

蕉岭县人民政府文件

蕉府〔2024〕30号

蕉岭县人民政府关于印发《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案蕉岭县实施细则》的通知

蕉华园区管委会，各镇人民政府，县府直属和省、市属驻蕉各单位：

《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案蕉岭县实施细则》业经2024年9月24日县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。实施过程中遇到的问题，请径向县住房城乡建设局反映。



梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案

蕉岭县实施细则

为切实做好我县“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置工作，引导因灾倒损住房的受灾困难群众到县城、圩镇安居工程安家落户，让受灾困难群众愿意住、住得下、住得好，根据《自然灾害救助条例》（国务院令第709号）、《应急管理部 财政部关于印发〈因灾倒塌、损坏住房恢复重建救助工作规范〉的通知》（应急〔2023〕30号）、《广东省应急管理厅关于印发〈广东省自然灾害情况核查工作指引〉〈广东省因灾倒损住房恢复重建工作指引〉〈广东省受灾人员冬春生活救助工作指引〉的通知》（粤应急规〔2021〕1号），参照《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）等有关规定，按照《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案》，结合我县实际，特制定本实施细则。

一、总体目标

以习近平总书记关于灾后恢复重建工作重要指示批示精神为指导，认真贯彻落实省委、省政府工作部署，树牢以人民为中心的发展理念，坚持“以人为本、科学规划、分类指导、可持续发展”的工作方针，在灾后恢复重建的基础上，科学有序做好梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众的安置工作，让“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”得到妥善高效安置，尽快恢复

灾后群众的生产生活秩序，提高人民群众获得感、幸福感和满意度，确保社会大局和谐稳定，助力“百千万工程”高质量发展。

二、基本原则

（一）避灾治本、确保安全。以“不漏一户、不落一人”的要求，准确核定灾后重建和民房避险的对象和范围。对梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”的房屋，不宜原址重建，要在群众自愿的情况下，引导群众进城（镇）集中安置。落实建设安全和质量监管，确保建设过程安全，质量符合安居乐业和防灾减灾要求。

（二）政府主导、群众响应。加强政策宣传引导，发动群众、依靠群众，积极争取群众的支持响应。通过群众自助，按照市场经济规律，统筹“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”的灾后安置和各项政策资金，对集中安置、异地搬迁予以支持。

（三）突出重点、分类施策。充分发挥政策导向作用，结合“百千万工程”、新型城镇化建设、全域土地综合整治等工作，优先重点保障“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”安居，推动受灾群众有序转移，加快实现城乡一体化高质量发展。

（四）积极谋划、合理安置。考虑县镇资源、地价等差异特点，并体现安置的合理性和可持续性，安置条件坚持适度标准，更好地推动就近安置。充分考虑安居群众与解决就业、提高收入的统筹和融合，建设和完善周边的基础设施和生活配套设施，着力提升安置区承载能力、发展潜力和升值空间。

三、安居对象

因此次梅州“6·16”特大暴雨灾害直接导致的房屋“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”。“全倒户”“严损户”由县应急管理部门按程序核查认定，“无法使用房屋户”由县住房城乡建设部门按程序核查认定。

四、安居方式

此次灾后重建安置方式为异地集中安置，安居工程由广州援助建设，建成后以政府性房源方式移交蕉岭县人民政府，具体援建项目如下：

（一）蕉岭广州小镇项目。选址位于蕉岭县县城所在地蕉城镇高铁新城片区，靠近医院，交通便利。首期拟建19栋10层两梯四户的电梯高层住宅区，共建设684套安居房，有90m²、120m²、140m²三种面积户型。户型配比及建设量满足安居需求，按省市相关文件和技术规范要求配套社区服务中心、配电房、物业管理用房等公共服务设施用房，配套公建与小区同步规划、同步建设、同步交付。

（二）蕉岭广福广州小镇项目。选址位于蕉岭县广福镇广福学校周边，靠近工业园区，方便就业。首期拟建4栋7层一梯四户的电梯多层住宅区，共建设96套安居房，有120m²、140m²两种面积户型。户型配比及建设量满足安居需求，按省市相关文件和技术规范要求配套配电房、物业管理和综合服务用房、社区配套公共服务用房等公共配套设施，配套公建与小区同步规划、同步建设、同步交付。

