

广元市国土资源局

关于举行《广元市征收集体土地上房屋补偿安置办法(征求意见稿)》听证会的公告

为规范我市集体土地上房屋征收补偿安置行为,依法开展征收补偿安置工作,维护农村集体经济组织、村民和其他权利人的合法权益。根据《四川省重大行政决策程序规定》,按照市政府安排,我局将举行《广元市征收集体土地上房屋补偿安置办法》听证会。现将有关事项公告如下:

一、听证事项
为保障制定《广元市征收集体土地上房屋补偿安置办法》的科学性、民主性、合法性。现以听证会的方式公开征求公众意见和建议。

二、听证时间、地点
时间:2017年9月5日9:00(暂定)
地点:广元市国土资源局三楼会议室

三、听证代表组成
本次听证会将邀请或依申请选定人大代表、政协委员、相关职能部门工作人员及专家、集体经济组织负责人、市民、村(居)民代表等30人参加,其中集体经济组织负责人、村(居)民和市民代表不低于15人。旁听人员10人。

四、报名时间、地点和要求
凡在本市居住或工作,关心关注我市集体土地上房屋拆迁补偿安置工作,愿意遵守听证会纪律,能够收集并客观、公正、如实反映意见,具有完全民事行为能力能力的中国公民均可申请作为听证代表。申请人在报名期限内到市国土资源局征拆科提出申请。听证代表及旁听人员在申请人员中随机抽签产生和有关部门推荐的人员共同组成。听证代表和旁听人员确定后,我局将在门户网站公布听证会具体时间、地点和听证主持人、听证员、听证代表等参会人员名单。

《广元市征收集体土地上房屋补偿安置办法(征求意见稿)》可在广元市国土资源局门户网站上阅读或到广元市国土资源局征拆科领取。

报名时间:2017年8月11日-30日期间的周一至周五8:30-12:00、14:30-18:00

报名地点:市国土资源局二楼征拆科
联系人:杨女士、贾先生
联系电话:0839-3370050

市国土资源局门户网站:(<http://www.gylr.gov.cn/>)

附件:《广元市征收集体土地上房屋补偿安置办法(征求意见稿)》

广元市国土资源局
2017年8月15日

广元市征收集体土地上房屋补偿安置办法

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》、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》和四川省政府办公厅《转发国土资源厅〈关于调整征地补偿安置标准有关问题的意见〉的通知》(川办函〔2008〕73号)精神,结合广元市征地补偿安置工作实际,对当前执行的《房屋征收补偿安置办法》作出修订,特制定本办法。

一、征收房屋补偿规定

(一)征收集体土地上的房屋补偿标准按省政府批准补偿标准执行。

(二)征收房屋补偿相关说明

- 1.征收的房屋应具有合法审批建房用地手续。修新宅时未按规定拆除旧宅的,征收旧宅时不予补偿。
- 2.各类房屋征收补偿的面积按建筑面积。房屋建筑面积经实地测量后按以下方法计算:
 - (1)净层高2.5米(含2.5米)以上的,按实际测量的建筑面积计算;
 - (2)净层高2米(含2米)至2.5米的,按实际测量的建筑面积的80%计算;
 - (3)净层高1.5米(含1.5米)至2米的,按实际测量的建筑面积的50%计算;
 - (4)净层高1米(含1米)至1.5米的,按实际测量的建筑面积的30%计算;
 - (5)净层高低于1米的,按实际测量的建筑面积的10%计算;
 - (6)有房盖柱架未装修的门道、明柱走廊、过道、阳台、飘窗,按60%计算补偿面积,外楼梯按40%计算补偿面积;
 - (7)彩钢棚以支撑柱围合部分确定补偿面积。
- 3.房屋建筑面积以房屋外墙进行测量。净层高以楼层面到天花板的垂直距离为准,斜屋顶、坡屋顶以最大净层高和最小净层高的平均值确定净层高。

