衢江区集体土地房屋补偿安置实施细则

(征求意见稿)

为规范衢州市衢江区集体土地房屋征收补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《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》等法律法规以及《衢州市区集体土地房屋征收补偿安置办法》（衢政发〔2023〕2号）的规定，结合本区实际，制定本细则。

**一、适用范围**

**（一）**衢江区行政区域内集体土地征收涉及房屋或附着物的补偿安置工作，适用本细则。

**二、职责分工**

**（二）**衢州市自然资源和规划局衢江分局是衢江区集体土地房屋征收补偿安置工作的主管部门，负责集体土地征收房屋补偿安置的指导和监督管理工作。衢州市衢江区人民政府依法设立的征收机构协助做好集体土地房屋征收补偿安置相关工作。

**（三）**衢州市衢江区农业农村局、综合行政执法局、住房和城乡建设局、民政局、林业局、交通运输局、人力资源和社会保障局、财政局、司法局及衢州市公安局衢江分局等部门按照各自职责，分工负责，互相配合，共同做好集体土地房屋征收补偿安置的相关工作。

**（四）**乡镇人民政府（街道办事处）为本行政区域内集体土地房屋征收补偿安置的实施单位，具体承担集体土地房屋征收补偿安置工作。

**三、补偿安置**

**（五）**安置户的认定

1.安置户的认定以相关不动产权证等证明文件为基础，同时符合现行农民建房条件及下列规定：

住宅房屋已取得《不动产权证书》《房屋所有权证》《土地使用权证》《建设工程规划许可证》或已办理《规划许可证申请表》或《农村私人建房用地呈报表》，以“四证两表”计户，一证为一户；同一产权人有多本证的合并一户认定；被征收人及其配偶、未成年子女有多处房屋，仍按一户计。

2.父母原则上随属于本村集体经济组织成员的子女作为一户安置。有下列情形之一的家庭可分户安置：

（1）有两个及以上子女为本村集体经济组织成员的，达到法定婚龄的子女可单独分户安置，一子多女户或多女户最多只能分两户安置。

（2）原则上每代中有一个及以上本村集体经济组织成员的“四世同堂”户，可分户安置。一二代为一户，三四代为一户。

（3）离婚原则上不作为安置依据。夫妻离婚后，依法进行房产分割，并且双方办理了不动产权证后，才可分户安置。

**（六）**安置人口认定

1.安置人口原则上以本村集体经济组织成员为基准数，再根据具体情况予以增减。

自征收土地预公告之日起至规定的签订房屋征迁补偿安置协议截止之日前出生的人口应作为安置人员。在此期间死亡的人口，若在协议签订后死亡的，应计入安置人口；若死亡时尚未签订协议的，不计入安置人口。

2.有下列情形之一的，可以增加一个安置人口数：

（1）已婚尚未有子女的，或者实际只有一个子女的；

（2）达到法定婚龄的未婚人员。

3.有下列情形之一的，可以列入安置人口：

（1）原为本村集体经济组织成员的现役军人（不含现役军官）；

（2）原为本村集体经济组织成员的在校大、中专学生和在读研究生；

（3）长期居住在本村的招商户（包括红、蓝印户口人员）、土地征收等政策性农转非人员，且不属于国家机关、事业单位正式在编人员（含离退休人员），也未享受房改、政府保障性住房等政策的；

（4）依法办理了收养登记的人员；

（5）原为本村集体经济组织成员的正在服刑人员；

（6）其他依照法律法规和政策规定的可安置人员。

4.下列情形之一的，不列入安置人口：

（1）挂靠在本村的外来人员；

（2）国家机关、事业单位正式录用在编人员（含离退休人员和征收土地预公告发布后辞职、辞退人员）；

（3）已享受过集体土地上房屋征收公寓安置、房票安置、货币安置、迁建安置等政策的人员；

（4）已享受房改、政府保障性住房（租住的除外）等政策人员；

（5）其他特殊人员。

**（七）**房屋面积认定

1.已经办理建房审批手续，但未办理《房屋所有权证》《土地使用权证》或《不动产权属证书》的，在审批范围内，结合房屋现状认定。

2.经批准改建、扩建、修建的，在审批范围内，结合房屋现状认定。

3.建房审批手续不全的，按以下规则认定：

（1）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，已建成且至今未扩建或拆（翻）建的住宅（新建房屋时属应拆未拆的除外），不能提供合法权属证明材料的，经村集体经济组织或村民委员会、乡镇人民政府（街道办事处）核实，公示无异议后，按实际现状建筑面积认定合法面积。

