关于公开征求《临金高速征地房屋补偿实施方案》意见的通知

现将《临金高速征地房屋补偿实施方案》（征求意见稿）面向社会公开征求意见，公开征求意见时间为：2018年11月8日至11月15日。

各界人士可通过电话、电子邮件等方式反馈意见。

电话：0571-58688834，电子邮件请发：lazbb123@163.com

附件：临金高速征地房屋补偿实施方案（征求意见稿）

杭州市临安区住建局

2018 年11月8日

附件：

临金高速征地房屋补偿实施方案

（征求意见稿）

为保障临金高速征地房屋补偿工作顺利推进，切实维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》和《临安市征收集体所有土地房屋补偿办法》等规定，制订本实施方案。

一、实施范围

於潜镇、太阳镇和潜川镇，具体以征地房屋补偿红线为准。

二、签约期限和过渡期限

签约期限：以补偿人发布的签约通告为准。

过渡期限：24个月

三、补偿人

补偿人：所在地镇人民政府

四、被补偿人

被补偿人是指被补偿房屋的合法所有权人。

被补偿人应当如实申报并提供房屋及土地权属资料、户籍资料、独生子女证明、房改证明等材料。被补偿人应对所提交资料的真实性、完整性和合法性负责，如系虚假或者伪造的，应退还相关补偿资金并承担相应法律责任。

五、被补偿房屋用途、住房合法建筑面积和配合签约参照补偿面积的认定

补偿人将组织对实施范围内被补偿房屋的用途、住房合法建筑面积、配合签约参照补偿面积进行调查认定，并对调查情况和认定结果进行公示。

**（一）被补偿房屋的用途，按以下原则认定：**

1.个人通过宅基地审批建造的房屋属于住宅用房及附房；

2.农机具存放、家禽家畜饲养场所和其他副业生产设施属于农业生产用房；

3.集体建设用地使用权证记载为工业、办公等用途的房屋属于非住宅。

**（二）被补偿房屋的住房合法建筑面积，依次按以下原则认定：**

1.房屋所有权证记载的面积；

2.无房屋所有权证但规划审批件明确建筑面积的，按规划审批的建筑面积作为上限结合实际确定；

3.无房屋所有权证且规划审批件仅明确房屋层数的，按用地审批的占地面积和规划审批的房屋层数作为上限结合实际确定；

4.仅有土地使用证或用地审批手续的住宅，按确权登记或用地审批的住房占地面积和房屋层数三层作为上限结合实际确定。

**（三）配合签约参照补偿面积的认定**

现有房屋实测建筑面积大于住房合法建筑面积的，被补偿人按规定签订征地房屋补偿安置协议的，认定的参照补偿面积参照住房合法建筑面积作为补偿安置、装修保底、搬迁费和奖励补贴的依据。住房合法建筑面积与参照补偿面积之和不大于房屋实测建筑面积，且不高于以下上限：

1.应安置人口1人及以下的，上限为180平方米；

2.应安置人口2-3人，上限为270平方米；

3.应安置人口4-5人，上限为330平方米；

4.应安置人口6人及以上，上限为375平方米。

另有农村宅基地房屋或者集体土地房屋拆迁安置房、宅基地审批取得国有划拨土地使用权等情形的，不适用上述参照补偿政策。被补偿人拒绝按规定签订征地房屋补偿安置协议的，参照补偿面积不作为补偿安置、装修保底、搬迁费和奖励补贴的依据，相应的房屋按“三改一拆”规定强制拆除。

六、住宅用房安置户的认定

住宅用房补偿应当以合法有效的宅基地使用证（建房批准文件）为依据，按户进行补偿安置。宅基地使用证（建房批准文件）记载的户主代表该户签订征地房屋补偿安置协议。

（一）被补偿人在实施范围内有多宗宅基地的（国有出让土地除外），应合并计算房屋建筑面积，按一户安置；被补偿人在实施范围外另有农村建房或者以宅基地审批形式取得的国有划拨土地住宅用房，且该宅基地面积已达到建房审批标准的，给予被补偿房屋重置价结合成新等额的补贴，不予安置。

（二）被补偿人只有一宗宅基地，安置人口中有多子女且一个已年满22周岁的，可分户安置一户。被补偿人四代同堂只有一宗宅基地，安置人口7人（含7人）以上，可分户安置一户。新增的分户安置户应按500元/㎡的标准承担宅基地建设成本。

（三）被补偿人因继承、析产、房产调剂等房屋分割使一宗宅基地有多本权证的，仍作为共享宗处理，按一户进行安置。上下代因不合理分户有多本宅基地使用权证的，按一户进行安置。

（四）户籍制度改革前为纯城镇居民户的家庭在实施范围内有合法住房的，给予住房合法建筑面积结构部分重置价结合成新等额的补贴，不予安置。配合签约的可参照小户安置（不享受重置价等额的补贴），但应按1000元/ ㎡的标准承担宅基地建设成本。