五、安居条件

“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”自愿有偿退出原有宅基地，不再享受宅基地资格权，按“一户一宅”政策不得再申请宅基地，退出的宅基地交还村集体进行管理；自愿将其在农村所拥有的杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物交由镇政府拆除后，附属土地自愿有偿交还村集体进行管理。

六、安居标准

对于符合安居条件的“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”，统一以户为单位，确定安居对象可选择安居房面积类型。原则上，广福镇户籍安居对象安置在蕉岭广福广州小镇，其他镇户籍安居对象安置在蕉岭广州小镇或蕉岭广福广州小镇。

（一）以家庭户籍人口为主要依据（户籍人口按2024年6月16日公安部门登记的户籍人口为准）。蕉岭广州小镇：家庭户籍人口在1-2人的，在90m²户型里面选择安居房；家庭户籍人口在3-4人的，在120m²户型里面选择安居房；家庭户籍人口在5-6人的，在140m²户型里面选择安居房；家庭户籍人口在7人及以上的可选择两套合计总面积不超过230m²。蕉岭广福广州小镇：家庭户籍人口在1-4人的，在120m²户型里面选择安居房；家庭户籍人口在5-6人的，在140m²户型里面选择安居房；家庭户籍人口在7人及以上的可选择两套合计总面积不超过240m²。

（二）如安居对象退出的宅基地占地面积大于预分配户型面积，在房源允许的情况下，可申请选择更大面积户型的安居房。

（三）如安居对象有更大户型面积需求，在房源允许的情况下，

可通过房屋类保险资金、现金等按原公示确定的房屋价格增购超出预分配户型面积部分，选择更大面积户型的安居房。

七、安居分类

结合《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾县（区）类共有产权住房管理办法（试行）》规定要求，按照安居对象家庭现状的不同类型，一户一档，分类施策安置。

（一）特困人员、最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭的类共有产权安置。由民政部门审核确认“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”中符合特困人员、最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭的人群，该类安居对象自愿将房屋类政策性补助资金、退出宅基地等补偿资金用于置换安居房，可直接入住。安居房产权由政府 and 安居对象按比例共有，安居对象出资额占安居房总价的比例为该安居对象的产权份额比例，其余部分为政府产权份额。同时，鼓励安居对象将房屋类保险资金和自有资金用于置换安居房，提高产权份额。

（二）一般类共有产权安置。安居对象自愿将政策性补助资金、退出宅基地等补偿资金、房屋类保险资金和自有资金置换安居房，当相关资金不足于置换安居房时，采用类共有产权安置，安居对象出资额占安居房总价的比例为该安居对象的产权份额比例，其余部分为政府产权份额，安居房产权由政府 and 安居对象按比例共有。

“全倒户”在选择该类安置时，安居对象占有安居房产权份额原则上不低于30%；“严损户”“无法使用房屋户”在选择该类

安置时，安居对象占有安居房产权份额原则上不低于20%。同时，鼓励安居对象将自有资金或其它方式筹集资金用于置换安居房，提高产权份额。

（三）独立产权安置。安居对象自愿将政策性补助资金、退出宅基地等补偿资金、房屋类保险资金和自有资金置换安居房，当相关资金足于置换安居房时，可采用独立产权安置，安居房产权归安居对象独有。

（四）不采用政府集中安置。符合安居条件的“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”通过新购商品房，并自愿作出放弃由政府集中安置的书面声明后，可凭新购商品房买卖合同或不动产权证享受相关政策性补助资金。如自愿退出宅基地的，以“地票”形式按450元/m²标准核算退出宅基地的资金额度。原则上，各镇各单位要统一引导符合安居条件的“全倒户”“严损户”“无法使用房屋户”到蕉岭广州小镇、蕉岭广福广州小镇集中安置。

八、安居流程

本着属地管理原则，以户为基础，按“确定价格、提出申请、资格审查、价值折算、签承诺书、明确意向、选房分配、签订协议、登记产权”程序办理。

（一）确定价格。实行“一房一价”，结合安居房建安成本、土地成本、装修成本以及区域房价等综合考虑，对县城、圩镇安居房的价格进行明确并公示，具体由县住房城乡建设局负责。

（二）提出申请。安居对象提出异地集中安置申请，如实填写申请审查表。

（三）资格审查。由镇村核实安居对象家庭基本情况，符合安居对象条件的由镇村出具证明，建立一户一档台账。

（四）价值折算。一是由县自然资源局提供房屋底图，县农业农村局和属地镇人民政府认定安居对象的宅基地面积，按450元/m²标准核算退出宅基地的补偿资金额度。二是由各镇认定的其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物占地面积，按120元/m²标准核算拆除上述建（构）筑物的补偿资金额度。

