

广德市凤凰山水库工程集体土地、房屋及地上附着物征收补偿和移民安置实施方案

为做好凤凰山水库工程征收补偿和移民安置工作，维护移民合法权益，促进社会和谐稳定，确保项目建设顺利进行，根据《中华人民共和国民法典》《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》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》（国务院令第 679 号）《关于广德市凤凰山水库工程建设征地移民安置规划报告的审核意见》（皖水移〔2022〕25 号）以及《关于印发广德市集体土地上房屋征收及附着物补偿标准的通知》（政办〔2022〕57 号）等规定，结合凤凰山水库项目实际，特制定本方案。

一、征收范围

广德市誓节镇、柏垫镇和杨滩镇涉及的凤凰山水库工程区及淹没区征收范围内的集体土地、房屋及地上附着物（详见红线范围图）。

二、征收主体及实施单位

征收主体：广德市人民政府；

征收实施单位：广德市人民政府委托誓节镇、柏垫镇和杨滩

镇人民政府具体实施。

三、土地征收补偿标准

根据安徽省人民政府《关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32号）规定的标准执行。农村集体建设用地及村民宅基地补偿标准按照《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定执行。

四、房屋补偿与安置

（一）被征收房屋的补偿标准

1.农民住房的补偿价值：由选定的评估机构按照各类房屋重置基准价*成新系数+住宅房屋货币化补偿区位基准价*调节系数评估确定。

2.其他附属、简易结构房屋的补偿价值：不具备居住生活功能的附属房屋、养殖棚披、圈舍等简易结构房，以及层高 2.2 米（不含）以下的地下室和檐高 2.2 米（不含）以下的阁楼，均按各类房屋重置基准价结合成新系数评估确定，不享受本方案规定的奖励、补助和安置政策。

3.生产、办公、仓储及职工宿舍等其他非住房补偿价值：均按各类房屋重置基准价结合成新系数评估后增加 30%，采取一次性货币补偿，不予安置，不享受农村住房奖励和购房补助政策。

4.室内外附属设施、装饰装修等附着物补偿价值：参照《关

于印发广德市集体土地上房屋征收及附着物补偿标准的通知》(政办〔2022〕57号)评估确定。

5.经营性房屋补偿：在《关于凤凰山水库工程占地和淹没区停止新增建设项目和控制人口迁入的通知》(政办秘〔2022〕48号)发布之日前，已取得营业执照或税务登记证并利用农村住房正在从事经营的房屋，在农村住房评估补偿基础上，另给予300元/m²的补偿，经营性房屋面积由所属乡镇人民政府调查认定；独立从事经营性活动的房屋按“生产、办公、仓储及职工宿舍等其他非住房补偿价值”标准执行。

(二) 房屋安置方式

根据批准的《安徽省广德市凤凰山水库工程建设征地移民安置规划》农民住房采取货币化补偿或选择委托政府统一代建安置房两种方式供被征收人选择。

1.货币化安置方式。对自愿放弃宅基地且不选购政府统一建设安置房的被征收人，按认定的合法房屋和室内外附属设施、装饰装修等附着物的评估价值一次性货币补偿，另按认定的合法住房面积给予1200元/m²的放弃选择委托政府统一代建集中安置区安置房奖励。

选择货币化安置的被征收人自签订房屋征收补偿协议之日起18个月内，若在广德城市规划区内购买开发商新建商品住房

(含商业公寓)和可办理房产过户登记的二手住房的,由征收实施单位按购房建筑面积另给予 900 元/m² 的购房补助,补助面积最高不超过认定的合法住房面积。购买开发商新建商品住房(含商业公寓)的,以商品房买卖合同正式备案时间或购房发票时间为准;购买二手住房的,以不动产登记时间或缴纳契税时间为准,超过时间的不予补助。选择在乡镇集镇购房安置的,由所在乡镇制定购房补助标准。

2.选购安置房安置方式。集中安置区房源委托各乡镇人民政府集中统一代建。户型有:A 型建筑面积约 80m²,两层楼房;B 型建筑面积约 120m²,两层楼房;C 型建筑面积约 160m²,两层楼房;D 型建筑面积约 180m²,三层楼房。A、B、C、D 四种户型增减面积在 5m² 之内,最终建筑面积以实际交付建筑面积为准。

