附件

杭衢铁路柯城段集体土地上房屋征收

补偿安置方案（石梁镇）

根据衢州市人民政府《关于印发衢州市区城中村搬迁改造实施办法的通知》(衢政发〔2019〕19号)、衢州市人民政府《关于印发衢州市区集体土地房屋征收补偿安置办法的通知》(衢政发〔2019〕20号)、衢州市柯城区人民政府办公室《关于印发衢州市柯城区集体土地上房屋征收补偿安置实施办法（试行）的通知》(柯政办发〔2020〕13号)规定，为加快杭衢铁路柯城段集体土地上房屋征收，切实维护被征收户合法利益，确保阳光征收、公平征收、依法征收，特制定本方案。具体内容如下：

一、征收部门：衢州市自然资源和规划局。

二、征收指导部门：衢州市柯城区杭衢铁路征迁工作指挥部办公室。

三、实施单位：衢州市柯城区石梁镇人民政府。

四、补偿安置

（一）补偿安置方式

规控区内，实行产权调换安置、“房票”安置、货币补偿安置；规控区外，实行产权调换安置、迁建安置、货币补偿安置。

**1.产权调换安置**

产权调换安置是指征收实施单位向被征收人提供公寓式住宅作为产权调换用房，安置被征收人。产权调换安置面积可按以下方式确定。

①合法面积封顶安置

按被征收住宅房屋合法建筑面积，以小户（1-3人）不高于315平方米、中户（4-5人）不高于360平方米、大户（6人及以上）不高于420平方米封顶安置。

②可审批面积封顶安置

被征收人符合现行的农民建房条件和“一户一宅”政策，不违反父母随子女安置原则的，可根据农民建房可审批面积，以小户（1－3人）270平方米、中户（4－5人）315平方米、大户（6人及以上）375平方米封顶安置（人口按符合农民建房审批条件的安置人口数计算）。

③托底保障安置

安置面积按安置户计算人均不足50平方米的，可按人均50平方米最低保障安置面积安置。被征收人在征收范围外另有集体土地住宅房屋的，在计算最低保障安置面积时，应当合并计算其住宅房屋建筑面积。分立前原合法住宅房屋面积达到人均50平方米以上的，不享受人均50平方米最低保障安置。

被征收人非法“一户多宅”房屋未拆除的，不予产权调换。

**2.“房票”安置**

“房票”是用于被征收人在衢州市城市总体规划用地范围内购买商品住宅结算的特定票据。“房票”安置是指被征收人使用“房票”购买由房地产主管部门监管的商品住宅和市场上的二手房来解决安置住房。

**3.迁建安置**

迁建安置是指由征收实施单位对被征收房屋进行补偿，由征收实施单位提供统一代建的安置住房安置被征收人。

统一代建安置房的，迁建安置面积，按符合建房条件的安置人口数，划分为小、中、大户三个标准：

小户（1-3人），使用土地最高不得超过90平方米，建筑面积不得超过270平方米；

中户（4-5人），使用土地最高不得超过105平方米，建筑面积不得超过315平方米；

大户（6人及以上），使用土地最高不得超过125平方米，建筑面积不得超过375平方米。

**4.货币补偿安置**

货币补偿安置是指征收实施单位提供补偿安置资金，被征收人自行解决安置住房。被征收人选择货币补偿安置的，按依法审批、认定的房屋合法面积给予货币补偿。

被征收人为非本村集体经济组织成员，原则上只享受货币补偿安置。被征收人在规定期限内签约，且按期腾空交付房屋的，可按被征收住宅房屋合法建筑面积，以不高于270平方米封顶产权调换安置。

（二）安置地点

**1.规控区内产权调换安置点：**衢州市高铁新城内1号地块3号楼、4号楼，3号地块24号楼，4号地块30号楼、34号楼；

**2.规控区外产权调换安置点：**万田乡慈张安置点、万田乡白渡安置点；

**3.统一代建安置点：**万田乡慈张安置点。

（三）安置户的认定

安置户的认定以相关产权证明和公安机关户籍资料为基础，同时符合农村宅基地管理中关于“户”的相关规定。

1.住宅房屋已取得《不动产权证书》《房屋所有权证》《土地使用权证》或已办理资源规划审批手续，以“三证两表”计户，一证为一户，同一房屋有多本证，仍按一户计。被征收人及其配偶，未成年子女有多处房屋，仍按一户计。