（五）签承诺书。一是安居对象承诺自愿有偿退出宅基地，同意限期自愿拆除宅基地上房屋及其他所拥有的杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物，附属土地自愿有偿交还村集体进行管理。二是安居对象承诺同意将退出宅基地、拆除杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物的补偿费用以资金份额形式置换安居房。三是安居对象与属地镇人民政府、银行机构签订三方协议，同意将相关的政策性补助资金在发放到个人账户后，由银行划转到属地镇人民政府确定的账户用于安居房的建设。

（六）明确意向。根据安居标准和安居对象需求情况，明确安居对象的安居意向，建立安居对象意向清单。

（七）选房分配。根据安居对象意向清单，一是当同一面积户型的安居房足够安置安居对象时，统一组织按抽签方式选取楼栋、房号。二是当同一面积户型的安居房不能满足分配同阶梯所有安居对象时，安居对象按照原宅基地占地面积从多至少排序，选取排名靠前的超出部分安居对象分配在其他更高面积户型里参与分配。

(八) 签订协议。县政府授权各镇人民政府与安居对象在规定时间内签订安居协议。

(九) 登记产权。不动产登记机构凭政府安居协议等材料办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记至安居对象名下(土地性质保留划拨)。产权分为独立产权和类共有产权,类共有产权的共有人可申请分别持证。

九、流通机制

(一) 产权使用。类共有产权的安居户纳入安居小镇统一管理,享受与独立产权安居户同等的公共服务待遇,承担同等义务。安居房退出或者交易后,原安居户不再享受安置政策和措施。

(二) 产权转让。

独立产权安居户: 独立产权户安居房3年内(2025年1月1日至2027年12月31日)不准上市交易。3-10年内(2028年1月1日至2034年12月31日)上市交易的需先征得政府同意,由政府或国企优先按安居户原出资额回购(土地性质保留划拨),不回购的可自由交易,交易所得归产权人所有并自行缴纳土地出让金及税费等交易费用。10年后(2035年1月1日以后)可自由交易,交易所得归产权人所有并自行缴纳土地出让金及税费等交易费用。

类共有产权安居户: 类共有产权户安居房5年内(2025年1月1日至2029年12月31日)不准上市交易。5-10年内(2030年1月1日至2034年12月31日)要上市交易的,需先征得政府同意,由政府或国企优先按安居户原出资额回购(土地性质保留划拨),不回购的,应按照市场评估价格进行交易,交易所得(含增值部分)

按照各自占有份额分配，缴纳土地出让金及税费等交易费用按各自占有份额承担。10年后（2035年1月1日以后）可自由通过市场评估价格进行交易，交易所得（含增值部分）按照各自占有份额分配，缴纳土地出让金及税费等交易费用按各自占有份额承担。

（三）产权抵押。因安居户购买安居房贷款的，按抵押贷款规定处理。

（四）产权购买。类共有产权安居户在5年内（2025年1月1日至2029年12月31日）可通过自有资金或其它方式筹集资金，按原公示确定的房屋价格购买政府或国有企业持有的产权份额，提高自身所占安居房产权比例；5年后（2030年1月1日以后）则按市场评估价购买政府或国有企业持有的产权份额，提高自身所占安居房产权比例。

（五）产权继承。安居户亡故，其继承人符合条件的，可继承独立产权的安居户全部份额或类共有产权的安居户个人占有份额，过户税费等费用由继承人按占有安居房份额承担。

十、稳定机制

安居小区委托属地政府或国企统一运营管理，加强物业管理。安居工程商铺资源、剩余房源、光伏、充电桩、幼儿园、农贸市场、未出售的产权车位及人防车位等相关物业权属、收益为蕉岭县人民政府所有。蕉岭广州小镇：安居工程交付使用5年内（2025年1月1日-2029年12月31日），物业管理费实施补偿制。6-10年（2030年1月1日-2034年12月31日）的物业管理费按0.2元/m²/月、

0.4元/m²/月、0.6元/m²/月、0.8元/m²/月、1元/m²/月逐年递增收取，10年后（2035年1月1日以后）的物业管理费及运维资金由全体业主或业主委员会和物业公司按市场机制决定。蕉岭广福广州小镇：安居工程交付使用10年内（2025年1月1日-2034年12月31日），物业管理费实施补偿制。10年后（2035年1月1日以后）的物业管理费及运维资金由全体业主或业主委员会和物业公司按市场机制决定。

