

偃师区城中村改造房屋征收补偿安置实施办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区城市区城中村改造房屋征收补偿安置工作，切实维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，积极稳妥推进城中村改造，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》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国村民委员会组织法》，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城中村改造房屋征收补偿安置是指偃师区城镇开发边界内，城市建成区四个街道办纳入改造计划的城中村，在实施整村征迁改造中涉及房屋及其附属物的征收补偿安置。因重大基础设施建设等拆迁户数较多的，经区政府研究可参照本办法实施征迁安置。

第三条 本办法所称被征收房屋包括住宅房屋和非住宅房屋；非住宅房屋包括营业用房和非营业用房。

第四条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，维护被征收人的合法权益，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

第五条 征收土地涉及国家安全、生态环境保护、历史文化和文物保护、古树名木范围的，应当遵守相关法律法规的规定。

第六条 严格落实先补偿后搬迁、先安置后搬迁的规定，以实物安置的方式，围绕“少过渡、零过渡”的目标，合理安排建设时序。

第二章 职责分工

第七条 区人民政府授权区城中村改造工作领导小组负责统一领导本区征收城中村涉及房屋的补偿安置工作。

区人民政府是其辖区内征收城中村涉及房屋补偿安置工作的责任主体，负责组织实施其辖区内征收城中村涉及房屋补偿安置工作。

市自然资源和规划局偃师分局负责全区城中村改造中征收集体土地涉及房屋补偿安置工作的业务指导和监督管理；区住房和城乡建设局负责全区城中村改造中征收国有土地上房屋补偿安置工作的业务指导和监督管理。

区发展改革、公安、民政、财政、信访、税务、人社等部门应当按照各自权责，共同做好征收城中村涉及房屋补偿安置相关工作。

第三章 前期工作

第八条 区政府按照“拆除新建、整治提升、拆整结合”改造方式，征询群众改造意愿，经三分之二以上的村民（含村改居后的居民）和土地权属人同意后方可实施。

第九条 组织开展城中村的户数人口、房屋建筑面积等基础数据摸底，以及小微企业的用地性质、房屋现状、审批手续等调查。对改造范围内的地面附属物及装饰装修等进行调查登记。组织开展社会稳定风险评估，形成风险评估报告。

第十条 城中村改造房屋征收补偿安置方案应当包括村庄及村民的基本情况、村民补偿安置方案（含集体经济补偿安置方案）。

第十一条 经批准的城中村改造方案，不得擅自变更。确需变更时，须按程序报批。

第四章 征收补偿

第十二条 区人民政府应当在拟征收城中村范围内发布房屋征收公告，告知征收房屋补偿的政策依据和征收范围，征收时限不得超过一年。

第十三条 房屋合法性认定。村民持有宅基地证，宅基地范围内地上一、二层房屋主体的建筑面积，认定为应补偿安置面积；对征收范围内的房屋及其他建筑物、附属物的合法性予以认定。

合法宅基地认定依据：按照一户一宅的政策要求，以被征收人持有的《集体土地建设用地使用证》《偃师区农村居民住宅用地许可证》《建设工程规划许可证》《房屋所有权证》《不动产权证书》等有效凭证为认定依据。若无此类证件，但属于所在集体经济组织成员的世居常住户，符合下列情况之一的，可认定为合法宅基地：

1.国务院 1982 年 2 月 13 日颁布的《村镇建房用地管理条例》实施之前建成的房屋。

2.已清查处理过的各类房屋（以清查后的票据和相关证明为依据）。

3.对属于所在集体经济组织成员的世居被征收户，虽未办理土地和规划批准手续，但符合土地利用总体规划、无转让行为，经本人申请，所在社区、街道研究同意后，并向政府部门交纳过相关费用且已经建房居住的，可认定为合法宅基。

4.对于集体土地上的部分居民空持宅基证，凡是能提供宅基证办理有效凭证的居民，以证载款额为准，全额退还居民后，收回其宅基证。对于不能提供有效凭证的居民，结合当时办证费用予以补偿后，收回其宅基证。对于办理宅基证时间在 1990 年至今的居民，除以上退款或补偿外，再付给其从交款时间至今每年证载款额 5%的补偿后，收回其宅基证。