(三)征收房屋相关问题的规定

- 1.征收房屋户数
征收房屋的户数以被征收房屋中常住人口持有的有效户口本和被征收房屋家庭成员实际情况共同确定。
常住人口是指全年经常在家或在家居住6个月以上(含6个月),且经济和生活与本户连成一体的人口。外出从业人员在外居住时间虽然在6个月以上(含6个月),但其收入主要带回家中,经济与本户连为一体,仍视为家庭常住人口。
- 2.临时安置补偿费
征收房屋后,每名安置人员的临时安置补偿费标准为200元/人·月。其中,选择货币化安置或选择安置房现房还房的,一次性给予3个月的临时安置补偿费;选择划地自建安置的一次性给予6个月的临时安置补偿费;选择安置房现房还房的临时安置补偿费,从被征收户实际搬离被征收房屋之日起,到安置房竣工验收并通知交付使用后的3个月截止。过渡期不足1年的(含1年),逾期期间内临时安置补偿费按规定标准的1.5倍发放;逾期1年以上的,逾期期间内临时安置补偿费按规定标准的

2倍发放。

3.搬家补助费及奖励

搬家补助费按被征收房屋补偿费总额的1%支付。在规定期限内签订协议并按协议约定搬迁完毕的给予签约奖,签约奖每户不超过5000元。

4.经营损失补偿

被征收集体土地上的房屋用作经营的,在征收土地公告发布前已具有工商营业执照、税务登记证等合法经营手续的,根据经营收入证明、房屋租金水平等情况给予15-20元/平方米的补偿;城市近郊、城中村等已纳入城市化管理,但尚未实施征收的农房用作经营的,以及属于政府鼓励和扶持的农家乐、餐饮副食、农业旅游观光等经营业态效益较好的,可委托具有相应资质的评估机构评估经营损失,在评估结论基础上协商补偿。无工商营业执照、税务登记证证明等合法经营手续的,不予补偿经营损失。

选择货币化安置、划地自建安置以及现房还房安置的,根据经营业态、经营状况状况一次性给予3个月的经营损失补偿;选择统建还房期房安置的,其经营损失补偿从被征收人实际搬离被征收房屋之日起,到安置房竣工验收并通知交付使用的次月止,具体经营损失截止日期以被征收房屋户主本人的安置日期为准,即通知交付户主本人安置住房的次月截止。

5.其它事项

- (1)房屋屋顶女儿墙按围护标准补偿。
- (2)地下室按房屋主体结构类别补偿,并根据房屋层高折算面积的方法计算补偿面积。
- (3)被征收房屋主体以外的圈舍、辅房按本条第(一)项第2款的说明计算后,以同结构的房屋补偿标准补偿。

二、房屋征收安置办法

(一)安置方式

根据《中华人民共和国土地管理法》的规定,结合我市实际情况,对被征收的住房在给予补偿后,应对被征收人及家庭成员予以安置。安置方式主要有“统建还房安置”、“划地自建安置”、“货币安置”三种方式。在市、县(区)行政中心所在城镇规划区范围内不再施行“划地自建”安置,一律采取“货币安置”为主和“还房安置”为辅方式安置,其中市中心城区规划区范围内一律实行货币安置。城市远郊和乡(镇)、村在符合土地利用总体规划、乡镇规划和新农村规划建设规划前提下可以采用“划地自建安置”方式安置。

1.统建还房安置

房屋被征收的安置人员选择统建还房安置的,按照安置人员身份、户籍信息等情况,对应给予统建还房方式一安置,或统建还房方式二安置。选择统建还房安置后,被征收人不再享受其他安置。

(1)统建还房方式一:

按照被征收住房的安置人员进行还房安置。统建还房为多层的,为安置人员无偿提供35m²/人建筑面积的住房和10m²/人建筑面积的经营性用房;每

名安置人员可根据自愿再按成本价购买不超过35m²/人建筑面积的住房和10m²/人建筑面积的经营性用房。

统建还房为高层电梯公寓的,因公摊面积增加,为安置人员无偿提供40m²/人建筑面积的住房和12m²/人建筑面积的经营性用房;每名安置人员可根据自愿再按成本价购买不超过40m²/人建筑面积的住房和12m²/人建筑面积的经营性用房。

