**《安康中心城市规划区集体土地**

**上房屋征收补偿安置办法（修改稿）》**

**有关情况解读**

**一、修改缘由**

安康市人民政府办公室《关于印发<安康中心城市规划区征收集体土地房屋补偿安置办法>的通知》（安政办发〔2018〕9号）于2018年2月1日印发，自2018年5月1日起实施，有效期至2022年4月30日止。按照市司法局《关于对2022年度到期的市政府规范性文件进行修订提醒的函》要求，市自然资源局于2021年11月29日向中心城区各有关单位发函征询意见函（安自然资函〔2021〕471号），2022年4月就书面反馈意见情况召开市区有关部门及镇办参加的座谈会，就安政办发〔2018〕9号文件的修改再次进行讨论。座谈会后，市住建局、安康高新区管委会、汉滨区先后提交了书面修改意见建议。市自然资源局就安政办发〔2018〕9号分歧意见较大的个别条款的修改，再次与有关单位、市自然资源局有关科室及法律顾问进行沟通。根据市区相关单位的书面意见建议和专题座谈会讨论情况，对安政办发〔2018〕9号文件的有关条款内容提出修改，2022年6月10日市自然资源局向市政府报送《关于对<安康中心城市规划区征收集体土地房屋补偿安置办法>部分条款进行修改的请示》（安自然资字[2022]203号），市政府领导2022年6月15日批转市区相关部门提出修改意见。根据各部门反馈意见，我局对修改稿又再次进行补充完善。

**二、具体修改意见**

（一）因单位名称、职能职责调整，需要相应修改的。

1.原“安康市国土资源局”、“国土部门”建议统一修改为“安康市自然资源局”、“自然资源部门”；原“教育局”修改为“教体局”；建议删掉“扶贫开发局”职责，增加“市城管、信访、司法”部门的征收工作配合职责。涉及原文件第三条、第二十、二十一、三十一条。

2.原“规划局”已经撤销，规划职能划转至市自然资源局，凡有“规划局”、“规划、国土部门”，建议删掉“规划局”；“规划、国土部门”修改为“自然资源部门”。“工商”修改为“市场监管”，涉及原文件第三条、第九条、第二十条。

3.宅基地审批管理、中心城区“两违”管理因有关法规规定调整、管理职责发生变化，涉及个别条款修改：如原文件第二十一条：“被征收人在征收公告发布后抢搭、抢建的违法建筑物、构筑物，由规划、国土等部门依法进行处罚，并限期拆除，不得纳入安置和补偿范围。征收公告发布之前存在的违法建筑物、构筑物，征收人应结合规划、国土等部门处理意见，…”，建议修改为：“被征收人在征收土地预公告发布后抢搭、抢建的违法建筑物、构筑物，由城管、农业农村、自然资源及所在地镇（办）等部门按职责进行处理，不得纳入安置和补偿范围。征收土地预公告发布之前存在的违法建筑物、构筑物，征收人应结合执法管理部门处理意见…”

（二）原文件个别条款针对棚改项目拆迁安置设置的内容，因中心城区棚改项目实施属阶段性工作，与棚改有关的条款及内容，建议本次修改时予以删掉。

如原文第三条涉及“城投公司”建议删掉；原文“第十五条 选择货币化补偿安置的，可进入安康中心城市棚户区改造定向销售存量商品房平台购房，享受相关优惠政策”，建议删掉该条款内容；原文第三十三条“…由被征收人自由支配，或由征收人通过团购商品房对被征收人进行补偿安置。”，建议修改为：“…由被征收人自由支配、自行解决其房屋被征收后的安置方式。”

（三）对原文件个别条款在实际执行中，有关部门及单位按规定应正常办理的事项，不需要在本办法另行强调和规定的进行修改。如原文件“第二十七条 被征收人凭征收协议和征收人出具的证明，在向公安、民政、人力资源和社会保障、教育等部门申请办理户口迁移、低保、养老保险、就业培训以及子女入学等手续时，相关部门应优化审批流程，依法依规予以办理”， 建议删掉该条款。

（四）有关法律规定调整，需要相应调整内容的。如原文“第三十一条 …被征收人在合法补偿落实后，拒不交出土地的，依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，由市国土资源部门依法作出责令交出土地决定；拒不交出土地的，由市国土资源部门按程序依法申请人民法院强制执行”，与 2021年9月1日起施行的新修订《中华人民共和国土地管理法实施条例》“第六十二条 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上地方人民政府责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院执行”之规定不符，结合安康高新区管委会征收工作建议意见，建议修改为：“被征收人在合法补偿落实后，拒不交出土地的，依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，由市自然资源局报请市政府作出责令交出土地决定；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。涉及安康高新技术产业开发区范围内被征收人在合法补偿落实后，拒不交出土地的，可由安康高新技术产业开发区管委会报请市政府作出责令交出土地决定；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。”