十一、政策激励

安居对象签订安居协议并履行相关约定，享有如下政策：

（一）签约奖励。安居对象在2024年10月25日前签订承诺书的，在公示确定的房屋价格基础上给予10%的优惠；在2024年10月26日-10月31日签订承诺书的，在公示确定的房屋价格基础上给予5%的优惠；在2024年11月1日及之后签订承诺书的，无该项优惠激励。市级政策另有规定的，从其规定。

（二）公积金政策。受灾情影响的缴存职工及配偶购买集中安置区房超出面积需个人支付部分，可申请提取住房公积金。同时，本人及配偶可申请提取住房公积金账户余额用于双方父母购买集中安置区房超出面积需个人支付部分。该阶段性帮扶政策执行至2024年12月31日。

（三）教育政策。对符合资助条件的安居户家庭经济困难学生，及时纳入相应资助范围，提供多元化、高质量、有温度的资助与帮扶。蕉岭广州小镇：不受户籍和房产证限制，按照“学区划片招生、生源就近入学”原则统筹安居工程居民子女入读当地中小学、幼儿园。蕉岭广福广州小镇：可按意愿选取广福镇范围内学校就读。

(四) 就业支持。一是对有劳动能力的安居户家庭，着力做好受灾劳动力就业帮扶工作，为符合条件有就业意愿的零就业家庭提供就业帮扶，实现就业。二是根据当地企业用工需求和群众就业意愿，支持受灾群众参加职业技能培训，拓宽就业渠道。三是实施免费技工教育技能育才行动。为灾区就读技工院校学生提供“五个优先”服务：优先选择入读技工院校、优先选择报读专业、优先安排实习、优先推荐就业、并在评定各类助学金等方面给予倾斜。

(五) 医疗政策。非户籍常住人员的基本公共卫生14项服务措施可以在安居小镇居住地享受。

(六) 交通政策。制定公交车线路到安居小镇，并在安居小镇门口建设公交车上下点。

(七) 税务政策。因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属，可按相关规定享受相应税费优惠政策。

十二、其他

在房源允许并经县政府研究同意的前提下，可对地质灾害隐患点房屋户、中高风险削坡房屋户、全域土地空心村房屋户以及政府认为必要的拆迁安置户等且属于唯一住房的可参照本细则另行制定实施方案。

- 附件：1. 申请审查表
2. 承诺书
3. 安居协议

附件1:

申请审查表

基本 情况	家庭成员 名单		身份 证号		家庭总 人口	____人
	家庭 地址					
	家庭 人员 结构	<input type="checkbox"/> 6-18岁学龄成员____人 <input type="checkbox"/> 50岁以下中青年劳动力____人 <input type="checkbox"/> 无劳动力人员____人 <input type="checkbox"/> 其他人员____人 <input type="checkbox"/> 人员技能专长: _____	家庭 类别	<input type="checkbox"/> 特困人员 <input type="checkbox"/> 最低生活保障家庭 <input type="checkbox"/> 最低生活保障边缘家庭 <input type="checkbox"/> 支出型困难家庭 <input type="checkbox"/> 其它		
	安居 对象 类型	<input type="checkbox"/> 全倒户 <input type="checkbox"/> 严损户 <input type="checkbox"/> 无法使用房屋户	安居点	<input type="checkbox"/> 蕉岭广州小镇 <input type="checkbox"/> 蕉岭广福广州小镇		

	宅基地 面积	_____ 平方米, 按450 元/m ² 标准核算补偿额度 为_____ 元	其他自 有面积	杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建(构) 筑物等占地面积共_____平方 米, 按120元/m ² 标准核算补偿额度为 _____元
	拟选 安居房 类型	<input type="checkbox"/> 90m ² <input type="checkbox"/> 120m ² <input type="checkbox"/> 140m ²		
申请理由	<p>因自然灾害导致住房倒塌、严重损坏, 无房可住, 特申请异地集中安置。</p> <p style="text-align: right;">申请人签名: _____ 年 月 日</p>			
村(居)委意见	<p style="text-align: right;">盖章: _____ 年 月 日</p>			
镇人民政府意见	<p style="text-align: right;">盖章: _____ 年 月 日</p>			