2.符合分户条件且已办理分户手续的被征收户，不动产权证或房屋所有权、土地使用权证未分立的，按家庭成员中的第一顺序继承人人均等分计算房屋占地及建筑面积，并实施相应补偿和安置。父母原则上随一名本村集体经济组织成员子女安置。

（四）安置人口的认定

安置人口按被征收户在册农业人口数确定（“农业人口”是指本村集体经济组织成员）。

**1.有下列情形之一的，可以增加1个安置人口数：**

①已领取《独生子女父母光荣证》的，或虽未办理《独生子女父母光荣证》，但实际只有一个子女的；

②符合再生育条件且已领取准生证明的；

③已婚尚未有子女且符合计划生育政策的。

上述政策不得重复享受。

**2.有下列情形之一的，可以列入安置人口：**

①原户口在本村的现役军人（不含现役军官）；

②原户口在本村的在校大、中专学生和在读研究生；

③世居在本村的招商户（即红、蓝印户口）、土地征收农转非人员，且不占国家机关、事业单位正式录用编制、未享受房改、政府保障性住房等政策的；

④依法办理了收养登记的；

⑤原户口在本村的正在服刑人员；

⑥法律、法规规定的其他人员。

本村集体经济组织成员或本条所指的可列入安置人口的人员，其配偶及其22周岁以下子女为非农业户口，且未享受过房改、政府保障性用房（租住的除外）、集体土地上房屋征收安置等政策的可计入安置人口。