被征收人按照本方案规定选定房源户型和安置房地点后,与征收实施单位签订房屋征收补偿安置协议,双方根据房屋征收总补偿款与选定的安置房价款互结差价。不享受原认定的合法住房面积给予 1200 元/m² 的放弃选择委托政府代建集中安置区安置房奖励和各乡镇制定相关购房补助奖励政策。

(1) 安置房选择购买面积规定:被征收人选择购买委托政府统一代建安置房面积不得超过原认定的合法住房面积;若家庭人口较多,人均居住面积较小的家庭,可按照人均不超过 40m²

的原则选购安置房。

（2）安置房结算价格。选择购买政府统一代建的安置房面积在被征收人原认定的合法住房面积以内的（即 1:1 以内）按照综合成本价 2300 元/m² 结算安置房价格。按人均 40 m² 以内选择政府统一建设的安置房面积，如超过原认定的合法住房面积，其超过的部分，在综合成本价的基础上上浮 10%。

（3）安置房选房顺序：对评估报告送达之日起 90 日内签订征收协议并办理交付验收手续的被征收人，采取第一次统一摇号的方式确定安置房选房顺序；对 91-120 日内签订征收协议并办理交付验收手续的被征收人，采取第二次统一摇号的方式确定安置房选房顺序；超过 120 日签订征收协议并办理交付验收手续的，由所在乡镇人民政府统一安排选购安置房。

（4）剩余未选（放弃选安置房）面积政策：对原认定的合法住房面积扣除已选购安置房面积后的剩余未选（放弃选安置房）面积部分，按 1200 元/m² 奖励。

若被征收人自签订房屋征收补偿协议之日起 18 个月内，在广德城市规划区内购买开发商新建商品住房（含商业公寓）和可办理房产过户登记的二手住房的，另给予 900 元/m² 的购房补助，补助面积不超过剩余未选（放弃选安置房）面积。选择在乡镇集镇购房安置的，由乡镇制定购房补助标准。

五、房屋征收相关补助费、签约搬迁奖励标准

（一）住房临时安置过渡费

1.选择货币化安置的，按照其原认定的合法住房面积计算，标准为 8 元/m²/月，按 12 个月一次性计发。

2.选择购买委托政府统一代建安置房安置的，按照其原认定的合法住房面积计算，标准为 8 元/m²/月，按 12 个月一次性先行计发，超过 12 个月未能交付安置房源的，按其所购安置房面积计算实际过渡费据实计发，计发时间截至安置房竣工交付通知之月。

（二）搬迁补助费、非住宅的停产停业损失和青苗补偿费

1.搬迁补助费：按照其原认定的合法住房面积给予 10 元/m² 计算。

2.非住宅停产停业损失补偿费：

经营性用房按原认定的经营性用房合法建筑面积计算，标准为 25 元/m²/月，按 6 个月一次性计发；

生产用房按原认定的合法建筑面积，标准为 12 元/m²/月，按 6 个月一次性计发；

办公、仓储、职工宿舍用房，按原认定的合法建筑面积，标准为 8 元/m²/月，按 6 个月一次性计发。

3.青苗补偿费：按照《关于印发广德市集体土地上房屋征收及附着物补偿标准的通知》（政办〔2022〕57 号）执行。

(三) 提前签协议及搬迁奖励

1.被征收房屋为住房的，自评估报告送达之日起 90 日内签订征收协议并办理交付验收手续的，按认定的合法住房面积给予 200 元/m² 的奖励，91-120 日内签订征收协议并办理交付验收手续的，按认定的合法住房面积给予 100 元/m² 的奖励，超过 120 日不再奖励。

2.被征收房屋为生产、办公、仓储、职工宿舍等非住房的，自评估报告送达之日起 90 日内签订房屋征收补偿协议且具备交付条件的，按认定的合法房屋面积给予 200 元/m² 的奖励，最高不超过 50000 元，超过 90 日不再奖励。

六、移民生产安置方式

生产安置对象是因凤凰山水库工程建设而丧失生产资料的农业人口，即生产安置人口。生产安置费用主要来源于土地征收补偿补助费，根据不同的安置方式来确定生产安置费的分配方式，对全额获得土地征收补偿补助费的除外。

(一) 种植业安置：主要通过在校内合理调整耕地进行安置，并适当发展种植业。通过土地资源筹措能够达到原有土地资源配置水平的，原则上采用种植业安置，其生产安置费用由各镇人民政府统筹使用，不发放给移民个人。重新配置的土地，原则上不超过移民户原有被征用耕地面积，费用从移民户生产安置费中扣除。