（五）为更准确表述需要予以修改的。原文件标题《安康中心城市规划区征收集体土地房屋补偿安置办法》，建议修改为《安康中心城市规划区集体土地上房屋征收补偿安置办法》。如原文件多处出现的“征收集体土地房屋”，建议统一修改为“征收集体土地上房屋”；原文件第二十三条涉及的“临时安置补助费”、“支付逾期补助费” ，原文件第二十四条涉及的“搬迁补助费”，建议修改为“临时安置补偿费”、“支付逾期补偿费”和“搬迁补偿费”（详见修改稿第二十二条、第二十三条）。

（六）其他原因需要修改的（修改内容见横线提示部分）。

1.原文件“第一条 为科学合理建设中心城市，切实维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规精神，结合中心城市实际，制定本办法”，建议修改为：“第一条 为规范集体土地上房屋征收管理行为，切实维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关法律、法规精神，结合中心城市实际，制定本办法。”

2.原文件“第六条 产权调换原则上实行就近调换，就近没有房源的，可在其它区域进行调换。…”，建议修改为：“第六条 产权调换原则上实行就近调换，就近没有房源的，可在其它区域等价值进行调换。…”

3.原文件“第八条 征收人提供的产权调换房，应符合下列规定：…（三）基本达到入住条件。”，建议修改为：“第八条 征收人提供的产权调换房，应符合下列规定：…（三）达到商品房交房条件（毛坯房）。”

4. 原文件“第九条 被征收的合法房屋建筑面积作为选择产权调换安置房的基本依据。被征收房屋建筑面积计算以《房屋所有权证》或规划、国土部门批准的规划准建手续核定面积为准”，建议修改为：“第九条 被征收的合法房屋建筑面积应作为产权调换安置房相关补偿的基本依据。被征收房屋建筑面积计算以《房屋所有权证》、不动产登记证书或市住建、自然资源、农业农村部门批准的规划准建手续核定面积为准。”

4.原文件“第十条 被征收人安置人口认定以公告发布之日前户口薄登记的在册常住人口为准。（一）有下列情形之一的，可计入家庭人口： 1.户口不在拆迁地，但因婚姻关系在拆迁地居住5年以上的配偶（以结婚证登记时间为准）；…（二）有下列情形之一的，不得计入家庭人口：…3.非法买卖土地和房屋的；…5.因婚嫁离开原居住地，虽户口未迁出但满5年（以结婚证登记时间为准）未在拆迁地居住的。”

该条款涉及的“拆迁地”建议统一修改为“征收地”；“第十条第一款1. …”建议修改为：“第十条 被征收人安置人口认定以土地征收预公告发布之日前户口薄登记的在册常住人口为准。（一）有下列情形之一的，可计入家庭人口： 1.户口不在征收地，但因婚姻关系在征收地共同生活的，可凭合法登记证明计入家庭人口”；

第十条第二款建议修改“…3.非法取得土地和房屋的；…”建议删除第十条第二款的“…5. 因婚嫁离开原居住地，虽户口未迁出但满5年（以结婚证登记时间为准）未在拆迁地居住的。”文字内容。

5. 原文件“第十一条 对被征收人房屋的征收补偿实行低保高限原则，按人均70平方米标准进行安置。…”，建议修改为：“第十一条 对被征收人房屋的征收补偿，按人均70平方米标准进行安置。…”

6.原文件“第十二条 产权调换安置房面积与被征收房屋建筑面积不一致的，… ”，建议修改为：“第十二条 产权调换安置房面积与应安置面积不一致的，…”

7.原文件“第十四条祖遗院落、农转非院落及合法买卖房屋且户籍不在拆迁地的，按两个人的安置面积进行安置（不享受过渡费、经营性用房）”，建议修改为：“第十四条 祖遗房屋及合法买卖房屋且户籍不在征收地的，按两个人的安置面积进行安置（不享受过渡费、经营性用房奖励）。”

8.原文件“第十六条 房屋重置价、综合造价由市住建局在征收项目实施前确定公布。”，建议修改为：“第十五条 中心城区房屋重置价、综合造价由市住建局于每年的1月确定公布。”

9.原文件“第十七条…征收集体土地及其他地上附着物的补偿，按照市政府有关文件执行。”，建议将该部分文字与修改稿“第二十一” 内容合并。修改稿二十一条调整为：“被征收房屋建筑占地属集体土地的，由土地征收机构统一征收。征收集体土地及其他地上附着物的补偿，按照市政府有关文件执行。”  
 10.原文件“第十八条被征收房屋内部装修，以及经有关部门批准、证照齐全的农家乐房屋补偿的，由征收人、被征收人双方共同委托具有相应资质的房地产征收评估机构，对其经营状况、装修情况进行综合评估后予以补偿。”，建议修改为：“第十七条 被征收房屋内部装修，以及经有关部门批准、证照齐全和实际用于经营的房屋，因征收造成停产停业损失的，由征收人、被征收人双方共同委托具有相应资质的房地产征收评估机构，对其装修情况、经营状况进行综合评估后予以补偿。”