附件2:

承诺书

兹有安居对象_____，身份证号：_____，是广东省蕉岭县_____村民，因受“6·16”特大暴雨自然灾害影响，导致住房倒塌、严重损坏，无房可住，已向蕉岭县人民政府申请异地集中安置，根据《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案蕉岭县实施细则》规定，现作出如下承诺：

一、本人（户）承诺自愿有偿退出宅基地，同意限期自愿拆除宅基地上房屋及其他所拥有的杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物，附属土地自愿有偿交还村集体进行管理。自愿有偿退出原有宅基地后，按“一户一宅”政策不再申请宅基地。

二、本人（户）承诺同意将退出宅基地、拆除杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物的补偿费用以资金份额形式置换安居房。

三、本人（户）承诺同意与属地镇人民政府、银行机构签订三方协议，同意将相关的政策性补助资金在发放到个人账户后，由银行划转到属地镇人民政府确定的账户用于安居房的建设。

本人（户）如提供不实申请信息、不履行或终止履行上述承诺事项，视为主动放弃异地集中安置，相关后果由本人承担。

承诺人：

时间：

附件3:

安居协议

甲方（属地镇人民政府）：_____

统一社会信用代码：_____

乙方（安居对象）：_____

身份证号码：_____联系电话：_____

见证单位（乙方所在村（居）委会）：_____

统一社会信用代码：_____

为切实做好我县“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置工作，按照《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案蕉岭县实施细则》要求，根据有关法律法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，乙方签署了承诺书前提下，签订本安居协议（以下简称本协议）。

一、乙方基本情况

1.1 乙方原房屋座落在蕉岭县_____镇_____村_____村民小组，乙方是因梅州“6·16”特大暴雨灾害经县应急部门或县住建部门认定的全倒户 严损户 无法使用房屋户。

1.2 乙方确认由县农业农村局和属地镇人民政府认定原有住房宅基地面积_____m²。同意按照450元/m²补偿标准核算退出宅基地的补偿资金额度_____元。

1.3 乙方确认由属地镇人民政府认定其所拥有的其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物占地面积共_____m²。同意按照120元/m²补偿标准核算拆除上述杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物补偿资金额度_____元。

二、安居房基本情况

2.1 乙方自愿申请政府异地集中安置点在：蕉岭广州小镇 蕉岭广福广州小镇。该安居房为_____栋_____层_____号房，建筑面积_____平方米。

2.2 乙方选取的安居房总价_____元，总计出资额_____元，占安居房产权比例_____%；政府所占产权比例为_____%。安居房产权形式：独立产权 类共有产权。

三、出资置换方式

3.1 乙方同意将退出宅基地和拆除所拥有的其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物补偿额度共_____元，作为资金额度用于置换安居房。

3.2 乙方于签订本协议起7日内，将政策性补助资金和自有资金共_____元支付给甲方指定的账户，收款账户名称：_____，开户行：_____，账户：_____。

四、双方义务

4.1 甲方应协助乙方督促相关单位于2024年12月31日前

向乙方交付该安居房。安居房交付标准达到规划设计要求，房屋质量符合国家强制性标准等有关法律法规规定。

4.2 甲方应协助乙方办理入住手续，协助办理房屋所有权转移登记。

4.3 乙方原房屋所有债权债务由乙方负责。

4.4 安居房的产权管理和使用管理按照《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案蕉岭县实施细则》中的流通机制和稳定机制执行。

五、违约责任

5.1 乙方违反《梅州“6·16”特大暴雨灾害受灾群众安置方案蕉岭县实施细则》中安居对象条件，或提供虚假材料、承诺，甲方有权解除本协议，并按程序依法上报收回安居房，同步办理安居房的不动产转移登记（土地性质保留划拨），同时保留追究相关法律责任的权力。

5.2 乙方违反或不履行本协议约定的，甲方有权解除本协议，并按程序依法上报收回安居房，同步办理安居房的不动产转移登记（土地性质保留划拨）。

六、其他约定事项

6.1 对本协议中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

6.2 本协议自双方签字或盖章之日起生效。本协议一式叁份，甲方壹份，乙方壹份，见证单位壹份。

甲方(签章):

____年__月__日

乙方(签章):

____年__月__日

见证单位(签章):

____年__月__日

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，县人大常委会办公室，县政协办公室，
县纪委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室

2024年9月30日印发