安置人员未选择成本价购买住房和经营性用房,或者选择成本价购买的住房和经营性用房未达到规定上限的,视为自愿放弃,政府不再给予相应补偿。

(2)统建还房方式二:

以住房调换方式予以还房安置,不再对调换面积内的被征收住房支付补偿费用。被征收住房属于砖混结构或框架结构的,对被征收房屋内符合统建还房方式二安置的人员,按建筑面积最多不超过70m²/人,1:1调换还多层住房,调换后被征收房屋建筑面积大于还房建筑面积的部分,按征收补偿标准给予补偿;按符合方式二人数计算被征收住房小于70m²/人的,按1:1还房后,被征收人可自愿按成本价申购至70m²/人。统建还房为高层电梯公寓的,考虑公摊面积增加,按照被征收住房70m²/人调换高层电梯公寓80m²/人的标准予以调换还房。

被征收住房属于除砖混结构及框架结构以外的其它结构的,应按照国家公告之日广元市农村房屋征收补偿价格标准,将被征收房屋建筑面积折算为砖混结构面积后,再按前款规定予以调换还房。

2.划地自建安置

(1)确需划地自建安置的,必须由征收部门(单位)提出申请,报规划管辖区所属人民政府批准后方可。享受划地自建安置后,不再享受其他安置。

(2)划地自建应根据乡镇规划、新农村建设工程,因地制宜采取“集中自建安置”和“分散自建安置”。划地自建面积标准为每人20-30平方米;3人以下的户按3人计算,4人的户按4人计算,5人以上的户按5人计算。按照居住与创业相结合的原则,人均住房建筑面积不超过70平方米。

(3)采取集中自建安置的,其它基地由征收部门(单位)或项目业主负责达到建房条件;采取分散自建安置的,乡镇、村、组应协助被征收人落实宅基地选址,征收部门(单位)按达到建房条件所需平均费用以货币形式直接补偿给被征收人,标准按9000元/人给予宅基地基础打造补贴(基础打造按“三通一平”标准,即通电、通水、通入户路、场地平整)。

3.货币安置

(1)货币安置对象为符合统建还房方式一、方式二安置的人员,选择货币安置的被征收人,不再享受其他安置。货币安置金额由各县(区)按照当地安置房价水平扣除成本价购房费用及税费的方式测算,报市人民政府批准后方可。

(2)符合统建还房方式二选择货币安置的,拆迁建筑面积未达到70平方米的,货币安置金额按拆迁补偿面积与70平方米的比例计算货币安置金额。

(3)各县(区)应大力推广货币安置方式,并根据各地实际情况制定购房补贴和优惠政策,鼓励和引导被征收群众领取货币安置款后自行购房安置。有条件的县(区)应搭建货币安置对象购房平台,简化购房手续,方便货币安置对象及时购房入住。

(4)城镇规划区外原则上应因地制宜采取划地自建方式安置,确需采取货币安置的,应以被征收户全部家庭成员为单位,按照各县(区)报市人民政府批准的货币安置标准予以安置。货币安置后被征收户全部家庭成员不得在被征地集体经济组织再申请划地建房;货币安置后购买当地其他农户房屋居住的,在征收时只对所购房产按政策予以补偿,不再给予安置。

(二)安置资格审核

征收部门应会同公安、国土、乡镇(街道办事处)、村、组集体,共同对被征收房屋的常住人口进行安置资格审核,经审核通过后,在征收范围内予以公示,公示时间不少于7天,经公示无异议后最终确认安置资格。