（五）被补偿人只拆除附房或农业生产性用房的，按重置价结合成新补偿，不予安置。

（六）出卖或者以赠与等形式转让房屋而形成无房户的不予安置。有宅基地使用证但房屋倒塌、灭失，或者房屋未建成但建房批准文件已失效，且不符合实施征地房屋补偿时农村建房审批条件的不予安置。

七、住宅用房安置人口的认定

被补偿人家庭成员享受实施范围所在村村级集体经济组织人口股待遇且具有股民资格，户籍在被补偿房屋住址或者属下列情形之一的，为基本安置人口：

（一）原户籍住址在被补偿房屋的现役军人（不含已在外结婚定居人员）；

（二）原户籍住址在被补偿房屋的全日制在校学生（含幼儿园）；

（三）原户籍住址在被补偿房屋的监狱服刑人员。

被补偿人家庭成员不属于基本安置人口，但属下列情形之一的，其本人计入安置人口：

（一）户籍在被补偿房屋住址且享受实施范围所在村二轮土地承包经营权的；

（二）基本安置人口在村集体经济组织股改后出生且户籍在被补偿房屋住址的子女；

（三）基本安置人口户籍在被补偿房屋住址的初婚配偶、丧偶再婚配偶。

离异再婚配偶户籍在被补偿房屋住址但不享受实施范围所在村村级集体经济组织人口股待遇，前配偶未计入安置人口的，现配偶计入安置人口；前配偶计入安置人口的，现配偶不计入安置人口。

根据婚姻登记机关备案的离婚协议或者离婚民事判决书（调解书），前配偶不享有被补偿房屋产权份额的，不计入安置人口；前配偶享有被补偿房屋产权份额，若享受实施范围所在村村级集体经济组织人口股待遇且具有股民资格的计入安置人口，否则不计入安置人口。

（四）被补偿人父母享受实施范围所在村村级集体经济组织人口股待遇但无集体土地住房的，经被补偿人父母本人同意，村出具相关证明后可计入安置人口，不得重复计算。父母与子女分别持有宅基地使用证（建房批准文件）的，应当在其对应住房内计算安置人口。

符合上述条件人员，属下列情形之一的，不计入安置人口：

（一）寄居（包括被补偿人的非直系亲属、户籍迁出后回迁和随迁人员不享受实施范围所在村二轮土地承包经营权的）、寄养、寄读等户籍挂靠的人员；

（二） 1998年12月31日后，将集体土地住宅用房以调剂、出卖、赠与或者析产等方式处置给家庭常住人口以外成员，造成无集体土地住宅用房的人员；

（三）在其他地方有农村建房，或者以宅基地审批形式取得国有划拨土地住宅用房的人员；

（四）已享受公房分配、房改房、集资房、经济适用房、公租房（未退租）、住房补贴（1998年12月31日前参加工作，领取一次性住房补贴超过2万元）等住房保障待遇的人员；

（五）在集体所有土地房屋补偿（拆迁）中享受过高（多）层公寓安置、迁建安置或者货币化安置的人员；

（六）签订征地房屋补偿协议前死亡的人员。

应安置的基本安置人口有下列情形之一的，增加一个虚拟安置人口，不得累计计算：

（一）夫妻双方均无子女的；

（二）未婚独生子女（持有独生子女证）或者未婚且当年年底满35周岁。

选择定点安置宅基地迁建安置方式的，通知挑选宅基地截止日前，符合条件的基本安置人口因生育、婚姻（存在本条排除情形的除外）报入户口的人员追加计入安置人口；挑选宅基地截止日后，报入户口的人员一律不计入安置人口。

选择自行选址迁建安置方式或货币化安置方式的，安置人口一律不予追加。

八、征地房屋的补偿

（一）被补偿房屋由评估机构按照重置价格结合成新评估补偿。

（二）住宅用房的装修补偿实行保底政策：装修评估结果总额（包括雨棚、防盗窗、马桶、灯具和未确权建筑装修）低于住房合法建筑面积每平方米600元的，按住房合法建筑面积每平方米600元予以补偿；高于该标准的按实际评估结果予以补偿。

九、住宅安置办法

采取定点安置与自行选址安置相结合的方式，在批准的地块内按规划要求选址建房；被补偿人也可选择放弃安置宅基地，领取一次性货币补贴。

**（一）定点安置宅基地方式**

1.安置地点 ：临金高速安置点

2.宅基地户型标准：安置户安置人口4人以上（含4人）为大户，安置125平方米户型宅基地；安置人口3人及以下为小户，安置110平方米户型宅基地。

3.建房管理：安置户必须按照“统一规划、统一设计、统一立面、统一层高、统一管理”的要求自行建房，每个宅基地交建房保证金2万元，房屋建成验收符合标准后退还（不计利息）。