（2）持有《房屋所有权证》或《土地使用权证》，或者虽经有关部门审批但审批手续不完整的，建房时符合“一户一宅”政策规定，可以在规划许可面积范围内或者按可审批面积，结合房屋现状认定。

（3）经审批已建成的房屋，超出审批面积的按审批核定面积确认，小于审批面积的按实际面积确认。

（4）经审批而未建成的房屋，结合原始审批资料和现状，确认合法主体住宅房屋建筑面积和合法占地面积。

（5）因修缮、翻新而改变原住宅房屋的，按原始登记和现状，确认合法主体房屋建筑面积和占地面积。

**（八）**安置面积

征收住宅房屋的安置面积，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）增加安置面积。

被征收人为非本村集体经济组织成员（或属于不列入安置

人口的情形），且拥有被征收住宅房屋所有权的，原则上只享受货币补偿安置。其中在规定期限内签约，且按期腾空交付房屋的，可按被征收住宅房屋合法建筑面积，给予不高于 110 平方米的安置面积。

**（九）**安置方式

征收住宅房屋，可以实行房票安置、货币补偿安置、产权调换安置、宅基地安置。

1.房票安置是指被征收人使用房票购买有产权的商品房。

（1）房票是用于被征收人购买商品房结算的特定票据，只限用于被征收人购置商品房时使用，不得买卖、不得兑换现金。

（2）房票价格参照征收项目所在区域周边普通商品房的市场价格，扣除被征收住宅房屋的平均重置价格后得出。房票有效期自出票之日起计算，最长不超过 24个月。

（3）可用房票购买的房源原则上为衢江区范围内的新建商品房，根据征收项目情况，由实施单位发布房源信息。

2．货币补偿安置是指征收人提供补偿安置资金，由被征收人自行解决安置住房。

3．产权调换安置是指征收人向被征收人提供公寓式住宅作为产权调换用房，安置被征收人。

安置地点根据具体征收项目按照相关规划要求布置，土地取得方式为出让。

4.宅基地安置是指由征收人对被征收房屋进行补偿，由被征收人按规划要求自行宅基地建房，或由征收人按规划统一安排宅基地建房安置被征收人。

宅基地安置方式适用于衢州市衢江区城市总体规划用地范围外，按照农民建房审批政策执行。

**（十）**安置结算

1.房票安置的结算：

（1）被征收人选择房票安置的，被征收房屋合法建筑面积等于安置面积的，按被征收房屋重置价结合成新率结算（标准见附件）；被征收住宅房屋的合法建筑面积大于安置面积的，超出部分面积按货币补偿安置标准结算。

（2）被征收人选择购买商品房用于安置的，可给予房票使用总额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。

（3）被征收人所购商品房价格高于房票价值的，超出部分自行承担。

（4）被征收人持房票购买商品房为期房的，房地产开发企业在签订买卖合同、房屋主体结构验收、项目竣工交付等阶段按一定比例向征收实施单位申请结算资金。

（5）被征收人持房票购买商品房为现房的，房地产开发企业在商品房买卖合同生效并完成备案后向征收实施单位申请结算；征收实施单位应在三个月内结清房款。

2.货币补偿安置的结算：

（1）被征收住宅房屋面积按合法建筑面积计算。

（2）补偿价格根据被征收房屋土地和房屋的评估价值确定。

3.产权调换安置的结算：

（1）被征收房屋价格按重置价格结合成新率确定，未建部分面积不计价值。

（2）产权调换安置房面积在安置面积范围内的，安置房面积按重置价结算，超出部分按市场评估价结算。

被征收住宅房屋合法建筑面积超过安置面积的，超出部分面积按货币补偿安置标准结算。

4.宅基地安置的结算：

（1）被征收房屋合法面积按照重置价结合成新率补偿结算。

（2）统一代建的安置房结算价格由征收项目实施单位提出并报区政府审批。

四、其他规定

**（十一）**补偿奖励

1．征收集体土地非住宅房屋，原则上按征收时重置价格的3倍给予货币补偿。征收非住宅房屋涉及的临时安置费、搬迁费、停产停业损失、房屋签约和腾空等补助奖励标准参照衢州市区国有土地上房屋征收补偿相关标准执行。

2．被征收房屋涉及无证的阁楼、架空层不作为安置依据，由征收人按重置价格给予补偿。被征收人在征收红线范围内附属仓房、牛棚、猪舍、室外厕所、门斗等附属房不作为安置依据，由征收人给予相应补偿。

