

南昌高新区麻丘镇人民政府文件

麻政发〔2023〕36号

关于印发《麻丘镇定向购置安置房工作实施方案》的通知

机关各有关部门、各村（社区）、各有关单位：

现将《麻丘镇定向购置安置房工作实施方案》印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

麻丘镇人民政府
2023年8月18日



麻丘镇定向购置安置房工作实施方案

为进一步规范南昌高新区麻丘镇被征收农房的安置管理，维护被征收人的合法权益，根据洪高新管字〔2016〕318号关于印发《南昌高新区定向购置安置房指导意见》的通知精神，结合我镇实际，特制定本实施方案。

第一条 适用范围

（一）本方案适用于南昌高新区麻丘镇辖区内被征收农房（拆除主住房屋）的安置。

（二）安置人口的计定时间：以同一项目（或自然村）安置房分配时间为准。安置前，征收后的婚嫁的女儿及征收后死亡的村民不减少安置指标。

第二条 安置对象

（一）符合下列情形之一的，按人口指标数予以安置：

1. 户籍、居住地及生产生活均一直在被征收村的被征收人；被征收人是指被征收房屋所有权人，户籍以在被征收村的农村户籍为准，以下相同。

2. 户籍在被征收村，并长期在被征收村生产生活，且一直履行了村民义务，在划归高新区管辖后其原拥有的房屋倒塌且未被批准重建的村民；

3. 户籍在被征收村，并长期在被征收村生产生活，且一直履行了村民义务，本人无产权住房且租住或寄住的房屋被拆除的村民；

4. 原为被征收村农村户籍村民，已征收有产权房屋（以政府部门出具的相关手续为准）并长期（指征收时往前推算连续满8年及以上）在被征收村生产生活，且未享受过福利分房待遇及在它处无农房的被征收人；常住人口的配偶自结婚后、子女自出生后一直在被征收村生产、生活，可认定为常住人口；如未在被征收村生产、生活，不予认定为常住人口。

5. 被征收户中有下列情形的，可列为安置对象：

（1）入伍时户籍从被征收村迁出的现役军人（军官、中级以上士官除外）；

（2）录取时户籍从被征收村迁出的大中专院校在校学生（不含已参加工作的）；

（3）父母户籍和居住地均在被征收村，且自出生起一直随父母生活的儿童（含新生儿）；

（4）原为本地户籍的正在监狱服刑人员；

（5）已招女婿的纯女户，允许有征收村户籍并常住的一个女婿及其子女享受安置待遇；

（6）通过民政部门合法领养，且在被征收村已上户籍的子女，可列为安置对象。没有合法领养手续的，但特殊情况，报区分房领导小组研究确定。

（二）不在上述按人口指标数安置的对象之列，但有产权房屋被征收，被征收户可按被征收主住房屋或分割产权面积的近似值购买1套安置房。

1. 独立拥有产权房屋且该房屋未作其它任何安置分房，原则上按征收主住房面积近似值购置一套房屋，近似值购置面积就高不就低，即根据征收主住房面积：25 m²-50 m²的按 50 m²户型房屋予以安置，50 m²（不含 50 m²）-90 m²的按 90 m²户型房屋予以安置，90 m²（不含 90 m²）以上的按 135 m²户型房屋予以安置。25 m²以下的砖平以上房屋，原则上不认定为独立有产权的主房，按重置价予以货币补偿；外地村民及原在本村的户籍迁出人员在被征收村购买房屋，又不在该房屋内居住的除外；

2. 与按人口认定的安置户共有产权房屋，先行对被征收主房均等分割产权（父母只要一方健在的算一户，未结婚的兄弟随父母为一户，已婚的兄弟为一户，夫妻共同财产不予分割）。无论产权分割的份数多少，扣除按人口认定的安置户分割所得的征收面积，剩余面积作为一个整体，可接近似值购买 1 套安置房（如被征收户提出将可购大户型安置房换购成小户型安置房的，可由镇在等同安置面积内予以调剂）。分割产权面积在 25 m²以下的不予实物安置，按重置价予以货币补偿。合并面积超 135 m²的，由镇根据实际情况，报区分房领导小组会议研究确定。