4.宅基地选址办法

被补偿人按宅基地选址序号选择宅基地；未按通知规定时间选择宅基地的，由补偿人确定宅基地。

宅基地选址序号确定原则为：签约通告开始第一天签约并按时腾空的同为第一批次，第二天签约并按时腾空的同为第二批次，第三天签约并按时腾空的同为第三批次，第四天及以后签约的同为第四批次。按批次先后确定宅基地选址序号，同一批次通过公开摇号或抽签等随机方式确定宅基地选址序号。

**（二）自行选址迁建安置方式**

选择自行选址迁建安置的，由被补偿人按《临安区加强农房建设管理实施细则（试行）》（临农房建管〔2017〕1号）规定审批建房，按土地利用总体规划和村镇规划要求自行落实迁建宅基地并承担宅基地建设费用，补偿人一次性给予自行选址迁建安置补贴。

自行选址迁建安置补贴标准：安置户安置人口4人以上（含4人）的补贴15万元，安置人口3人及以下的补贴12万元。利用存量建设用地的，每个安置户增加补贴10万元。

每个宅基地交建房保证金2万元，房屋建成验收符合标准后退还（不计利息）。

**（三）货币化安置**

补偿人给予安置户一次性货币化补贴安置款60万元，补偿人不再安置被补偿人宅基地（或安置用房），**安置户自行解决居住用房且不再享受农村建房审批政策。**

十、住宅临时过渡费和搬迁费

（一）**住宅临时过渡费**

1.选择定点安置宅基地的迁建安置方式且自行过渡的，临时过渡费自房屋腾空交付之月计算至宅基地抽签放样后12个月，临时过渡费标准为实际应安置人口每人每月600元，每户每月不低于1300元。房屋腾空交付之日至宅基地选址时间超过12个月的，自逾期之月起按2倍临时过渡费标准发放。被补偿人在接到宅基地选址通知后不按时选址的，由补偿人确定宅基地并予以通告，次月起停发临时过渡费。

2.选择自行选址迁建安置且自行过渡的，一次性发放24个月的临时过渡费，临时过渡费标准为实际应安置人口每人每月600元，每户每月不低于1300元。

3.选择货币化安置的，一次性发放12个月的临时过渡费，临时过渡费标准为实际应安置人口每人每月600元，每户每月不低于1300元。

（二）搬迁费（搬家补贴费、固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气、太阳能热水器、自来水、油烟机等移位费）实行包干制，按住房合法建筑面积每平方米100元发放，每户不低于7000元。

十一、住宅奖励和补贴办法

被补偿人在规定的签约期限内签订征地房屋补偿协议并按规定腾空交房的，按下列项目和标准给予奖励和补贴。

（一）配合评估奖：在规定期限配合评估丈量的，给予每户1万元奖励。

（二）签约奖：被补偿人在签约通告规定的期限内签订征地房屋补偿安置协议的，给予按时签约奖：按住房合法建筑面积每平方米200元；超过规定的期限签订征地房屋补偿安置协议的，签约时间每超过5天，签约奖励按按时签约奖励标准减扣10%，以此类推，扣完为止。

（三）积极腾房奖：在规定期限腾空交房的，给予每户1万元奖励。

（四）争先奖：被补偿人在签约开始3日内签约的，给予争先签约奖每户3万元；第3日后签约的，不享受该项奖励。

十二、未确权建筑的处置

按规定签订补偿安置协议的，公告发布前存在的未确权建筑等按重置价格结合成新补偿；逾期未签约的，强制拆除。

十三、非住宅用房补偿

集体建设用地使用权证记载为工业、办公等用途的非住宅用房实行货币化补偿安置，货币化补偿安置金额由以下项目构成：

（一）按重置价格结合成新评估确定的房屋补偿费；

（二）非住宅搬迁补贴费；

（三）停产停业损失费200元／㎡；

（四）土地前期开发成本（包括挖填方等所有费用，按同地段工业基准地价的80%计算）。

（五）奖励

1.配合评估奖：在规定期限配合评估丈量的，给予1万元奖励。

2.签约奖：集体建设用地使用权证记载为工业用途的，被补偿人在签约期限内达成征地房屋补偿协议并搬迁的，按土地前期开发成本和房屋补偿款（不含装修）的20%给予奖励；被补偿人超过规定的签约期限签订征地房屋补偿协议并腾空交付被补偿房屋的，实际腾空交房时间超过30天，上述奖励标准减扣2%，以此类推，扣完为止。

3.积极腾房奖：在规定期限腾空交房的，给予1万元奖励。五）市0：

4.争先奖：被补偿人在签约开始3日内签约的，给予争先签约奖3万元；第4日及以后签约的，不享受该项奖励。

十四、其他

（一）出租（出借）住宅（非住宅）用房的，补偿人对承租（借用）人不予安置，不予补偿；承租（借用）人由被补偿人负责清退。

（二）本方案由补偿人负责解释。