内乡县房屋征收补偿安置办法

为确保内乡县房屋征收与补偿安置工作顺利进行，服务县域经济建设，改确保善群众生产生活环境，规范房屋征收行为，按照规范程序、保障权益、阳光透明、共建和谐的原则，根据国家相关法律规定，结合当前工作实际，经研究，制定内乡县房屋征收补偿安置办法。

一、征收房屋适用范围

内乡县全域范围。

二、房屋征收主体、征收部门及安置部门

**房屋征收主体：**内乡县人民政府

**房屋征收安置部门：**各乡镇人民政府、县政府指定的县直有关单位负责征收动员，编制征收补偿方案，组织签订合同，实施补偿安置，拆除被征收房屋。

内乡县成立内乡县房屋征收与补偿安置工作领导小组，领导小组下设办公室，办公室设在内乡县住房和城乡建设局。

内乡县住房和城乡建设局和县房屋征收安置管理办公室负责相关政策指导。

三、房屋征收签约期限

被征收人签订征收补偿协议的期限自房屋征收公告之日起30日内。

四、征收依据

《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》、《河南省土地管理法实施办法》、《河南省村庄和集镇规划建设管理条例》〕《关于印发内乡县调整国家建设征收土地地上青苗和附属物补偿标准的通知》（内政〔2202〕 号），以下简称规定。

五、被征收房屋相关情况的认定

（一）被征收房屋的性质、用途及面积等以合法有效的权属证书记载为准。权属证书与登记簿不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿记载为准。

（二）未进行房屋产权登记的，由乡镇、村、组结合相关资料或实际情况对房屋所占土地是否为合法宅基地进行认定，并出具认定报告。在认定为合法宅基地的基础上，据实测量地上房屋建筑面积后，认定并划分出房屋的合法建筑面积和超建建筑面积。房屋的合法建筑面积即在合法宅基地上成套的一、二层不超过250平方米的自建民房。房屋征收部门以房屋合法建筑面积作为被征收房屋安置房置换和货币补偿的依据。

（三）被征收人每户家庭共同成员的确定，须参照户口簿、邻居三人旁证、满足共同生活、共享收入支出，并经镇、村、组三级认定为准。

六、征收补偿

 **（一）城区开发边界以外的乡镇征收补偿安置：**

1、被征收房屋的相关情况的认定以第五条规定为准

2、房屋及附属物补偿依据规定的标准执行。补偿金额=对应房屋补偿标准价×住宅房屋合法建筑面积＋其它附属物、构筑物的补偿。

3、对于成套的确属一体建成，不低于3.3米的三层以上（含三层）砖混房屋经认定后给予每平米400元的补偿。

 4、征收一户按一自然院落为准，执行征收一户安置一宅的原则，不能巧立名目分户，多分宅基地；宅基地位置、面积应符合乡镇规划及乡镇关于宅基地面积要求。被征收人要按照乡镇建设房屋标准图集中村民自选的图纸进行施工，乡镇人民政府予以安全质量监督，完工后按照相关规定办理不动产产权登记。

**（二）城区开发区边界内房屋征收补偿安置：**

房屋征收补偿与安置采取产权置换和货币补偿相结合的方式进行，须保证被征收人有房安置。为了方便群众的生产生活，遵循以产权置换为主，货币补偿为辅的原则由被征收人按照本方案要求优化选择。

**1、产权置换**

产权置换应统筹考虑，须满足以下标准：

（1）被征收人选择房屋产权置换的安置房面积按1:1的比例进行置换，原则上人均不超过50平方米，每户选择的安置房建筑面积的超出部分不得大于20平方米，超出面积在10平方米（含10平方米）以内的由被征收人按安置房的成本价支付价款，超出面积在10-20平方米（含20平方米）的，超出部分由被征收人按同期市场价支付价款。

（2）被征收房屋以砖混二等结构为标准，简易平房、砖木、土木、土草等结构房屋，按照规定的标准须在补齐砖混结构的差价后，与安置房按照1:1的比例进行建筑面积置换。

（3）被征收人认定的合法建筑面积大于所选择的安置房建筑面积的，多出部分按照规定的标准补偿给被征收人。

（4）被征收人除住宅房屋合法建筑面积以外的其他附属物、构筑物的补偿，按照规定的标准进行货币补偿。

（5）室内装修装饰按照规定的标准进行货币补偿。

**2、货币补偿**

（1）被征收房屋价值的确定，以规定的标准为准。货币补偿的计算办法是：住宅房屋的货币安置金额=（评估单价×住宅房屋合法建筑面积）＋其他附属物、构筑物等补偿，评估单价为委托第三方评估所得。

