工作；负责各内设组室的后勤保障、物料购置、储备和整理、供应工作；负责会议通知、宣传报道；负责相关档案资料的整理；完成上级交待的其他工作。

指挥部办公室设在规划建设局。

领导小组下设各组室：

（一）政策会审组

组长：施灵马

副组长：倪培华、张杰、施向东、张敏敏、黄天宇

组员：张健健、陆金辉、陆春波、黄凯锋、高张健、各村党支部书记

主要职责：负责对建设用地增减挂钩及耕地占补平衡宗地确定；负责弃宅进镇农户的人员确定、建筑面积核实等；负责安置

房建设区的土地规划和利用；完成上级交待的其他工作。

（二）拆违拆除组

组 长：褚风光

组 员：陈碧宏、综合执法局成员、各村党总支书记

主要职责：负责存量违章建筑拆除复垦；负责工矿废弃地的复垦；指导各村完成弃宅进镇农户的建构筑物拆除及复垦；完成上级交待的其他工作。

（三）资金保障组

组 长：张 杰

组 员：陆春波、黄凯锋、财政局成员

主要职责：负责弃宅补偿、安置房用地及建设等资金筹措；负责审定各类补偿及资金发放工作；负责后勤保障费用的落实；完成上级交待的其他工作。

（四）城镇建设组

组 长：倪培华

组 员：陆金辉、规划建设局成员

主要职责：负责新建安置房及配套设施的规划、设计、建设，负责与吕四港集团沟通衔接等；负责新型城镇化建设的规划及建设工作；完成上级交待的其他工作。

（五）风险稳控组

组 长：黄威霖

组 员：施春健、政法综治办成员、各村党总支书记

主要职责：负责法律法规的宣传；负责全镇新型城镇化推进中社会不稳定因素的收集、排除；负责信访问题的接待处置；负责维护建设区域内社会秩序；负责依法处置各类突发事件；完成上级交待的其他工作。

（六）执纪监督组

组 长：黄天宇

组 员：高张健、监察室成员

主要职责：负责工作人员的理想信念和反腐倡廉的教育工作；负责效能建设，监督查处工作人员纪律遵守及违规、违纪问题等；完成上级交待的其他工作。

启东市近海镇人民政府

2021 年 4 月 30 日

附件 2:

高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇房屋拆除补偿标准

结构	等级	现状房屋结构及设施	标准元/m ²	成新率
砖混	一等	层高 2.8 米以上，钢筋混凝土基础，底层楼板架空，240mm 实心砖墙，设置构造柱、层层圈梁，钢筋混凝土现浇楼层及层顶，内墙中级抹灰，水泥地面，铝合金或塑钢门窗，水、电、卫、通讯齐全。	1200	
	二等	层高 2.8 米以上，砖基础或部分钢筋混凝土基础，底层楼板架空，240mm 实心砖墙，层层圈梁，现浇或多孔板楼层及屋顶，内墙抹灰，外墙混合砂浆，水泥地面，钢门窗或较好的木门窗，有水电，单独或合用卫浴。	1100	
	三等	层高 2.8 米以上，砖基础，180mm 或 240mm 砖墙，有圈梁，现浇或多孔板屋面，内墙抹灰，外墙勾缝或混合砂浆粉刷，水泥地面，木门窗，有水电。	1000	
砖木	一等	层高(檐高)2.8 米以上，砖或钢筋混弄土条形基础，有圈梁实砌 240mm 或以上砖墙，直径 20cm 以上较好松杉木桁条，水泥地面，密集、合缝的屋面板或旺砖椽子、平瓦或小瓦屋面，内墙抹灰，较好的木门窗，室内采光通风良好，水电设施齐全。	800	1- 5 年 100% 6-10 年 95% 11-20 年 90% 21-30 年 85% 30 年以上 80%
	二等	层高(檐高)2.6 米以上，砖基础，实砌 240mm 或以上砖墙，直径 17 至 20cm 以上松杉木桁条或水泥桁条、屋面板，平瓦或小瓦屋面，木门窗，水泥砂浆地面，内墙抹灰，室内采光通风良好，水电设施齐全。	700	
	三等	层高(檐高)2.4 米以上，240mm 砖墙、内墙抹灰，直径 15 至 17cm 松杉木桁条或杂木桁条、水泥桁条，稀疏的屋面或椽条芦席，平瓦屋面。木门窗，简易水泥地坪，采光、通风一般，水电设施齐全。	600	
简易	一等	檐高 2.2 米以上，180mm 或以上砖墙、空斗墙或土坯墙，简易瓦屋面，较差松杉木、杂木或水泥桁条，较差木门窗或水泥预制门窗框，砖、简易水泥地面，水电到户。	400	
	二等	檐高 2.2 米以上，空斗墙或土坯墙，砖、泥地坪，简易门窗，水泥桁条或毛竹桁条。	300	

附件 3:

高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇申请表

编号: _____ 村 _____ 号

姓 名		身份证号码	人口性质 (农业、非农业)	家庭地址
户主				
家庭成员				
宅基地情况	合法宅基地 面积	m ²	宅基地证号	
	合法建筑面积			
	超占建筑面积			
放弃 宅基 地承 诺	本户自愿放弃现有自然宅基地____m ² , 同时自行拆除其上的所有建(构)筑物, 清除所有附着物, 并确保符合耕种要求, 交由村集体统一安排。本户保证不再申请宅基地建房。 本户签字: _____ 年 ____ 月 ____ 日			
村委会 初审意 见	(盖章) _____ 年 ____ 月 ____ 日			