（三）散居特困供养对象的安置，由村委会统一购置安置房，作为村级固定资产，免费提供给特困供养对象居住（另行制定操作办法）；也可由特困供养对象自行购置。

（四）以房屋征收时间为准，女性村民拆迁时从未婚嫁的在娘家参与安置分房，拆迁前已婚嫁的在其夫家参与安置分房。

(五) 有下列情形之一者, 不予安置:

1. 空挂户、外来户、男到女方落户及其子女;
2. 租赁征收房屋居住, 自己不拥有房屋产权的;
3. 已足额分得安置房的;

第三条 增加安置指标范围

具备下列情形之一的, 可增加一人安置指标, 但下列三项中只能取其一项不能重复计算:

(一) 凡年满 16 周岁以上 (按户籍簿出生日期) 的未婚男性, 每人可增加一个安置指标;

(二) 纯女户结扎后未再生育的, 该户可增加一个安置指标 (已招女婿的纯女户不予增加安置指标);

(三) 2016 年之前已办理独生子女证且安置时父母未生第二胎的, 未婚独生子女可增加一个安置指标; 2015 年 12 月 31 日之后办理的独生子女证不再增加指标。已办独生子女证, 其父母又领养了小孩的, 不能享受增加安置指标的待遇。

第四条 基本户认定

(一) 已领取结婚证的夫妻本人及其子女 (未生育子女的), 可认定为 1 户。

(二) 未婚子女随父母同为 1 户。儿女已婚的 (非合法婚姻的除外), 单亲、双亲父母可单独为 1 户, 也可搭配在子女中安置。

第五条 安置标准

被征收户住房安置以基本户为单位，一次性享受安置房，安置房面积按每人 45 m²建筑面积计算，安置房户型分为 50 m²、90 m²、135 m²三种，征收户按规定安置面积安置住房。以上户型均不设储藏间，涉及公摊面积由管委会按每人 2 m²建筑面积承担费用。

第六条 安置价格（下列“以内”含本数）

本条中，所有超出 45 m²以上的人均安置面积，均是指由于户型原因造成的，目前安置房基准价按以下标准执行（不含房大人少的情形）：

（一）对第二条第（一）款第 1、2、5 项安置对象按以下标准执行：

1. 人均安置面积在 45 m²以内的，按 300 元/m²购买，50 m²/套户型的，人均安置面积在 45 m²以上至 50 m²以内的，超出人均 45 m²面积部份按 400 元/m²购买，90 m²/套户型及以上户型的，人均安置面积在 45 m²以上至 50 m²以内的，超出人均 45 m²面积部份按 1300 元/m²购买；人均面积在 50 m²以上的，超出人均 50 m²面积部分按 2000 元/m²购买。

2. 划归高新区管辖后，凡超生一胎子女且已接受计生处理的其人均 45 m²以内安置面积部分，按 400 元/m²购买，由于房屋户型引起的超过部分按 2000 元/m²购买；凡超生二胎及其以上子女且已接受计生处理的，其超生的第二胎及其以上子女人均 45 m²

以内的面积部分按 680 元/m²购买，由于房屋户型引起的超过部分按 2000 元/m²购买。

(二) 对第二条第(一)款第 3、4 项安置对象按以下标准执行：

人均安置面积在 45 m²以内的，按 400 元/m²购买，人均安置面积 45 m²以上，50 m²以内的，超出人均 45 m²面积部分按 1300 元/m²购买；人均安置面积 50 m²以上的，超出人均 50 m²面积部分按 2000 元/m²购买。

(三) 对第二条第(二)款第 1、2 项安置对象按征收主房面积的近似值只能购买 1 套安置房，其购买价格按以下标准执行：

1. 安置面积在征收主房面积以内的，按 680 元/m²购买；
2. 安置面积大于征收主房面积 10 m² (含) 以内的部分，按 1300 元/m²购买。
3. 安置面积大于征收主房面积 10 m² (不含) -20 m² (含) 的部分，按 1600 元/m²购买。
4. 安置面积大于征收主房面积 20 m² (不含) 以上的部分，按 2310 元/m²购买。

也可选择不要安置房，按下列标准予以货币补偿：

框架结构补足至 1000 元/m²，砖混结构补足至 850 元/m²，砖木结构楼房补足至 800 元/m²，砖木平房补足至 700 元/m²。征

收主房及分割产权面积在 25 m²以下的货币补偿也按该标准执行。

(四) 对第三条增加安置指标的对象按以下标准执行:

