安康中心城区集体土地上房屋征收补偿

安置办法（修改稿）

第一条 为了规范安康中心城区范围内集体土地上房屋的征收补偿安置工作，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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、法规以及有关规定，结合实际，制定本办法。
 　第二条 在安康中心城区范围内因征收集体所有土地，需要对集体土地上村(居)民住宅进行征收补偿安置的（以下简称房屋征收补偿安置），适用本办法。

国家、本省发改部门立项批复的铁路、公路等重点建设项目，对集体土地上房屋征收补偿安置另有规定的，从其规定。

第三条　房屋征收补偿安置应当遵循先补偿后搬迁、居住条件有改善、依法实施征收、公平合理补偿的原则。

第四条 市自然资源局负责安康中心城区房屋征收补偿安置工作的监督管理工作。

安康高新产业技术开发区管委会（以下简称“高新区管委会”）负责高新区管辖范围内的房屋征收补偿安置具体工作；汉滨区人民政府确定的有关部门负责安康中心城区除高新区管辖范围以外的房屋征收补偿安置具体工作。

市住建、发改、财政、人社、民政、农业农村、城管执法、公安、司法、信访、教体、市场监管等部门、高新区管委会和汉滨区人民政府的相关部门及镇（街道办）、村（居）民委员按照各自职责，配合做好房屋征收补偿安置工作。

## 第五条　房屋征收补偿安置程序按照法律、法规有关规定执行。

第六条　征收土地预公告发布之日前存在的未依法登记的房屋，征收人按照土地现状调查结果，结合城管、农业农村、自然资源以及镇政府（街道办）等部门或者单位意见，进行认定后区分类别处理，对其中符合申办建房条件而未取得规划、用地批准手续，且无其他住宅房屋的，可以予以补偿。

第七条　征收土地预公告发布之日起，任何单位或者个人抢搭、抢建的违法建筑物、构筑物，由相关部门或者单位依法进行处理，不予补偿。

第八条　征收土地预公告发布之日起，对房屋进行装饰装修等其他不当增加补偿费用的，不予补偿。

第九条　经行政、司法裁定或者经土地现状调查认定为非法取得土地和房屋的，不予补偿。

第十条　拆除超过批准期限的临时建筑物，不予补偿；但拆除的临时建筑未超过批准期限的，应当给予补偿。

第十一条 征收房屋的补偿方式，采取提供安置房或者货币补偿，由被征收人自行选择其中一种方式。

被征收人选择提供安置房补偿方式的，征收人提供的安置房面积以被征收人安置人口人均70平方米计算应安置面积，并按照本办法规定予以补偿。

被征收人选择货币补偿方式的，征收人应当按照相关规定进行评估后进行补偿。

第十二条　对被征收人房屋面积的认定，以被征收人的《房屋所有权证》《不动产登记证书》为依据认定；证书不全或者无证书的，以住建、自然资源或者镇（街道办）核定的面积为准。

第十三条 被征收人安置人口属于被征收地集体经济组织成员，原则上以发布征收土地预公告当日居民户口簿登记在册的常住人口为准。
　　第十四条　不符合本办法第十三条规定，但有下列情形之一的，可计入安置人口：
  （一）征收土地预公告发布之日前，不属于被征收地的集体经济组织成员的，但因婚姻关系在被征收地与被征收人共同生活，有合法的婚姻关系证明；

1. 原户口在被征收地集体经济组织的现役军人（不含在外已婚定居人员）；
2. 原户口在被征收地集体经济组织的，因就学将户口迁出的在校学生；
  （四）原户口在被征收地集体经济组织的服刑人员；

（五）法律、法规、规章以及国家、本省规定的其他情形。

因政府决策或征收政策调整等原因，涉及被征收人安置人口认定发生变化的，由房屋征收部门结合实际，另行制定认定方案报征收人同意后执行。

第十五条　下列情形之一的，不计入安置人口：
  （一）因寄居、寄养、寄读及以其他原因登记在被征收人家庭户口名下的；
  （二）租赁被征收人房屋居住的；
  （三）补偿安置协议签订前已死亡的；

（四）自户口迁入被征收地集体经济组织时起，未在户口所在地生产、生活，未与被征收地集体经济组织形成权利义务关系，不以该集体经济组织所有的土地为基本生活保障的；

（五）法律、法规、规章以及国家、本省规定的其他情形。

第十六条 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。
  （一）被征收人房屋的合法建筑面积小于人均70平方米（含70平方米）的，差额面积部分由被征收人按被征收房屋所在区域房屋重置价标准向征收人补差。
  （二）被征收人房屋合法建筑面积超过人均70平方米的，超出面积由征收人按被征收所在区域房屋重置价给被征收人补偿。
 第十七条 征收房屋安置以砖混结构为标准，被征收房屋为砖混结构以外的，按下列标准互补房屋结构差价：
  （一）被征收人房屋为框架结构的，征收人按每平方米70元标准给予被征收人货币补偿。
  （二）被征收人房屋为砖木结构的，被征收人按每平方米160元标准向征收人补交差价。
  （三）被征收人房屋为土木结构的，被征收人按每平方米280元标准向征收人补交差价。