（二）兼业安置：针对土地资源较为紧张，现移民家庭主要成员有一技之长，非农业生产收入为家庭主要收入来源，不以土地为主要谋生手段的移民，通过配置一定量的土地资源，以满足其基本生活条件，在此基础上结合经商、务工等安置方式。其生产安置费用，扣除各镇人民政府统筹解决生产资料后的剩余部分发放给移民个人。兼业安置以户为单位提出申请，经逐级审批后确定。兼业安置安置地点根据土地资源情况可以选择就近集中或远迁进入居民点安置。兼业安置原则上适当配置部分土地，配置土地的费用从该移民户的生产安置费中扣除，剩余部分发放给移民户。

（三）自谋职业安置：符合条件的移民，安置方式按《安徽省广德市凤凰山水库工程移民自谋职业安置细则》进行。

（四）投亲靠友安置：投亲靠友安置指老、幼、孤儿等丧失或无劳动能力的移民，通过亲属赡养、抚养解决生活来源，不依靠土地生活的安置方式。符合投亲靠友安置条件的，以户为单位提出申请，逐级审批后确定。经批准同意投亲靠友安置的，在履行相关程序和办理有关手续之后，按经司法公证后的协议，将个人财产补偿费和搬迁费直接发放给移民户。

（五）一次性补偿安置：对建设征地占用农用地的比例小、影响程度低的村民小组，生产安置所需的生产资料在原村民小组统一调剂，生产安置费直接补偿给移民所在村组。

七、征收补偿和补助款的支付方式

（一）库区征收范围内的移民安置户、工商户和企业户，其房屋及附着物等补偿补助款在签订房屋征收补偿协议并办理交付验收手续后一次性支付。

（二）在征收补偿协议规定时间内搬迁的，按前款规定支付搬迁补助费、临时安置过渡费、停产停业损失补助费（非住房）和搬迁奖励款。

（三）上述款项，以“一卡通”的形式直接转账给移民户。

八、三榜公示后新（改、扩）建建筑和附属物的处理

《关于凤凰山水库工程占地和淹没区停止新增建设项目和控制人口迁入的通知》（政办秘〔2022〕48号）发布后，依据实物调查三榜公示成果，对突击装修、新建、改建、扩建房屋附属建筑物、构筑物等附着物和抢种林木的，一律不予认定，并视情交由相关部门依法查处。

九、社会保障

被征地农民保险，根据《宣城市被征地农民就业培训和和社会保障工作实施细则》（宣政办〔2013〕11号）、《广德县进一步完善被征地农民基本养老保障制度实施意见》（政办〔2017〕68号）和《广德县进一步完善被征地农民基本养老保障制度实施细则》（政办〔2017〕69号）等规定执行，由市人社局会同乡镇负责办理。

十、库区坟墓迁移方式

（一）凤凰山水库公益性公墓，按民政部门有关规定的标准规划设计。由所属乡镇统一建设，无偿提供给工程区及淹没区范围内需迁坟的群众，在公墓规定区域内选择穴位，自行迁葬，同时按照单坟 1500 元/座，双坟 2000 元/座给予迁葬补助，具体迁坟选穴顺序由各乡镇人民政府另行制定发布。

（二）对不选择凤凰山水库公益性公墓，自行迁移至其他公墓的，按照单坟 3000 元/座、双坟 4000 元/座的标准补助；不迁移至公墓，自行安置的按照单坟 1500 元/座，双坟 2000 元/座给予迁葬补助。

（三）自各乡镇人民政府发布迁坟公告后，必须在 3 个月内迁移完毕。

十一、达不成征收补偿协议的处理

对个别未达成征地补偿安置协议的，在征收土地申请经依法批准后，由市政府作出征地补偿安置决定。被征收户对征地补偿安置决定不服的，可在 60 日内依法向安徽省人民政府申请行政复议，也可在 6 个月内向宣城市中级人民法院依法提起行政诉讼。法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋及其他地上附着物的，市政府依法申请人民法院强制执行。

十二、附则

（一）本方案未尽事宜，由市凤凰山水库工程建设管理处报市委、市政府研究确定。

（二）本方案适用于凤凰山水库工程，具体实施细则由各乡镇人民政府负责制定，报市凤凰山水库工程建设管理处备案。

（三）本方案自印发之日起执行，由市凤凰山水库工程建设管理处负责解释。