夏邑县城市规划区内房屋征收与补偿安置方案（试行）

　　为落实县委十三届第60次常委会（扩大）会议安排和工作要求，进一步优化推进我县城市规划区内房屋征收与补偿活动，依据相关法律法规，经研究，特制定本方案，具体内容如下：

　　一、征收范围

　　县城规划区内房屋征收。

　　二、征收主体

　　征收主体为夏邑县人民政府，实施单位为项目所在地乡（镇）人民政府。

　　三、实施步骤

　　（一）入户丈量阶段。对拆迁范围内的房屋、宅基地以及其它附着物进行实际丈量统计。

　　（二）评估阶段。对征收范围内的房屋进行评估。

　　（三）公示阶段。公示房屋测量数据和评估结果。

　　（四）签约阶段。丈量小组根据核算结果与群众签订拆迁安置补偿协议书，按照签订顺序编排号码。

　　（五）拆迁阶段。落实补偿款项，实施征收范围内拆迁工作。

　　四、补偿

　　对被征收人的征收、安置、补偿，可采取协商或评估方式进行。选择协商解决的，按本办法提出的参考标准计算。选择评估方式的，按国家规定的程序和办法进行。

　　（一）评估办法

　　第一条　被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产评估机构按房屋征收评估办法确定。

　　第二条　房地产价格评估机构由被征收人共同协商选定。协商不成的，通过抽签、摇号，随机选定。

　　第三条　评估机构进行估价时，应当独立、客观、公正，任何单位和个人不得干涉。被征收人应当主动配合，因被征收人的原因不能对被征收房屋进行实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在查勘记录上签字的，由工作人员见证，估价师在评估报告中作出说明。评估机构可以依据被征收房屋相关权属资料，从外围测绘，参照同类房屋进行评估。

　　（二）补偿办法

　　第四条　实行产权调换和货币补偿相结合的办法。房屋实行产权调换的按1:1置换，货币补偿标准为2400元／平方米（据实调整）。

　　第五条　安置房标准、价格及补偿办法

　　1．安置房标准：小高层电梯住宅，光墙、毛地、通水、通电，安装入户门、窗户（不含防盗窗）。

　　2．安置房价格：安置房设三种价格，安置价为每平方米1000元，成本价为每平方米1600元，协议价为每平方米2400元（据实调整）。

　　3．①住房面积（含住房阁楼按檐口高度与屋高3米比值折算住房面积，下同）小于宅基地（不含公共通道）面积的，按宅基地面积最多不能超过167平方米（含167平方米）1:1提供安置房，超过部分按40万元／亩货币补偿，不再安置。

　　②住房面积大于宅基地（不含公共通道）面积的，按住房面积1:1提供安置房。私搭乱建部分，不予安置。

　　③宅基地、房屋和地面附属物价值和购买政府安置房价值（安置房以安置价计算），双方各计各价，差价互补。

　　④如果安置房面积不能与被征收人应得安置房面积相等，采取如下办法解决：

　　安置房面积（含公摊面积，下同）大于被征收人应得安置面积5平方米以下（含5平方米）的，被征收人按安置价补款；5—10平方米（含10平方米）的，被征收人按成本价补款；10平方米以上20平方米以内的，被征收人按协议价补款。以上价格仅限于20平方米以内的找补，多于20平方米的按市场价（逐年调整）补款。

　　4．①临街商铺（符合建设部门规划、具有土地使用证和房屋产权证、工商营业执照、税务登记证且在营业），测量验证后，可在安置区内选择相对应的商铺进行置换，如果置换面积不相等可按评估价进行补偿，如不愿采取商铺置换的，也可按评估价选择货币补偿，占压的地皮不再补偿；停业损失经评估后给予一次性补偿。

　　②不符合商铺条件的临时经营房，除给予临时经营房合法产权人安置房补偿以外，同时具备以下三个条件的另外给予经营者适当货币补偿（每平方米不超过350元）：工商、税务注册登记证地址和被征收房屋坐落一致且正在营业的（工商营业执照补偿50元／平方米，税务登记证补偿50元／平方米，能够提供一年以上完税证明补偿200元／平方米；缺少一项扣除相应补偿款）。

　　5．企业单位用地及办公用房，协商后给予货币补偿，不予安置。

　　第六条　土地及地表附属物的协商参考价格按如下标准执行：

　　1．有房宅基地按每亩40万元计算。

　　2．空白宅基地补偿：单处宅基地合法面积不超过167平方米（含167平方米），按40万元／亩货币补偿，不再安置。（空宅基地认定：由乡镇提出申请，县征地拆迁工作领导组组织县纪委、政法、自然资源、规划、住建、征收、乡镇等部门，依据相关规定进行签字认定）。

　　3．其它用地均按省定区片地价计算。

　　4．地表附属物补偿标准按照《夏邑县人民政府关于调整我县国家建设征收土地上附着物青苗补偿标准的通知》（夏政〔2022〕2号）文件执行。

　　第七条　对因征收房屋造成搬迁且不能直接迁入安置房的，给被拆迁人发放临时补助费，按应拆除住房面积计算，5元／平方米／月，按实际临时安置时间发放；搬迁补助费按5元／平方米发放。

　　第八条　拆除违章建筑、超过批准期限的临时建筑、建设工程规划许可证中载明因城市建设需要无条件拆除的临时建筑均不予补偿。拆除未超过批准期限的临时建筑，根据剩余使用年限，给予相应货币补偿，不予安置。

　　第九条　被征收房屋有下列情形之一的，属地单位协同征收管理部门依法办理证据保全后，予以征收。

　　1．依法设有抵押权的；

　　2．有权属纠纷的；

　　3．权属不明的；

　　4．共有人协商不能达成一致意见的。

　　第十条　房屋征收部门与被征收人依照有关规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

　　第十一条　房屋征收部门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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县政府依照本实施意见的规定作出补偿决定，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。

　　第十二条　县政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁。

　　第十三条　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拒不搬迁的依法申请人民法院强制拆迁。

　　第十四条　房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

　　五、奖励办法

　　第一阶段完成签约的，对被征收户按拆迁面积100元／平方米标准奖励。

　　第二阶段完成签约的，按80元／平方米标准奖励。

　　第三阶段完成签约的，按60元／平方米标准奖励。

　　第三阶段以后签约的，不再奖励。

　　六、法律责任

　　（一）县政府及土地、房屋征收部门的工作人员在土地、房屋征收与补偿工作中不履行本实施意见规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　（二）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的土地、房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

　　（三）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，根据有关规定给予处理。