被征收房屋装修、其他附属物（构筑物）、临时建筑等补偿标准参照衢州市区国有土地上房屋征收补偿相关标准执行。

3．被征收人擅自加层等改（扩）建房屋的，改（扩）建部分不作为安置依据，不予补偿。

被征收人已依法取得宅基地建造新房，但未按规定拆除旧房的，该旧房不作为安置依据，并应当在规定的期限内自行拆除，不予补偿。

4．征收出租或出借的住宅用房，对承租人或借用人不予安置和补偿，由产权所有人自行处理租借关系。

5．临时安置费。被征收人自行解决周转用房的，临时安置费以被征收房屋建筑面积计算。每月每平方米标准为10元。计算后补偿标准每月每户不足1000元的，按1000元计发。临时安置费支付周期为自搬迁之月起到被安置后6个月。

选择货币补偿安置和宅基地安置的，临时安置费按12个月支付。选择房票安置的，临时安置费按24个月支付。选择产权调换安置的，采用多层公寓安置的应在24个月内安置完毕，采用高层公寓安置的应在36个月内安置完毕，超过以上期限未交付安置房的，自逾期之月起加倍支付临时安置费。

6．住宅搬迁费。按每户3000元/次支付。选择产权调换安置、房票安置和宅基地安置的，被征收人从被征收房屋迁往周转房时应支付搬迁费，从周转房迁往安置房时应再次支付；被征收人从被征收房屋直接迁往安置房、选择货币补偿的，支付一次搬迁费。

7．签约腾空等奖励。按被征收房屋的合法建筑面积不高于400元/平方米标准实施。根据被征收人在规定时间内配合调查摸底、签订协议、腾空交付、安置结算等阶段给予奖励，分阶段奖励标准由征收项目实施单位根据具体情况制定。规定期限内，征收范围内（以自然村为单位）涉及的所有被征收人全部在规定时间内签订协议并交付拆除的，按被征收房屋的合法建筑面积再给予60元/平方米的奖励。

**（十二）**残值补助

被征收人在规定期限内签约，且按期腾空房屋交付拆除的，对下列建筑给予残值补助：

1.经政府及相关职能部门处罚的房屋，房屋与处罚票据对应的，被处罚面积部分按重置价的60%给予补助。

2.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，折价回购面积按重置价结合成新率补助。

3.其它房屋残值补助：砖混结构450元/平方米，砖木结构按250元/平方米。在规定的第一个签约阶段签约的，再增加150元/平方米的奖励。

五、法律责任

**（十三）**被征收人弄虚作假，骗取补偿安置费用的，收回被骗取的安置资金，并由征收人交有关单位予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

拒绝、阻碍国家机关工作人员依法执行征收公务的，由公安部门根据《中华人民共和国治安管理处罚法》依法处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（十四）**征收人和相关职能部门的工作人员在征收过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门、纪检监察机关依法依规给予相应处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（十五）**衢州市自然资源和规划局衢江分局、农业农村局、住房和城乡建设局、综合行政执法局等部门应当按照各自的职能，加强集体土地房屋征迁中面积认定、补偿标准以及安置后建房审批等情况的监督检查，及时纠正、查处违法违规行为。

**（十六）**各实施单位要严格执行政策标准，履行属地职责，认真组织实施，切实做好新老政策的衔接工作，妥善处理历史遗留问题。对违法突破政策标准的，依法追究相关人员责任。

六、附则

**（十七）**本办法自2023年 月 日起施行。

附件：衢江区集体土地房屋征收结算价格表

附件：

衢江区集体土地房屋征收结算价格表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋类别 | 价格类型 | 单位（元/平方米） | 主要条件 |
| 框混结构 | 重置价 | 1400 | 房屋为钢筋混凝土、框架结构 |
| 砖混结构 | 1200 | 房屋主要构件为砖砌体和钢筋混凝土结构 |
| 砖木结构 | 1000 | 房屋主要构件为砖砌体和木结构 |
| 其他结构 | 700 | 以上三种结构以外的房屋 |

说明：

1．房屋重置价成新率标准，房屋建成当年为100%，建筑年限在3年（含3年）以内的不计算折旧，超过3年的每年按1%折旧，房屋最高折旧率不超过30%（含30%）。

2．檐口1米以下的楼层部分按标准的 20%；檐口1—1.7米的楼层部分按标准的30%给予补偿，檐口1.7米以上的楼层部分按标准的50%给予补偿，1.5—2.2米的架空层按标准的50%给予补偿。