(三)安置条件

1.划地自建安置

属于被征地农村集体经济组织成员,有承包地或承包经营权并参加集体经济组织分配,被征收住房属被征收人

合法建房且在被征收住房内常住的;或虽未分配承包地也未参加集体经济组织分配,但在被征收住房内常住的集体经济组织成员。

2.统建还房安置

2.1下列人员可享受统建还房方式一安置

- (1)属于被征地农村集体经济组织成员,有承包地或承包经营权并参加集体经济组织分配,被征收住房属被征收人合法建房且在被征收住房内常住的;或虽未分配承包地也未参加集体经济组织分配,但依法取得了宅基地,并在被征收住房内常住的;以及符合划地建房条件,但因个人原因未划地建房,通过购买当地村民住房居住的。
- (2)原属于本集体经济组织的农业人口,因国家征地已农转非未享受住房安置,现仍在被征收住房常住的。
- (3)原属于本集体经济组织的农业人口,因国家户籍政策调整转为居民未享受住房安置,现仍在被征收住房常住的。
- (4)原属于本集体经济组织的农业人口,现正在部队服役的士兵(不包括军官、文职人员和12年以上的士官)、正在全日制学校就读的大中专院校学生、正在服刑人员。

2.2下列人员可享受统建还房方式二安置

- (1)原属于本集体经济组织的农业人口,现已退休、退休或在职的国家机关、部门、企事业单位(机构)工作人员,回乡定居并在被征收住房中常住,且未享受过国家福利性、政策性、保障性住房的。
- (2)原属于本集体经济组织的农业人口,在同一项目房屋征收安置工作结束前,退休、转业回到地方的部队军官、文职人员、12年以上的士官,且在部队未享受住房安置的。
- (3)因独生子女或已由民政等部门明确了赡养关系,必须由被征收人赡养,在被征收住房常住,且在同城(乡、镇)无其它住房的被赡养人员。
- (4)国家三线建设期间在农村建设住房,其房屋被征收的人员及其配偶和子女,在被拆迁房屋中长期居住且无其他住房的。但此类人员中一户可享受统建还房方式二人次最高不超过3人。
- (5)原属于本集体经济组织成员的农业人口,且属于被征收人生育的直系子女,因各种原因户口转为城镇居民,无固定收入,其在被拆迁房屋中长期居住的,未享受过国家福利性、政策性、保障性住房的人员。
- (6)原属于本集体经济组织的农业人口,因多种原因户口迁出,但未离开当地,仍以耕作承包地、自留地为主要生活方式,且在被征收住房常住的;或虽离开当地,但无固定收入,未享受过国家福利性、政策性、保障性住房,在发布征收集体土地公告前,已将户籍迁回当地村组或社区,并在耕作承包地或自留地,且在被征收住房内常住的回乡定居人员。

2.3婚姻配偶及子女的安置

(1)被征收当事人符合统建还房方式一安置,其正常婚姻的配偶户籍已迁入被征地集体经济组织或社区,且在迁入前属农村村民(含广元市行政区域内的征地农转非未享受住房安置的人员),可按统建还房方式一安置;户籍迁入前属城镇居民,但在被征收住房常住的,按统建还房方式二安置。夫妻双方共同生育的直系子女,在被征收住房常住,若分配了承包地并享受集体组织分配,可按统建还房方式一安置,未取得承包地或未参与集体组织分配的,按统建还房方式二安置。

(2)被征收当事人符合统建还房方式二安置,其正常婚姻的配偶及夫妻一方共同生育的直系子女,户籍在当地村组或社区,在被征收住房内常住的按照统建还房方式二安置。

(3)婚姻迁入后离婚或丧偶,但分割或继承有被征收的住房且在内常住的,迁入前属农村村民,按统建还房方式一安置,迁入前属城镇居民的按统建还房方式二安置。

(4)属于组合家庭,随婚姻迁入被征地集体经济组织的随迁子女,若分配了承包地并享受了集体经济组织分配,可按统建还房方式一安置;虽迁入被征地集体经济组织,但未取得承包地也未参与集体组织分配的,按统建还房方式二安置。户籍迁入当地社区或随夫妻(母)迁入,尚未成年(18周岁),且经判决或公证应由迁入的父(母)抚养并在被征收住房常住的,按统建还房方式二安置;经判决或公证应由离异另一方抚养或已成年的,不予安置。

