关于《衢江区集体土地房屋补偿安置实施细则

(送审稿)》起草说明

一、起草背景

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》等法律法规分别于2020年、2021年进行修订实施。《衢州市区集体土地房屋征收补偿安置办法》（衢政发〔2023〕2号）文件于2023年3月1日施行。根据衢州市人民政府工作要求，衢江区应尽快出台《实施细则》进一步规范衢江区集体土地房屋补偿安置工作。

二、起草依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（三）《浙江省土地管理条例》

（四）《衢州市区集体土地房屋征收补偿安置办法》（衢政发〔2023〕2号）

三、起草过程

**（一）成立起草小组。**针对衢江区集体土地房屋补偿安置工作开展，成立了起草小组并收集相关法律法规、行政规范性文件等相关依据。

**（二）开展调研工作。**起草小组梳理调研提纲，以问题为导向，根据调研提出立法需要解决的重点问题开展立法工作。先后组织人员深入基层进行现场考察，并召集有关部门、乡镇街道和村民代表参加座谈，充分听取社会各方意见和建议进行梳理。

**（三）组织相关专家论证。**组织相关领域专家开展论证会，结合实践中集体土地上房屋征收存在的问题，共同讨论、研究并提出合理化建议。

**（四）征求部门及乡镇意见。**相继走访了东港街道、樟潭街道、廿里镇、大洲镇等乡镇和街道进行调研，并将收集的意见通过召开主题研讨会的形式向市征收中心、区府办、区政法委、区住建局、区资规局、区司法局等部门进行汇报和讨论。

**（五）形成初稿。**多次召开专题会议，在征求相关部门、乡镇及群众意见后形成《实施细则》初稿，并邀请市、区两级专家对本《实施细则》进行22次讨论、修改。在多方征求意见的基础上，形成本《实施细则（送审稿）》。

四、主要内容

本《实施细则（送审稿）》分为适用范围、职责分工、补偿安置、其他规定、附则等五个部分组成。主要内容为：

**（一）进一步细化规定。**《细则》的制定坚持以市级政策文件为纲，对部分内容从操作层面上进行了细化。“补偿安置”中对征迁工作中涉及的“人、房、户”的认定及标准在衢政发[2019]19号和[2019]20号的基础上，结合衢江区原有政策适当收紧，并进行了补充和细化。

**（二）部分政策内容调整。**对比衢江区以往集体土地房屋征收政策和一贯做法，新政策不同的主要有：

**1.安置面积。**以往政策中对安置面积的认定是“合法面积”和“可审批面积”，新政策则为“以一户一人 110 平方米（建筑面积）为保障，每增加一个安置人口按每人 50 平方米（建筑面积）”。

**2.房票奖励。**以往集体房票只享受3%的购房补贴，新政策中“给予房票使用总额10%的奖励；房票自出票之日起满12个月后使用的，再给予房票使用总额3%的购房奖励。”即最高可享受13%的奖励额度。

**3.残值补助。**在本政策中将“经政府及相关职能部门处罚的房屋”“经土地行政管理部门等职能部门处罚没收后，农户折价回购的住宅房屋”等特殊情况给予残值补助，并明确了补助标准。

**（三）其他说明**

1.衢江区采用两个及以上子女可单独分户安置的做法，进一步保障达到法定婚龄的子女补偿安置的权益。

2.根据衢江区农民建房的管理办法，在符合规定条件时，允许对离婚和四世同堂情形进行分户。

3.针对房票的使用范围等情况做了明确的规定。房票使用原则上限定在衢江区范围内使用。