该增加指标 45 m²以内的, 按 400 元/m²购买, 人均安置面积 45 m²以上, 50 m²以内的, 超出人均 45 m²面积部分按 1300 元/m²购买; 超出人均 50 m²面积部分按 2000 元/m²购买。

(五) 离异、再婚户

1. 男性村民在安置前仅离异一次的, 且男方未娶, 女方未改嫁, 原则上按正常户安置。

2. 男性村民离异再娶的, 且前妻户口在被征收村, 其前妻及后妻均在被征收村生产生活, 可分以下两种情况按不同价格购买安置房:

(1) 被征收前离婚的, 其前妻按正常户安置, 后妻按人均安置面积在 45 m²以内的, 按 400 元/m²购买, 人均安置面积 45 m²以上, 50 m²以内的, 超出人均 45 m²面积部分按 1300 元/m²购买; 人均安置面积 50 m²以上的, 超出人均 50 m²面积部分按 2000 元/m²购买。

(2) 被征收后离婚的, 其前妻人均安置面积在 45 m²以内的, 按 400 元/m²购买, 人均安置面积 45 m²以上, 50 m²以内的, 超出人均 45 m²面积部分按 1300 元/m²购买; 人均安置面积 50 m²以上的, 超出人均 50 m²面积部分按 2000 元/m²购买。后妻人均安置面积在 45 m²以内部分按 680 元/m²购买; 人均安置面积 45 m²

以上, 50 m²以内的, 超出人均 45 m²面积部分按 1300 元/m²购买; 人均安置面积 50 m²以上的, 超出人均 50 m²面积部分按 2000 元/m²购买。”

3. 男性村民有多次离婚, 且在安置前几任前妻未改嫁、户口仍在被征收村且常住该村, 第三任及以后的妻子均按 3200 元/m²购买安置房。

4. 女方带未成年小孩嫁入被征收村的, 只允许安置一个共同生活的小孩, 如嫁入时(以结婚证为准)小孩年满 16 周岁的, 不予安置, 具体以法院判决书或调解书为准。

(六) 孤儿、散居特困供养对象其安置购买价格: 人均 45 m²以内部分按 300 元/m²购买, 50 m²/套户型的, 人均安置面积在 45 m²以上至 50 m²以内的, 超出人均 45 m²面积部分按 400 元/m²购买, 90 m²/套户型及以上户型的, 人均安置面积在 45 m²以上至 50 m²以内的, 超出人均 45 m²面积部份按 1300 元/m²购买; 人均面积在 50 m²以上的, 超出人均 50 m²面积部分按 2000 元/m²购买。

第七条 “房大人少”的安置办法

征收住宅面积大于规定户可购置安置房面积超过 25 m² (含 25 m²), 且具有购买安置房资格的被征收户。可以按安置房户型结构近似值购置安置房, 每户(指所有居住在该栋被征收房屋内的户籍人口总数)购置安置房建筑总面积不得超过 315 m²。购买面积超出规定可购置安置房面积但在征收住宅房面积以内, 超

出规定可购置安置房面积部分按 2310 元/m²购买；购买面积超出规定可购置安置房面积且大于征收住宅房面积，超出征收住宅房面积部分按 3200 元/m²购买。

第八条 安置程序

（一）镇、村要提前做好安置房购买的审核工作，村委会要落实专人负责，严格把住被征收户安置资料质量关。从安置房交付的第二天开始计算，村级必须在 15 天内将安置房购买审核资料报镇，经镇安置领导小组审核后，将安置房购买审核资料报区农民还建房分配领导小组进行抽查，区农民还建房分配领导小组在接到审核资料后予以抽查，并将抽查结果书面通知镇；镇在接到区农民还建房分配领导小组书面通知后 60 天内（遇特殊情况由镇处向区安置房分配领导小组书面报告）将安置房购买工作完成，并将安置房购买档案复印件（纸质及电子稿）报区房管部门及区征收办备案。

（二）安置房购买操作流程为：

1. 被征收户以户为单位填写安置登记表，内容包括安置人口数、可购买安置房面积、户型、套数，并提供户籍本、身份证、结婚证、独生子女证、常住证明、计生证明等材料的原件及复印件，交由所在村委会审核。

