西峡县房屋征收补偿安置意见（试行）

**（征求意见稿）**

为了进一步完善城市功能，提升城市品位，改善居民生活环境，保证房屋征收工作的顺利进行，维护被征收人的合法权益，切实体现依法征收、合理补偿、妥善安置、公开透明的原则，依据有关法律法规和政策，结合我县实际情况，特制订征收补偿安置意见如下：

一、征收范围

改造的实施范围：全县城区规划区域内，具体位置以规划设计方案为准。

二、征收部门

**征 收 主 体：**西峡县人民政府

**政策支持部门：**西峡县人民政府房屋征收办公室

西峡县自然资源局

**征收实施单位：**西峡县项目所在地街道办事处、乡镇

**协 调 机 构：**西峡县人民政府项目改造指挥部

三、征收时间

项目征收期限由西峡县人民政府发布的《房屋征收决定书》确定。

四、征收补偿安置政策依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）

3.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）

4.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

5.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）

6.《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》（豫政〔2012〕39号）

7.《河南省实施<土地管理法>办法》（河南省人大常委会第23号公告）

8.《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

9.《南阳市人民政府关于印发南阳市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置办法（试行）的通知》（宛政〔2021〕20号）

10．南阳市人民政府《关于印发南阳市加快推进中心城区城市更新改造工作的实施意见等4个文件的通知》（宛政〔2020〕19号）

五、依法认定

**（一）认定原则**

依法依规，公平、公正、公开的原则。

**（二）认定依据**

1．被征收土地及房屋合法面积的认定

（1）土地使用权面积的认定依据：依法取得《土地使用权证》的，按证载面积确认土地使用权面积，集体土地面积每户最大不超过167平方米；未办理《土地使用权证》的，经依法确认的，国有土地认定面积最大不超过134平方米，集体土地认定面积每户最大不超过167平方米。

（2）房屋合法建筑面积的认定依据：依法取得《土地使用权证》和县级规划建设行政主管部门颁发的规划、建设许可证，以证载建筑面积为准；依法取得《土地使用权证》未办理合法准建手续的，国有土地上房屋合法建筑面积按不超过证载土地使用权面积2倍认定，集体土地上房屋合法建筑面积的认定：两层以下建筑面积按土地使用权证面积的1.4倍计算，小于土地使用权证1.4倍的，按1.4倍予以认定；两层以下实有建筑面积大于土地使用权证1.4倍的，据实认定。

（3）未办理上述证件的：土地使用权及房屋的合法性由项目指挥部负责，组织村民小组、村（居）委会、乡镇（街道）三级出具认定意见。国有土地上合法建筑面积按不超过土地面积134平方米2倍面积（即268平方米）认定。集体土地上房屋有效建筑面积的认定：土地面积在167平方米之内的两层以下建筑面积按土地面积1.4倍计算，实有建筑面积小于土地面积1.4倍的，按1.4倍予以认定，实有建筑面积大于土地面积1.4倍的，据实认定，房屋建筑面积最高不超过235平方米。

2．在集体土地上建设用于居住的房屋。对本村集体组织成员按照“一户一宅”原则予以认定。非本村集体组织成员在集体土地建设或购买土地房屋，属于非法违规行为。若主动支持配合拆迁工作，并在征收决定发布后10日内向项目所在拆迁指挥部提交自愿接受处理承诺书的，两层以下面积按重置成本给予补助，拒不配合的，按违法建筑予以拆除。

3．违法占地、违法建设等违法建筑原则上不予补偿。但属于自建民房超占超建、一户多宅，且在规定签约期限内签订协议并完成搬迁的，两层以下面积按重置成本给予补助，三层可给予每平方米600元的奖励，四层以上不予补偿。

4．自建民房超出合法性认定的土地面积，原则上不予补偿，但在规定签约时限内签订协议并完成搬迁的，经三级认定后，可按区片地价给予奖励。

5．商品房（含集资房、单元房）：按证载面积1:1置换建筑面积。

6．商业用房：临街建筑用于商业部分的，经三级认定后，1：1等面积等楼层予以置换商业用房。

7．商业房屋的认定需具备以下三种条件：（1）土地证登记用途为商业用途；（2）持有营业执照；（3）连续两年以上的商业经营纳税证明。按认定的合法经营面积一次性给予每平方米230元的经营性损失补偿。

8．临街建筑房屋经营性损失的补偿：土地证或房产证证载用途不属于商业用地，但能够提供其他合法经营证明的房屋，以住宅用途依法评估，按认定的合法经营面积一次性给予每平方米220元的经营性损失补偿。

9．公共出路不作为个人权益补偿。

10．房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

**（三）认定程序**

1．被征收人在规定时间之内提供土地、房产相关证件。

2．指挥部依法依规组织对被征收房屋调查、登记和认定、处理。县政府相关部门对被征人提供的相关证件依法依规进行调查核实，调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。对未经登记的房屋及建筑物进行调查、认定和处理，并出具书面认定意见。

3．书面认定意见应包括以下内容：（1）房屋基本情况：坐落位置、层数、建筑结构、建成年代。（2）合法合规土地房屋面积。（3）证件情况。（4）房屋用途性质。（5）超建违章土地房屋面积。（6）户籍、婚姻等其他情况。（7）认定报告应当由共同参与认定的部门盖章和参与人员签字。