11. 原文件“第二十条 土地征收公告发布后，征收范围内的单位和个人不得改变房屋用途，…。”，建议修改为：“第十九条 土地征收预公告发布后，征收范围内的单位和个人，不得改变房屋用途，…。”

12. 原文件“第二十三条…；对超过协议约定过渡期限一年的，按原临时安置补助费标准的2倍支付逾期补助费”，建议修改为：“第二十二条…；对超过协议约定过渡期限的，按原临时安置补偿费标准的2倍支付逾期补偿费。”

13.原文件“第二十五条 产权调换房选择可按签订征收补偿协议的先后顺序或结合其他方式进行。…”，建议修改为：“第二十四条 产权调换房选择可按签订征收补偿协议、搬迁腾空交房的先后顺序或结合其他方式进行。…”

14.原文件“第二十六条 被征收人在征收通知规定的时限内完成签约腾空房屋搬迁的，可以享受以下奖励政策：（一）征收人根据项目建设房屋征收实际给予一定的优先签约奖励和搬迁奖励，…。（二）征收人按认定的被征收人家庭人口每人5平方米的标准，给予经营性房屋的奖励。…（三）征收人在具体组织实施征收工作中，可结合实际，制定其它相应的奖励措施”，建议修改为：“第二十五条 被征收人在征收通知规定的时限内完成签约腾空房屋搬迁的，可以享受以下奖励政策：（一）征收人根据项目建设房屋征收实际给予一定的限期签约奖励，…。（二）征收人按认定的被征收人家庭人口每人5平方米的标准，给予经营性房屋或与经营性房屋等价值货币补偿的奖励。（三）征收人在具体组织实施征收工作中，可结合实际，制定其它相应的奖励措施，报请市政府批准后执行。”

15. 原文件“第二十九条 征收人按照应安置的产权调换房面积1元/平方米的标准，按10年计算，…”，建议修改为：“第二十七条 征收人按照应安置的产权调换房面积每月每平方米1元的标准，按10年计算，…”

16.原文件“第三十三条…本办法所称产权调换，是指由征收人统一集中建设的产权调换房，依照本办法规定，对被征收人房屋拆迁后实行产权调换的一种补偿安置方式。…”，建议修改为：“第三十一条…本办法所称产权调换，是指由征收人统一集中建设或采取团购等方式解决的产权调换房，依照本办法规定，对被征收人房屋拆迁后实行产权调换的一种补偿安置方式。…”

17.原文件“第三十四条 本办法自2018年5月1日起施行，有效期至2022年4月30日止，原《安康中心城市规划区拆迁集体土地房屋产权调换暂行办法》（安政发[2011]7号）同时废止。…”，建议修改为：“第三十二条 本办法自2022年 月 日起施行，有效期至2025年 月 日止。…”  
 **三、其他事项说明**

在安政办发〔2018〕9号文件是否修改、延期、废止征询意见过程中，汉滨区曾提出“建议废止《安康中心城市规划区征收集体土地房屋补偿安置办法》，按‘补砖头’(即以房屋面积为主要补偿对象)的模式重新制定相关政策”，我局反复征求市住建局（市房屋征收经办处）、安康高新区管委会和市土地统征整治中心意见，均认为：“以房屋面积为主要补偿对象”，实际仍然还是已经废止的2011年市政府《安康中心城市规划区拆迁集体土地房屋产权调换暂行办法的通知》（安政发〔2011〕7号）文件规定内容。安政发〔2011〕7号文件提出在中心城市规划区拆迁集体土地上房屋，对被拆迁人实施产权调换，产权调换以被拆迁人的合法房屋建筑面积为依据，调换面积实行低保（人均35平方米）高限（户不超过300平方米），单户超过300平方米的，按照最高不超过300平方米安排产权调换房。

征收实践中，面对中心城市规划区过去存在的“两违”实际问题，安政发〔2011〕7号文件的缺陷，恰恰在于征收集体土地上房屋“以房屋面积为主要补偿对象”，“调换面积实行低保（人均35平方米）高限（户不超过300平方米），单户超过300平方米的，按照最高不超过300平方米安排产权调换房”，由此造成一定程度的违章违建户征收补偿中沾光，严格守法的建房户征收补偿吃亏，同时也无形增加了政府征收成本。

因此，在反复征求意见过程中，市住建局、安康高新区、市土地统征整治中心等部门建议，本次修改安政办发〔2018〕9号文件，应继续维持“对被征收人房屋的征收补偿，按人均70平方米标准进行安置”的规定。

安康市自然资源局

2022年7月