附件 4:

高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇审批表

申请农户基本情况	姓 名		身份证号码		人口性质 (农业、非农业)	家庭地址			
	户主								
	家庭成员								
	宅基地情况		合法宅基地面积		m^2	宅基地证号			
			合法建筑面积		m^2				
					超占建筑面积		m^2		
	村民委员会审查意见	经核查，该户在我村实际拥有的宅基地面积为_____ m^2 ，现实际落户人口为_____人，其中符合一人户政策的_____个，符合二人户政策的_____个，符合三人及以上户政策的_____个。以上信息准确无误。 村民委员会主任签字：							
会审意见	经会审，该户合法建筑面积_____ m^2 ，超占建筑面积_____ m^2 ，现实际落户人口_____人，其中符合一人户政策的_____个，符合二人户政策的_____个，符合三人及以上户政策的_____个，建议同意该农户弃宅进镇申请。 自然资源所签字： 农业农村局签字： 区镇纪工委签字： 指挥部办公室签字：								
镇新型城镇化建设指挥部审核意见	(盖章) 年 月 日								

附件 5:

高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇申请

材料清单

1. 弃宅房屋的原宅基证、建房审批表或宅基地勘查表原件及复印件；
2. 申请拟享受人员的身份证、户口簿复印件；
3. 非农村集体经济组织成员未享受过房改的证明文件；
4. 申请拟享受人员未在其他地方拥有宅基地或建房的证明文件；
5. 现场全部建构筑物照片；
6. 后续其他需要提供会审的材料等。

附件 6:

编号: (2021) 0000 号

**高新区（近海镇）农户自愿有偿退出宅基地进镇
优 惠 证**

_____村_____户:

你户自愿有偿退出农村宅基地进镇居住的申请已获批准。根据《高新区（近海镇）关于鼓励我区镇农户弃宅进镇居住的实施意见（试行）》，你户可享受政府优惠购房的人口数为_____人，可享受政府优惠价格的购房面积为_____平方米。

高新区（近海镇）新型城镇化建设指挥部

2021 年 月 日

附件 7:

高新区（近海镇）农户自愿弃宅进镇腾房 通知单

_____村_____户：

你户于_____年_____月_____日提出的自愿弃宅进镇申请，已经通过审核并经公示无异议，请你户自接到本通知之日起，至_____年_____月_____日止前，将你户位于村_____组_____号，建筑面积为_____平方米、房屋产权人为_____的房屋及其全部建构筑物进行拆除，并予以复垦或者交付所在地村集体组织统一处置。若你户逾期未腾空和交付该房屋及其附属设施的，我区镇根据有关规定，将取消你户弃宅进镇安置房优惠购买资格。

高新区（近海镇）新型城镇化建设指挥部

2021 年 月 日

附件 8:

高新区(近海镇)农户自愿弃宅进镇房屋拆除补偿协议书

甲方: _____ 村村民委员会

乙方: _____ 户

为积极推进土地整理,根据《土地管理法》的相关规定,按照《高新区(近海镇)关于鼓励我镇农户弃宅进镇居住的实施意见》文件精神,对全村建设用地增减挂钩项目范围内的房屋及宅基地进行拆除复垦整理,并给予适当的经济补偿,特订立如下协议:

一、在乙方自愿的基础上,经双方共同协商,乙方拆除宅基地上所有建构筑物并对宅基地进行复垦整理,甲方给予乙方适当补偿。

二、乙方所拆房屋位于启东市近海镇_____村____组,被拆除的房屋总建筑面积_____平方米,其中合法建筑面积平方米,超占建筑面积_____平方米,经评估公司评估,乙方房屋属_____结构_____等级_____成新率标准。房屋等建筑面积以近海镇人民政府委托的测绘公司测量面积为准。

三、甲方给予乙方拆除房屋及复垦补偿款总额为人民币元,大写_____ (拆除复垦补偿款中包括建构筑物拆除、清理、复垦费用等)。享受政府优惠购房的,

补偿款一律抵算购房款。

四、乙方同意在甲方规定期限内拆除所有构筑物，清理建筑垃圾，并复垦耕作，做到地上无砖屑、杂草、垃圾，无果树、竹园、桑园，并且在所复垦地块种上农作物。具体拆除复垦时间由甲方负责专门通知乙方。乙方在接到通知后，可自行半个月内拆旧复垦到位，不得拖延，否则不予补偿。乙方也可在腾房后委托甲方组织实施拆除复垦，相关拆除复垦费用由乙方承担。

五、乙方选择自行拆除复垦（）委托甲方拆除复垦（）方式实施。自行拆除复垦的所有安全责任由乙方负责，与甲方无关。

六、甲方与乙方签订协议后，乙方选择购买优惠安置房的自行安排过渡。过渡期间按每户 160 元/月标准由近海镇人民政府向乙方支付过渡费，过渡期为房屋拆除之日起至安置房交付之日。在乙方自行拆除复垦或向甲方腾房交钥匙后，由甲方预付 6 个月过渡费，以后每半年发放一次。

七、本协议一式四份，甲乙双方及启东市自然资源和规划局近海所、高新区（近海镇）新型城镇化建设办公室各执一份。

甲方：

（公章）

乙方：

二〇二一年_____月_____日