（2）被征收人除住宅房屋合法建筑面积以外的其它附属物、构筑物补偿，按照规定的标准进行货币补偿。

（3）被征收人住宅附属的地下室、储藏室、车库以及商业、办公、厂房等非住宅房屋，依据房屋所有权证或不动产登记证、建设工程规划许可证、土地使用权证载明的用途，按照规定的标准给予货币补偿。

（4）对于成套的确属一体建成，不低于3.3米的三层以上（含三层）砖混房屋，经认定后给予每平米500元的补偿，但不予安置。

（5）对于被征收个人住宅房屋私自改为经营性房屋的，仍按住宅房屋补偿，原则上不考虑其实际经营面积的补偿，但在规定签约期限内签订协议完成搬迁并交付被征收房屋的，在内乡县人民政府下发征收公告前，已依法取得以本房屋为经营场所的营业执照的，可按实际营业面积给予每平方米不超过30元的奖励。

（6）对认定为突击新建、搭建、抢占土地的违法建筑和超过批准权限的临时建筑的，一律不予安置；对非本集体经济组织人员在本集体经济组织成员中购买宅基地建房的只按照规定的标准给予货币补偿，但不予安置；在本集体经济组织中一户多宅的，只按照规定的标准给予货币补偿，但不予安置。

七、安置房房源及户型

按确定的安置区进行安置，户型以每次安置时提供的具体户型为准。

八、安置房选择入住原则

实行先签订搬迁协议先选房，搬迁户按照签订搬迁协议的先后顺序，在安置部门确定的安置区内，依次选择栋号、户型及房号。

搬迁户须在规定时间内完成搬迁交房，否则选择无效。

九、补助与奖励

**（一）临时安置补助**

选择产权置换期房安置的（不含提供过渡周转房），在过渡期限内，按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月补助8元，一次性支付，但每户每月不得低于1000元。过渡期限按补偿安置协议约定的时间确定。实际过渡期限超过补偿安置协议约定的过渡期限的，按上述标准双倍支付超过约定过渡期限的临时安置费。

**（二）搬迁补助费**

按被征收房屋合法建筑面积每平方米补助8元，不足800元的按800元计发。选择产权置换期房安置的，按上述标准支付两次搬迁补助费。

**（三）生活补助费**

按常住人口，每人一次性补助300元。

**（四）搬迁奖励**

被征收人在规定期限内，按期签订房屋征收补偿安置协议并完成搬迁的，在主动交付被征收房屋时给予不同档次的奖励：

1、通告之日起10日内签订征收补偿协议、腾空房屋、交钥匙的，每宅奖励10%建筑面积或2万元；

2、通告之日起第20日内签订征收补偿协议、腾空房屋、交钥匙的，每宅奖励7%建筑面积或1万元；

3、通告之日起第30日内签订征收补偿协议、腾空房屋、交钥匙的，每宅奖励 4%建筑面积或5000元。

超过规定期限签订征收补偿协议的，无搬迁奖励。

**（五）停产停业损失补偿**

因征收非住宅房屋造成停产停业的，按被征收房屋合法建筑的实际营业面积一次性给予每平方米 30元补偿。

十、其他事项

 （一）资金管理。经内乡县人民政府批准，由县财政将征收补偿资金拨付给负责房屋安置的部门设立的项目补偿专户，专账管理，专款专用。

（二）补偿档案管理。征收补偿安置档案统一由各乡镇人民政府、县政府指定的县直有关单位保存，专人负责管理。征收工作结束后，各乡镇人民政府、县政府指定的县直有关单位负责将分户补偿安置情况在征收区域内予以公示，接受群众监督。

（三）被征收人搬迁完毕后，告知征收工作人员组织验收，被征收人凭“交房验收单”领取征收补偿、补助和奖励。

（四）房屋面积测绘、评估报告等工作均应委托第三方机构实施，项目产生的委托第三方机构服务费用，按照有关规定计取。

（五）为确保征收工作顺利进行，被征收人应当以大局为重，积极配合，在本方案规定的期限内签订协议自行搬迁。逾期不签订补偿安置协议的，根据不同情况分别采取下列方法处理：

1、针对依法批准征收的集体土地上的房屋，按规定补偿后仍不交出土地的，根据《土地管理法实施条例》的规定，强制收回土地使用权。

2、针对违法建筑，根据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，责令限期拆除。

十一、本方案的解释权归内乡县人民政府，未尽事宜另行研究处理。

十二、本方案自发布之日起施行。