西峡县征收集体土地上

房屋补偿安置办法（试行）

**（征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条** 为规范全县集体土地上房屋征收与补偿安置行为，切实维护被征收人的合法权益，积极稳妥地推进棚户区（城中村）改造，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》、《中华人民共和国物权法》、《河南省实施〈土地管理法〉办法》，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规，现结合我县实际情况，特制定本办法。

**第二条** 凡经县政府批准的改造项目适用本办法。

**第三条** 坚持政府主导、分级负责原则。县人民政府负责集体土地上房屋征收与补偿安置工作的审批、监管、指导、考核等工作；各街道（乡镇）负责本辖区范围内集体土地上房屋征收与补偿安置工作。

在实施房屋征收前要成立由相关部门组成的项目指挥部，并制定好安置方案，落实好安置用地，确保补偿、安置资金及时到位。

自然资源、住建、房管、城管、发改、财政、市场监管、民政、公安、纪委监委、法院、审计、法制、信访等职能部门根据职责分工，互相配合，积极参与支持各街道（乡镇）的征收与补偿安置工作。

第二章 征收程序

第四条 对涉及集体土地上房屋征收的，由所在地村向街道（乡镇）申请，街道（乡镇）审核后报县政府确定，并提交以下资料：

（一）对政府投资类项目，由县发改委出具符合国民经济和社会发展规划的证明材料；

（二）县自然资源局出具符合土地利用总体规划证明材料；出具符合城乡规划和专项规划的证明材料；

（三）需要提交的其他相关材料。

第五条 各街道（乡镇）经审查认为符合规定可以实施房屋征收的，应报请县人民政府批准立项，经县人民政府批准后，街道（乡镇）应及时公布立项征收房屋的范围和用途，并组织人员对拟征收范围内的房屋的区位、用途、权属、建筑结构、建筑面积等情况进行调查统计，县自然资源、财政、住建、房管等相关职能部门予以配合。

被征收人应配合街道（乡镇）调查统计工作，调查结果应在房屋征收范围内及时向被征收人公布。

第六条 房屋征收范围确定后，街道（乡镇）应及时书面通知自然资源、住建、房管、公安、市场监督、税务、民政等有关部门暂停办理房屋征收范围内的户口迁入、分户，工商营业执照登记和税务登记，土地及房屋权属变更登记，新建、扩建、改建项目审批等相关手续。各有关部门接到通知后应当立即暂停办理，暂停期限最长不超过1年。

第七条 县政府确定的范围内的集体土地原则上不再审批新的居民住宅用房。确需建设的，由县城建领导小组集体研究确定。房屋征收范围内调查认定的违法违章建筑，以及抢建的建筑物、构筑物，按两违建筑处理。

第八条 各街道（乡镇）根据调查核实的情况，依据相关法规政策，拟定征收补偿方案，并组织有关部门对征收补偿方案进行论证。经县人民政府批准后，予以公布，征求被征收人和公众意见。征求意见期限不少于10日。对城中村改造项目要通过村级民主自治“四议两公开”程序征求意见。

房屋征收补偿方案的内容：房屋征收范围、征收依据、实施时间、房屋货币补偿价款的确定原则和支付方式。安置方式、安置地点、安置房面积、户型等情况以及选房原则、回迁政策、搬迁过渡方式和过渡期限、搬迁和临时安置费用的标准、停产停业损失的补偿标准和确定办法、签约期限等。

第九条 街道（乡镇）应当将征求意见情况和根据意见修改的情况，报县政府批准后及时公布，公布期限不少于5日。

第十条 街道（乡镇）作出房屋征收决定前，应具备下列条件：

（一）经县政府批准的征收补偿方案。

（二）由发改、自然资源等部门提供的立项、选址、规划、土地征收等批准文件或证明。

（三）按照有关规定由街道（乡镇）组织进行社会稳定风险评估，并提交项目实施可行的评估报告。

（四）征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

（五）房屋征收决定需报县政府审核同意。

第十一条 街道（乡镇）作出房屋征收决定后应及时公告。公告应载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

第十二条 被征收人对街道（乡镇）作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十三条 被征收人应当在征收补偿方案确定的签约期限内，依照批准的征收补偿方案与街道（乡镇）签订征收补偿协议，并认真履行，按时搬迁。补偿协议内容包括：补偿方式、补偿金额和支付期限，安置房的地点、面积和户型，搬迁费、临时安置费或者临时安置用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项。

第十四条 街道（乡镇）与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，由项目指挥部或县房屋征收办报请县人民政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由街道（乡镇）向县人民政府提出依法申请人民法院强制执行意见。县人民政府审核同意后，依法申请人民法院强制执行。