5.一户多宅人员，只能享受一次安置政策。多出的宅基地有证且有房屋的只补偿不安置。

第十四条 安置标准认定。住宅房屋原则上实行产权调换方式进行安置。对认定的每处合法宅基，以合法有效宅基证范围内地上一、二层房屋面积进行等面积产权调换，产权调换每宅面积原则上不超过 268 平方米。被征收房屋地上一、二层建筑面积人均不足 40 平方米的，按人均建筑面积 40 平方米给予补差安置，补差的面积按被征收房屋重置成本价 650 元/平方米购买。全户非农业户口产权调换面积原则上不超过 120 平方米，地上一、二层主体建筑超出 120 平方米的面积按照附属物补偿标准予以补偿。

被征迁群众选房应按照“应选尽选、就近靠上”的原则，根据可安置面积合理调配所选户型。最后一次选房时，对房源面积超出安置面积的部分进行调差，超出 10 平方米（含）之内面积由群众按成本价购买，10 平方米之外面积由群众按市场价购买。成本价和市场价由区政府组织相关部门结合安置房建设情况评估确定。

第十五条 政策性补偿。对被征收人的搬迁、过渡费用（按照应安置面积和已安置面积的比例发放过渡费），以及对被征收人地上其他附属设施及装饰装修的补偿，按照《偃师市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准补充细则》（偃政办〔2018〕45 号文件）及区委 2021 年第 4 期《会议纪要》执行。

第十六条 政策奖励。对被征收人在补偿安置方案规定的搬迁期限内按期或提前搬迁的，应当给予适当奖励。奖励资金数额根据拆迁村实际由区城中村改造领导小组研究，并报区政府审核后实施。具体奖励标准及方案由各街道办结合实际情况研究制定，报请区政府研究批准后实施。

第十七条 集体用房补偿。对村集体合法的办公用房、集体经济用房和其他房屋进行征收时，应按照《偃师市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准补充细则》（偃政办〔2018〕45 号文件）及区委 2021 年第 4 期《会议纪要》给予补偿。

第十八条 实施搬迁和房屋拆除前，区人民政府委托街道办与被征迁人按照城中村改造征收补偿安置方案，正式签订征迁补偿安置协议。

第十九条 非城中村村民或在本村已有宅基地的村民购买村

集体或个人宅基地上所建房屋，有下列情形之一的，不在安置对象范围：

（1）不符合迁入户口规定的人员。

（2）以寄住、寄养、寄读为名迁入和空挂户，投亲靠友的人员。

（3）户籍在本村，但无宅无房的人员。

（4）偃师城区开发建设以来，已安置过的农业人口。

（5）其他不符合征收补偿安置对象认定条件的人员。

第二十条 不予补偿安置情形。

征收土地预公告发布之日起，在拟征收房屋范围内认定为违法违章建筑一律不予补偿；通过抢栽抢建等不正当方式增加补偿费用的，包括新建、改建、扩建房屋或者其他建筑物、构筑物，种树、种草或者种植其他作物等，对违反规定抢栽抢建部分不予补偿。

第五章 安置房建设

第二十一条 区人民政府根据房屋征收补偿安置方案，筹备城中村安置房项目建设，并合理确定安置房价格。

第二十二条 注重安置房建设品质，从户型结构、建筑节能、立面造型、公共基础设施和公共服务设施等方面入手，以不低于区域内普通商品住宅小区的标准实施规划建设。

第二十三条 安置房设计、建设要满足现行国家和地方有关规范、规定、地块控规及规划条件要求。

第六章 附 则

第二十四条 各街道可根据实际情况参照本办法相关条款制定具体详细的征迁安置方案，由社区通过全体村民大会或户代表会议等形式研究通过经街道审核，报区政府同意后予以实施。

第二十五条 本办法在实施过程中，如遇国家或上级政策调整，以上级政策为准。

第二十六条 本办法自印发之日起实施，暂定有效期五年。

本办法自发布之日起实施。由偃师区城中村改造工作领导小组办公室负责解释。