2. 村委会进行初审，并组织被征收自然村村民代表召开会议，讨论各被征收户分房资格及分房面积。

(1) 被征收户提供的复印材料经村委会核实后签署与原件相符，经办人签字、村委会盖章。

(2) 常住证明的出具：对第二条第（一）款第4项中规定的安置对象需出具常住证明，由村委会按规定予以调查核实，对符合条件的常住人员出具常住证明，常住证明须有四邻、包片村干部（或小组长）、村书记（或村长）签字盖章认可，并召开村民代表大会讨论，讨论通过的常住人口张榜公示7天。所在镇（处）安排工作人员全程参与、监督审查。

(3) 以户为单位填写分房审批表，认定、申报安置分房人员，村委会意见栏中签署“同意报批”，村书记、主任及经办人签字，村委会盖章认可。

3. 村委会初审确定的安置人口、指标及安置面积，在全村范围内张榜公示7日（第一次），接受群众监督。

4. 公示无异议后，村委会将分房审批材料报镇审核。

5. 镇安置办进行审核，并请当地派出所核实所报分房人口的户籍类型、户籍所在地、迁来被征收村时间等，确保户籍信息真实可靠。对认定符合条件的分房户，在镇分房领导小组意见栏中签署“同意该户几人几指标分房资格，镇长、分管领导及经办人签字盖章认可。审签后及时反馈给所在村委会，由村委会进行第二次张榜公示，公示时间为7日。

6. 公示无异议后，镇将安置房分配审核情况报至区农民还建房分配领导小组。区农民还建房分配领导小组办公室进行抽查审

核，审查核定结果在被征收村进行第三次张榜公示，公示时间为7天。在公示分房户资格的同时，公榜明确该项目（或自然村）分房人员申报的截止时间为公示完后的15天内，存在特殊情况需上会研究的分房户暂时未审批的，以原申报人员为准进行认定，不再新增分房人员及指标。

7. 镇安置办负责计算每户购房款，提供给村委会发放给安置户，安置户到镇财政所开具《房款进账单》，到银行专户缴纳购房款，同时镇安置办制作《房款收缴总表》，报镇分管领导、镇长审签。

8. 公布分配安置房的时间、地点、可分配的安置房房号。

9. 采取抽签方式进行分房安置，所有符合安置条件的对象，必须在抽签前交清所有购房款后方可参加抽签，未缴清购房款者不能参加抽签。

10. 安置户将中签号交村委会登记，村书记、主任签字认定后，安置户将中签号交小区物业领取钥匙。

11. 公示房款收缴情况，公示时间为7天。

（三）建立安置房分配信息，以户为单位的每一个安置房分配对象信息，内容包括：安置人口情况（原所在村庄、姓名、身份证号、关系）、安置房屋套数、安置房位置、安置面积及时间、征收房屋面积及征收时间等。安置房分配材料由镇负责制定后交区房管部门存档，并制定分房信息电子档案（注明包含哪些资料

及数量)报区农民还建房分配领导小组办公室存档备案。出具的证明材料采取签名责任制。每年进行一次安置房分配审计。

第九条 特殊情况

(一)特殊情况,由本人申请,经村民代表会议通过,报镇农房安置工作领导小组审查后,上报高新区安置房分配领导小组审核同意后方可安置。安置完后的原始材料及交款凭据,由镇分房领导小组交一份至区安置办备案。

(二)被征收村群众及家庭成员(配偶及子女)在政策范围内配租了公租房的,如再购置的安置房面积超出了人均15 m²,就不符合公租房的配租条件,应至镇住房保障部门办理退出手续。

第十条 责任

(一)对存在弄虚作假的申请安置人员,直接取消弄虚作假当事人的安置分房资格,如已非法骗取分配安置房的,移交司法机关依法处置;

(二)镇、村承办人员失职、渎职、弄虚作假、隐瞒事实,导致区、镇审核人、批准人失误,造成损失的,由纪检部门调查处理,追究承办人责任,触犯刑律的由司法机关立案调查。

(三)镇负责对村委会建立安置房分配考核制度,将责任落实到村、落实到人,防止在分房过程中出现弄虚作假、徇私舞弊等行为。

(四)管委会分房领导小组不定期对镇安置房分配工作进行抽查,对于因弄虚作假、徇私舞弊等行为造成的明显过错,要按党纪、政纪追究相关人员的责任。

第十一条 本方案由麻丘镇人民政府负责解释。