第十六条 实施房屋征收后，由项目指挥部统一组织拆除。县自然资源局同时进行征收范围内集体土地的征收收储工作。

第三章 征收补偿与安置

第十七条 被征收土地及合法面积认定

1．土地使用权面积的认定：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，每户最大不超过167平方米；未办理《土地使用权证》，经依法确认后，认定每户最大面积不超过167平方米。

2．房屋合法建筑面积的认定：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，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。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。

4．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。

5．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。

6．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。

第十八条 对被征收人的补偿包括：1．被征收房屋价值的补偿；2．房屋安置；3．因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；4．地上附属物的补偿。

第十九条 对被征收人的房屋安置，政府应提供安置房，安置住房主要为政府安置住房和优惠价购买安置住房。

优惠价购买普通商品住房：被征收区域内原住居民每户可享受网签价优惠10%购买普通商品住房一套。非原住居民（外来居民）不享受该优惠政策及具体方案确定的分红。

被征收人选择自行安置的，按应享受政府安置住房的市场评估价，给予货币补偿。

第二十条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费;选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。

搬迁费:按被征收房屋合法面积每平方6元计算。

过渡安置费:选择现房安置和货币补偿的按被征收人合法房屋面积每平方每月6元计算，一次性发放六个月。选择产权置换的，按被征收人合法面积每平方每月6元计算，每户每月不得低于500元，过渡期为24个月，按每半年支付一次；非被征收人原因（不可抗力因素除外），实际过渡期限超过协议约定过渡期限的，超期过渡时间内双倍支付。

生活补助费：按常住人口每人一次性补助300元。

商业用房停业损失：依法认定的商业用房，按认定的合法经营面积，给予一次性每平方米230元的经营性损失补偿。

经核实确属家庭生活困难的，经民政部门提供证明材料，并经组、村（居委会）、街道办三级研究报指挥部研究决定，予以适当照顾。

对被征收房屋用途为住宅改为经营用房的，且房屋征收时正在从事经营，依法取得营业执照，并有连续纳税凭证或免税证明的合法建筑，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。

过渡期限根据安置房建设周期等因素在征收补偿协议中具体约定。安置房为多层建筑（1-7层）的，过渡期限原则上不超过18个月，小高层建筑（8-12层）原则上不超过24个月，高层建筑（13层以上）原则上不超过36个月。

第二十一条 对享受安置优惠政策人口按有关规定认定，对弄虚作假的依法依纪严肃查处。

第二十二条 对疑似国有土地，被征收人要求按国有土地上房屋性质认定的，由自然资源、纪委监委、检察等部门对其土地性质、土地证办理和获得土地的合法性、房屋的合法性等进行调查认定，认定结果要向社会公示，接受社会监督。对弄虚作假、违法违规的行为要依法依纪严肃查处。

第二十三条 需集中建设的安置用房，由县人民政府根据城乡规划要求，统一规划、统一建设、统一调配安置、统一配套、统一管理。安置小区要按规定配建公共办公管理用房、公共活动场所、停车位等。

第二十四条 房屋安置分配要公开、透明，要科学合理地制定分配方案。

第四章 被征收人利益保障

第二十五条 街道（乡镇）要妥善安排被征收人在临时安置期间和正式安置后的就业、就学、就医、生活保障等相关问题。

第二十六条 政府主管部门要确保安置房建设的质量和进度，街道（乡镇）要确保临时安置人员按时回迁。

第二十七条 对被征收人的各项货币补偿、奖励要及时足额到位。

第二十八条 被征收人符合享受保障性住房条件的，如本人选择保障性住房安置的，予以优先解决。

第五章 奖惩与法律责任

第二十九条 被征收人在规定的时间段完成签约并搬迁交房的，分别给予3万元、2万元、1万元奖励，具体时间段由项目指挥部根据实际情况决定。

第三十条 房屋征收补偿安置工作人员玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 有下列情形之一的，依法严厉打击；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

（一）单位、个人漫天要价、无理阻挠和干扰房屋征收补偿安置工作的；

（二）被征收人伪造、涂改、非法获得有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领征收安置补偿款项的；

（三）弄虚作假，虚报、非法迁入享受安置政策人口的；

（四）在房屋征收补偿安置工作中有其他违规、违纪、违法行为的。

第六章 附 则

第三十二条 本办法自发布之日起施行。本办法实施前已依法作出征收决定的，按原规定执行。政府收储土地适用本办法。县内集体土地上房屋征收与补偿安置的相关规定与本办法不符的按本办法执行。