2.4临时安置期间新增人员的安置

(1)每名符合安置条件的安置人员,其统建还房的临时安置期间从安置当事

人搬离被征收房屋之日起,到安置房竣工验收交付安置当事人之日截止;安置当事人无故拒不收房的,以征收部门出具的交房通知时间为准。

(2)每名符合安置条件的安置人员,其货币安置的临时安置期间从安置当事人搬离被征收房屋之日起,到安置当事人实际领到货币安置款之日截止;安置当事人无故拒不领取货币安置款的,以征收部门出具的通知领款时间为准。

(3)临时安置期间的新增人员仅包括正常婚姻迁入的配偶和正常出生的新生儿两类人员。在临时安置期间产生的新增人员并已上户的,按“婚姻配偶及子女的安置”规定审查通过后予以安置。

2.5其他情形的安置

(1)“土地工”“一带一”,属过去征地农转非人员,对于现已下岗无固定收入的人员,其安置资格按照征地农转非人员进行办理。对于在职或退休的人员,参照《办法》第二条第(三)款第2项第2.2(1)部分进行安置。

(2)回乡定居人员户籍已迁回当地,在外期间正常婚姻的配偶及所生育的尚未成年的子女,共同回乡定居并在被征收住房常住的,可按统建还房方式二安置;回乡定居的子女已成年的,不予安置。

(3)户籍在被征地集体经济组织或社区,但长期在外且失去联系的失联、失踪人员,在同一项目安置工作结束前取得联系并回到当地的,经安置资格审核后予以安置;同一项目结束后无论是否取得联系,均不再予以安置。

(4)“移民异地安置”、“灾后重建异地安置”人员,若具有迁出地和迁入地县级以上人民政府,以及移民办、重建办、民政等部门出具的异地重建批复、迁建批复等相关证明,且户籍已迁入被征地集体经济组织,可按统建还房方式二安置;若未取得县级以上人民政府或相关部门的批复、证明文件的,不予安置。

(5)本规定中未列明,但在实际工作中遇到的安置情形,按照广元市国土资源局政策解释和指导意见办理。

3.下列人员不予安置

- (1)非本集体经济组织成员,因购买宅基地建房,合伙建房或直接购买当地农村村民房屋而形成的房屋被征收人。
- (2)已享受房改房、集资建房、经济适用房、限价商品住房等国家福利性政策性住房和保障性住房的人员。
- (3)在本集体经济组织原已享受住房安置的被征收人员。
- (4)户籍虽在被征地集体经济组织或社区,但未划拨宅基地建房,在当地也无任何住房的人员,不予安置。
- (5)在签订房屋征收补偿安置协议前,已离婚“净身出户”未分割住房,且不属于被征地集体经济组织成员的人员。
- (6)在临时安置期间,随正常婚姻迁入的非与安置当事人共同生育的随迁子女。
- (7)在临时安置期间,与安置当事人结婚迁入后又离婚的人员。
- (8)后迁土、住建、城管等部门调查认定属于违法建设的被拆迁人员。

(四)统建还房有关规定

1.统建还房选房

统建还房选房按照先签协议、先搬迁、先选房的原则进行,以征收项目或所在片区为单位单独编制安置选房方案,报市、县(区)国土资源局审核,并经县、区人民政府审批后公布实施。

符合选房条件的安置人员可单独选房,也可与全部或部分安置的家庭成员组合选房,但所选房屋的户型和选房人数相对应,不能无故超选或少选。

2.统建还房户型和建设标准

统建还房多层的住房户型按建筑面积35m²、70m²、105m²和140m²四种户型设计修建。统建还房高层电梯公寓的住房户型按建筑面积40m²、80m²和120m²三种户型设计修建。经营性用房根据安置房选址和规划设计方案等实际情况确定。

安置房统一按清水房建设、验收、交房。

3.统建还房费用结算

(1)符合选房条件的选房人自愿按成本价购买的住房和经营性用房面积,按多层不超过1800元/m²,高层不超过2600元/m²计算,在办理安置房交房手续时一次性结清。

(2)选房人选择的安置房实测面积与应安置户型面积误差在3%以内(含3%)的,按多层不超过1800元/m²,高层不超过2600元/m²结算,并在办理安置房交房手续时一次性结清;安置房实测面积与安置户型面积误差超过3%的部分,按照经审计部门审计的安置房实际建设成本计算,并在办理产权手续时结清。