4．房屋调查登记和认定工作结束后，房屋征收部门委托房地产估价机构对被征收房屋价值进行初步评估，出具征收范围内各类房屋、附属物等初评结果并公示。

5．指挥部结合相关调查数据及认定结果，编制房屋征收补偿预算，房屋征收补偿资金预算应包括：被征收人姓名（被征收的公建单位名称）及身份证号、面积、坐落位置、用途性质、被征收房屋价值的补偿、附属物（构筑物）补偿、停产停业补偿、补助和奖励、征收工作经费、评估费、拆除及垃圾清运费等。

6．征收实施单位对被征收的土地、房屋聘请有资质的测绘公司进行测绘丈量，固化土地、房屋现状。

7．县征收办下发暂停办理征收区域内土地、房屋建设、交易等相关手续的通知。

六、依法评估、补偿及安置工作

**（一）评估**

**1．征收土地及房屋价值评估**

出让方式取得的国有土地使用权土地，按原用途剩余年期市场价评估；划拨方式取得的国有土地使用权土地，按无偿划拨土地评估；集体土地参照国有无偿划拨土地评估；房屋按同类土地上建筑评估。

**2．评估公司选定程序**

（1）公布评估机构信息。房屋征收部门在征收范围内公布备选房地产价格评估机构的名单、基本信息以及协商选定房地产价格评估机构的期限等相关事项。

（2）按法定程序选定评估机构。在征收决定发布之后选定评估机构。①公示三家以上具有房地产价值评估资质的评估机构基本情况；②指定时间、地点协商或投票选定房地产价值评估机构；③协商不成或无法投票选定的，房屋征收部门随机选定。④公示选定的评估机构。

（3）选定的评估公司受指挥部委托对征收区域内房屋进行评估。

（4）评估房地产价值的结果为货币补偿的依据。

（5）被征收所有权人对房地产价格评估结果有异议的，可以向原房地产价格评估机构申请复核评估；对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**（二）安置**

**1．安置原则**

对被征收人合法房屋的补偿安置采用货币补偿和产权调换两种方式，供被征收人自由选择。

**2．安置保障**

被征收人符合保障性住房条件的可申请享受政府保障性住房政策。

**3．安置办法**

（1）被征收人安置面积的确定：①国有土地上房产的产权调换面积，不超过其认定的合法房屋建筑面积。②集体土地上房产的产权调换面积，符合征收方案确定的安置条件的，不超过其认定的合法房屋建筑面积。

（2）每户选择的安置房建筑面积超出应安置面积的部分原则上不得大于20平方米，超出面积在10平方米（含10平方米）以内的，由被征收人按安置房的成本价补交，超出面积在10-20平方米（含20平方米）的，被征收人按市场价补交。

（3）认定的被征收房屋合法建筑面积大于所选择的安置房建筑面积的，多出的部分按照被征收房屋市场评估价补偿给被征收人。

（4）认定的被征收房屋合法建筑面积大于被征收房屋实有建筑面积的，不足部分补交重置成本价。

（5）被征收户办理安置房屋产权手续由相关部门按规定办理。

**4．征收过程中的补偿补助和奖励**

按《西峡县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法（试行）》、《西峡县征收集体土地上房屋补偿暂行办法（试行）》执行。

**5．奖励及补偿补助资金兑换**

选择货币安置的，签订征收补偿协议时，给付被征收人搬迁费、临时过渡安置费和补偿资金；搬迁验收合格，给付被征收人奖励资金。选择安置房安置的，签订征收补偿协议时，给付被征收人搬迁费、临时过渡安置费；搬迁验收合格时，给付被征收人奖励资金；安置房交房时，依据本方案，双方互相结清差价。

**6．房屋拆除**

房屋腾空交钥匙之后，由指挥部统一组织进行房屋拆除。任何个人或组织不得对待拆除房屋实施门窗拆卸或房屋拆除行为。

**（三）安置房交房标准**

达到国家要求标准，符合商品房交房要求。

七、依法征收工作

**（一）条件**

①房屋征收决定、公告、房屋征收补偿安置方案；②被征收房屋权属证明材料；③被征收房屋估价报告；④与被征收人的协商记录、未达成征收补偿协议的原因；⑤房屋征收补偿决定（草案）；⑥集体建设用地由县自然资源局按法定程序报批征收。⑦其他相关材料。

**（二）程序**

1．在征收补偿方案确定的签约期限内，房屋征收部门与被征收人达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确或权属有争议的，房屋征收部门报请县政府依法作出补偿决定。

2．房屋征收补偿决定依法送达被征收人，并在房屋征收范围内公告。

3．申请强制执行。房屋征收补偿决定依法送达后，被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院出具裁定书，县政府组织相关部门依法强制执行。

4．严重侵害公共利益、影响城乡规划实施、破坏城市景观、影响公共安全等违法建筑，由乡镇和县城市管理局依法进行拆除。

八、依法行政工作

**一是**要严格程序。要把征收的范围、补偿标准、奖励政策、合法房屋认定情况对外公示，通过公开透明消除腐败，增强公信力。对补偿方案、征求意见、评估机构选定征收决定送达等方面要严格按照规定执行。**二是**要坚持先拆违、后征收的原则。征收决定下达前，区分合法建筑、违法建筑。对违法建筑要及早启动拆违程序，依法予以拆除，建设者和监管者要追责到位，倡导公平正义。**三是**要坚持协商征收与依法征收同步进行，征收工作启动时，要把依法征收的前置要件和法律程序办理到位，协商不成，立即启动依法征收程序，以依法征收促协商征收，坚决杜绝协商不成再完善依法征收程序，延误时间，影响效率。

本通知自下发之日起执行。

本通知解释权归县项目改造指挥部。

2022年10月 日