

我县农民“集聚券”政策解读

为了助力新型城镇化建设,加快农民集聚券改革,近日,我县出台《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)》,进一步深化农民宅基地资格权改革,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。本报邀请县农业农村局党委委员余良军对我县农民“集聚券”政策进行专业解读,以飨读者。

问 农民“集聚券”是什么?

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。

问 集聚顺序和对象?

(一)集聚对象

1.农村集体经济组织成员。是指符合《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,具有农民宅基地资格权、使用权,可依法申请建房的农村村民,依据《常山县农民宅基地资格权管理暂行办法》的规定确定“户”及户内家庭成员,以“户”为单位进行集聚申请和集聚安置。

2.农民宅基地上房屋的权利人。是指通过继承等途径合法取得农村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村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。在申请农民集聚前,农民宅基地上房屋已经拆除或倒塌的,不纳入农民“集聚券”政策适用范围。

(二)集聚顺序

- 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;
- 实施地质灾害避让搬迁的对象;
- 本办法实施后实施整村(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;
- 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;
- 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、风景名胜区内等严格管控区内的对象;
- 在申请农民集聚时,无农村住宅的农村集体经济组织成员;
- 其他符合农民“集聚券”政策规定的对象。

问 集聚方式如何?

(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

集聚对象租赁村集体统筹安排村集体公寓,实现集聚安居。

问 农民“集聚券”的价值组成?

我县农民“集聚券”的价值,主要由宅基地上房屋退出补偿、宅基地退出奖励、非整自然村迁移奖励、整自然村迁移奖励和进城入镇购房奖励几部分组成:

(一)农村集体经济组织成员

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村宅基地的,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.迁移奖励。若集聚对象属于非整自然村搬迁集聚的,则按照人口给予迁移奖励,其中:非低收入的一般村集体经济组织成员,给予每人10000元的奖励;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。

若集聚对象属于整自然村搬迁集聚的,则从两个方面给予迁移奖励:一是以实际退出的宅基地面积为准,按照每平方米2000元给予整村(自然村)迁移奖励;二是按照人口进行奖励,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,属于达到省定异地搬迁整村搬迁补助标准的户内非低收入一般农村集体经济组织成员,给予每人15000元的奖励。

4.进城入镇购房奖励。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。

(二)农民宅基地上房屋的权利人

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。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。自愿退出户内全部现有农村宅基地的,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。

3.迁移奖励。若权利人属于非整自然村搬迁集聚的,以实际退出的农村住宅的建筑占地面积为准,按照每平方米500元进行奖励,每本权证奖励上限为30000元。

若权利人属于整自然村搬迁集聚的,以实际退出的宅基地面积为准,按照每平方米2000元给予整村(自然村)迁移奖励,其中对农村宅基地上房屋的权利人的奖励,每本权证奖励上限为100000元。

4.进城入镇购房奖励。到常山县城镇购买商品住宅的,以实际退出的农村住宅建筑占地面积为准给予购房奖励,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。

问 集聚流程如何?

自愿申请——属地村集体核实并签署意见——属地乡镇(街道)审核、如实核算申请人农民“集聚券”价值并签署意见——县级部门联审——公开公示——申请人与属地村集体签订搬迁协议并将退宅房屋交由村集体统一处置——申请人自行到我县“一城两区三镇”选购商品住宅并签订购房协议,提供一份报县集聚办备案——县集聚办向申请人出具农民“集聚券”——申请人与商品住宅销售单位结算并以农民“集聚券”折抵相应购房款——商品住宅销售单位持农民“集聚券”到县指定单位兑现相应价值——县集聚办等单位建立档案。

问 须知事项有哪些?

(一)不得用农民“集聚券”进行交易的房屋有:

- 使用农民“集聚券”购置的城镇商品住宅;
- 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。

(二)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。

(三)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。

(四)农民“集聚券”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。

(五)农民“集聚券”实施办法所指的常山县“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、后坊一大弄口片区和城东新区;所指的中心镇,是指常山县球川镇、芳村镇和招贤镇。

(六)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),可以选择农民“集聚券”进行集聚安置。