**3.有下列情形之一的，不列入安置人口：**

①挂靠在本村的外来人员；

②国家机关、事业单位正式录用在编人员（含离退休人员和房屋征收公告发布后辞职、辞退人员）；

③被征收人的父母或成年子女，在本村（社区）征收区域外另有农村宅基地房屋的；

④已享受过集体土地上房屋征收公寓安置、“房票”安置等政策的人员；

⑤已享受房改、政府保障性住房（租住的除外）等政策人员；

⑥其他特殊人员。

集体土地上房屋征收公告发布后，自公告之日起至公告规定的签约期限内出生的人口应当作为安置人口，被征收人在签约前死亡的，不计入安置人口。

（五）被征收房屋合法面积认定

1.《房屋所有权证》《土地使用权证》或《不动产权证书》齐全的，以证载面积认定。

2.建房审批手续齐全，但未办理《房屋所有权证》和《土地使用权证》（《不动产权证书》）的，在审批范围内，结合房屋现状认定。

3.经批准改建、扩建、修建的，在审批范围内，结合房屋现状认定。

4.“三证两表”不全的，按以下规则认定：

①1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前建造的，且至今未扩建翻建的，按房屋现状认定。

②已取得《土地使用权证》或已通过国土审批，但未办理规划审批手续的，建房时符合条件和“一户一宅”政策的，在可审批面积范围内，结合房屋现状认定。

③已取得《房屋所有权证》或已通过规划审批，但未办理国土审批手续的，建房时符合条件和“一户一宅”政策的，按规划审批面积，结合房屋现状认定。

（六）结算办法

被征收房屋价格按重置价格结合成新率确定，未建部分面积不计价值。

**1.产权调换安置房的结算**

①被征收人属本村集体经济组织成员，产权调换安置房在被征收住宅房屋合法建筑面积或安置户最低保障安置面积范围内的，安置房按重置价结算，超出部分按综合成本价结算；

②被征收人属非本村集体经济组织成员，产权调换安置房在安置面积范围内，按综合成本价结算；

③适用本条①②项时，安置房实际面积超过安置面积的，超过部分限定在30平方米以内，按征收时市场评估价结算；

④被征收住宅房屋合法建筑面积超过安置房面积的，超过部分按征收时重置价格3倍补偿；

⑤安置房储藏间、阁楼结算价格按征收时安置房市场评估价的50%结算，车库结算价格按市场评估价结算。

**2.“房票”安置的结算**

选择房票安置的，具体结算办法按照《衢州市区“房票”安置实施办法（试行）》(衢政办发〔2014〕115号)文件规定执行。

**3.迁建安置房的结算**

在规定期限内签约的，按政策可以安排大、中户，但被征收户自愿改为中、小户的，可以按减少安置用地面积的3倍给予产权调换，该面积可以虚拟面积。

**4.货币补偿安置**

按征收时重置价格的3倍结算。

（七）其它补偿

1.被征收房屋的阁楼、架空层不作为安置依据，由征收实施单位按重置价格给予补偿。

2.被征收人在征收红线范围内的附属仓库、牛棚、猪舍、室外厕所、门斗等不作为安置依据，由征收实施单位给予相应补偿。

3.被征收房屋装修、其他附属物（构筑物）、临时建筑等补偿标准参照衢州市区国有土地上房屋征收补偿相关标准执行。

4.临时安置费。被征收人自行解决周转用房的，临时安置费标准按被征收房屋合法建筑面积10元/月·平方米计算，每月每户不足600元的，按600元计发。

选择产权调换安置的，临时安置费自搬迁之月起至被安置后4个月。采用多层公寓安置的应在24个月内安置完毕，采用高层公寓安置的应在36个月内安置完毕，超过以上期限未交付安置房的，自逾期之月起加倍支付临时安置费。货币补偿安置临时安置费按12个月支付。统一代建安置应在24个月内安置完毕，超过以上期限未交付安置房的，自逾期之月起加倍支付临时安置费。“房票”安置的临时安置费按24个月支付。

5.搬迁费。按每户2000元/次支付。选择产权调换安置、迁建或“房票”安置的，被征收人从被征收房屋迁往周转房时应支付搬迁费，从周转房迁往安置房时应再次支付；被征收人从被征收房屋直接迁往安置房和选择货币补偿安置的，支付1次搬迁费。

6.征收集体土地非住宅房屋，原则上按征收时重置价格的2倍给予货币补偿。征收非住宅房屋涉及的临时周转费、搬迁费、停产停业损失、房屋签约和腾空等补助奖励标准参照衢州市区国有土地上房屋征收补偿相关标准执行。

（八）奖励措施

**1.配合房屋征收调查、评估奖**

被征收人在房屋征收调查、评估规定时间内积极配合房屋征收实施单位、房地产价格评估机构做好被征收房屋调查、评估工作，且在规定期限内签约的，按被征收房屋合法建筑面积给予100元/平方米奖励。

**2.按期签约腾空奖励**

被征收人在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议并腾空搬迁的（以验收可拆为准），给予一次性奖励。奖励标准按照房屋征收签约公告规定期限起始之日起至被征收人实际腾空搬迁之日分段计算。第一阶段内签约并搬迁腾空完毕的，按征收房屋合法建筑面积300元/平方米给予奖励；第二阶段内签约并搬迁腾空完毕的，按征收房屋合法建筑面积200元/平方米给予奖励；第三阶段签约并搬迁腾空完毕的，按被征收房屋的合法建筑面积100元/平方米给予奖励。

**3.整村完全签约奖励**

在规定期限内，征收范围内（以行政村为单位）涉及的所有被征收人全部在规定时间内签订协议并交付拆除的，按被征收房屋的合法建筑面积再给予60元/平方米的奖励。

**4.残值补助奖励**

被征收人在规定期限内签约，且按期腾空房屋交付拆除的，对下列建筑给予残值补助奖励：

①经政府及相关职能部门处罚的房屋，房屋与处罚票据对应的，被处罚面积部分按重置价的60%给予奖励。

②经土地行政管理等职能部门处罚没收后，农户折价回购的房屋，折价回购面积按重置价补偿。

③其它房屋残值补助奖励：砖混结构200元/平方米，砖木结构按150元/平方米。在规定的第一个签约阶段签约的，再增加砖混结构150元/平方米，砖木结构150元/平方米的奖励。

**5.结算优惠奖励**

被征收人属本村集体经济组织成员，选择产权调换安置，在规定期限内签约，且按期腾空房屋交付拆除的，按综合成本价结算部分的安置房，可享受八折优惠。

未在规定期限内签约、腾空的，取消相应奖励政策。

五、补偿决定

实施单位与被征收人在征收签约期限内未达成补偿安置协议的，由征收部门依法作出补偿决定。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。

六、其他事项

本方案由衢州市自然资源和规划局柯城分局负责解释。