第十八条 安置房的规划选址原则上不受镇（街道办）的行政区域以及征地拆迁项目的界限划分限制，实行统一布局、统一规划、统一建设、分步实施、集中安置。

第十九条 征收人提供的安置房原则上实行就近安置，就近没有房源的，可提供其他区域的安置房，提供的安置房可以为现房或者期房。

第二十条 征收人提供的安置房，在交付被征收人时应当符合下列条件：
  （一）安置房项目楼盘已完成建设工程规划验收和竣工验收备案；

（二）产权明晰，无权利争议；

（三）达到基本入住条件。

第二十一条 在征收人交付安置房时，被征收人选择安置房的顺序，可以按照签订补偿安置协议、搬迁腾空交房的先后次序或者结合其他方式进行，具体办法由征收人确定公布。
  第二十二条 征收人提供期房作为安置房的，在补偿安置协议约定的过渡期内，应当向被征收人支付临时安置补偿费，标准为：被征收房屋建筑面积不足100平方米，每户每月700元，另按家庭人口每人每月100元支付；被征收房屋建筑面积在100平方米以上不足200平方米的，每户每月800元，另按家庭人口每人每月100元支付；被征收房屋建筑面积在200平方米以上的，每户每月900元，另按家庭人口每人每月100元支付。

过渡期限自被征收人完成搬迁交房之日起计算，原则上不超过3年。对超过补偿安置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。

第二十三条 搬迁补偿费按照被征收房屋建筑面积每平方米20元的标准一次性发放给被征收人，搬迁补偿费不足2000元的，按照2000元标准发放。

第二十四条 通过继承等方式取得房屋所有权的被征收人，其户口不在被征收地集体经济组织的，按照两个安置人口计算安置房的应安置面积予以补偿，不享受安置补偿费、经营性用房奖励。

第二十四条 被征收房屋室内装饰装修以及因征收房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，由房屋征收部门与被征收人双方共同委托具有相应资质的评估机构对房屋装修情况、经营状况进行综合评估后计算。被征收人拒绝共同委托评估的，征收人也可以单方委托具有相应资质的评估机构进行评估。

第二十五条 自征收土地预公告发布之日起，征收实施部门应当通知自然资源、住建、市场监管、公安、税务等部门在房屋征收补偿安置期间内暂停审批办理房屋建设、营业执照、户籍、税务登记等相关手续。

第二十六条 被征收人在收到征收通知规定的时限内签约并完成搬迁的，可以享受以下奖励政策：
  （一）征收人根据征收实际给予一定限期的签约奖励，奖励采取货币形式，具体标准由征收人确定公布。
  （二）征收人按照认定的被征收人安置人口人均5平方米的标准，给予经营性房屋或者与经营性房屋等价值的货币作为奖励。被征收人可成立业主委员会自行管理或者委托管理奖励的经营性房屋。

第二十七条 安置房、奖励的经营性房屋不动产权登记，由房屋征收部门负责统一办理，涉及办理相关证件的税费缴纳按照有关规定执行。

第二十八条 征收人按照安置房面积每月每平方米1元的标准，以10年期计算，一次性支付给被征收人作为安置房的物业费补助，被征收人不得再申请物业费减免。

第二十九条　房屋征收部门可以结合实际，制定征收奖励补助办法，报本级政府批准后施行。

汉滨区人民政府制定的征收奖励补助办法涉及重大事项的，需报请市人民政府批准后施行。

第三十条　违反本办法规定的行为，法律、法规、规章有处罚规定的，从其规定。

第三十一条　本办法所称征收人，是指组织实施征收房屋补偿安置的安康市人民政府或者汉滨区人民政府。

本办法所称房屋征收部门，是指本办法第四条第二款规定的具体承担房屋征收补偿安置工作的部门或机构。

本办法所称被征收人，是指被征收的集体所有土地上房屋的所有权人。

本办法所称房屋重置价，是指被征收房屋在[估价时点](https://baike.so.com/doc/4401213-4608071.html%22%20%5Ct%20%22/home/ankang/Documents%5Cx/_blank)重新建造与旧有建筑物完全相同或具有同等效用的全新状态的建筑物时，所必要的建筑费、其他费用和正常的利税。

第三十二条　本办法施行前正在实施的房屋征收补偿安置项目，仍按原政策规定执行。

第三十三条 本办法自2023年 月 日起施行，有效期至2028年 月 日止。