4.统建还房产权办理

安置房由征收部门牵头办理不动产登记手续,土地类型为划拨。无偿还房和以房换房部分安置对象不承担登记费、契税、维修基金等办理产权登记所发生的费用,成本价购买部分除减免登记费外,其他契税、维修基金等费用由安置对象自行交纳。

5.统建还房物业管理

统建还房安置小区实行规范化物业管理,由还房安置对象交纳物业管理费。业主委员会的成立、物管单位的选择、物管费标准等均由全体安置对象按物业管理相关规定协商确定。无偿还房和以房换房部分物业管理费,由征收部门一次性补贴2年。

6.统建还房停车位(位)

统建还房建设的地面公共停车位,属于全体安置对象共有,其日常管理使用由全体安置对象或推选的业主委员会讨论确定。能够办理产权的地下停车位(位)不属于公共设施,安置人员可根据自愿按照选房顺序优先按市场价购买。

7.统建还房建设

(1)投资规模。每年第三季度,由国土部门会同相关部门根据下年度建设用地需求,编制“统建还房”规模,报同级人民政府审定,由建设部门会同相关部门根据政府批准的建设规模,编制投资概算,由财政部门组织评审。

(2)建设资金。财政部门依据评审结果,将建设资金列入年度基建预算,从土地收益中安排资金。

(3)规划布局。统建还房建设要紧密结合安置拆迁的特点,与城市规划相衔接,合理布局,充分考虑交通便捷和失地农民再就业等因素,让失地农民可就近解决失地后生活生产问题。

(4)建设主体。统建还房建设主体为市、县(区)人民政府,由国土、建设部门统筹管理,业主具体实施。

(5)加强组织领导。市、县(区)人民政府成立以政府主要领导为组长,相关单位为成员的领导小组,负责牵头协调,全面推进。

三、附属设施拆迁补偿标准及相关问题的规定相关说明

- 1.附属设施拆迁补偿标准按省政府批准的标准执行。
- 2.无人认领的室外附着物登记补偿到集体经济组织。
- 3.专项设施搬迁(杆管线、桥、企业、厂矿、学校、大型水利水电设施)可以委托有资质的单位评估,按评估结果协商补偿。
- 4.房前屋后所种植的花草不予补偿。
- 5.迁坟墓确需公墓的,其费用协商补偿。

四、林木补偿标准

相关说明:

- 1.国家、省公布的名贵树种目录上的树种和特大树树协商补偿。政府组织和推广的未投产的名优林木,除按一般林木同类同级标准补偿外,另再按农户购买苗木的价格进行补偿。
- 2.古树和有历史文化意义的树木,按相关法律法规和有关部门的规定办理。
- 3.移栽和砍伐树木,在补偿到位后,由其所有者依法依规办理手续后进行移栽和砍伐。

五、其它说明

- (一)自《拟征地告知书》发布后,抢栽、抢种、抢建的地上附着物和青苗不予补偿。
- (二)地上附着物的类别和数量以征地实施单位与附着物所有者现场调查和经各方签字认可的数据为准。
- (三)因征收土地确需另行还建被征地土地所有者的道路、变电房等公益设施的,原用地已补偿的,相同面积用地不再补偿,超出部分按征用土地的标准进行补偿。
- (四)因征收土地需拆掉城镇居民在农村拥有的合法产权房,只对房屋及其附着物等进行补偿,不再安排新的宅基地;其房屋补偿标准在当地同类同级房屋补偿标准的基础上上浮10%,其附着物补偿标准按当地同类同级标准执行。
- (五)因征收土地需拆迁国家的通讯、电力、交通、能源、国防等设施,按有资质的单位评估并经审计后的价格或政府协调的方案进行补偿。
- (六)征地铁地补偿安置费用不到位的,不得实施征地铁地补偿工作。
- (七)对以前的遗留问题,由各级政府本着“尊重历史,注重现实”的原则依法合理予以解决。
- (八)本办法自发布之日起执行。本办法执行中的具体问题由国土资源局负责解释。