

绩溪县人民政府办公室文件

绩政办〔2022〕36号

关于印发《绩溪县城市规划区内集体土地上房屋 征迁补偿安置暂行办法》的通知

各乡镇人民政府、县直有关单位：

《绩溪县城市规划区内集体土地上房屋征迁补偿安置暂行办法》业经十八届人民政府第5次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。



绩溪县城市规划区内集体土地上房屋征迁 补偿安置暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我县集体土地上房屋征迁补偿安置行为，维护当事人的合法权益，保障征迁工作顺利进行，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》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合我县实际，制定本办法。

第二条 在本县城市规划区内实施集体土地上房屋征迁，对被征迁人进行补偿、安置的，适用本办法。

第三条 县城市建设管理指挥部统筹调度集体土地上房屋的征迁工作；县自然资源规划局负责组织集体土地上房屋的征迁工作，委托华阳镇人民政府等单位承担房屋征迁与补偿安置的具体工作；华阳镇人民政府等单位负责拟定、报批项目征迁补偿安置方案，具体实施集体土地上房屋的征迁工作。

第四条 发改、公安、财政、住建、农水、审计、市场监管、城管执法、税务等有关部门应当依照职责做好相关工作。

第二章 征 迁

第五条 征迁补偿安置方案和被征迁人权利义务等事项，依法在征迁范围内公告或公示，实行阳光征迁。

第六条 房屋征迁实施机构应当对被征迁房屋的权属、区域、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征迁人应当予以配合，调查结果向被征迁人公开。

第七条 在征迁补偿安置方案确定的签约期限内，房屋征迁实施机构与被征迁人达不成协议，或者被征迁房屋所有权人不明确的，依法报请县人民政府作出征地补偿安置决定，并在房屋征迁范围内予以公告。

第八条 被征迁人对征地补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征迁人在法定期限内，不申请行政复议或者不提起行政诉讼，并在征地补偿安置决定规定的期限内又不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。

第九条 房屋征迁公告发布后，不得在房屋征迁范围内实施下列行为，违反规定实施的，不予补偿。

- (一) 新建、扩建、改建房屋；
- (二) 改变房屋、土地用途；
- (三) 租赁、抵押房屋等不当增加补偿费用的行为。

第三章 补偿安置

第十条 被征迁房屋的建筑面积以《房地产权证》为依据，实地测绘为准；无《房地产权证》的，依照有关法律、法规、规章和相关政策规定办理。

第十一条 城市规划区一级地、二级地和三级地区域（按照《绩溪县城居住用地土地定级与基准地价更新成果图》确定，

见附件 5，下同）内的住宅房屋征迁，实行产权调换和货币补偿两种方式。

城市规划区四级地和五级地区域内的住宅房屋征迁，实行集中安置、产权调换和货币补偿三种方式。

城市规划区内的非住宅房屋征迁，一律实行货币补偿方式。

第十二条 选择货币补偿的，以《宣城市人民政府关于绩溪县被征土地上青苗和房屋等地上附着物补偿标准的批复》（宣政复〔2020〕24 号，以下简称《批复》）为依据，结合被征迁房屋所处的区域、用途、结构、成新、层高、建筑面积、住宅房屋主体建筑面积与合法用地面积比等因素确定系数，测算房屋补偿金额（各类系数标准见附件 1、2、3、4），具体计算方式如下：

（一）住宅房屋

（1）被征迁房屋各类主体建筑补偿款 = 补偿标准 × （成新系数 + 区域系数 + 住宅房屋主体建筑面积与合法用地面积比系数 + 层高系数） × 分类主体建筑面积

（2）被征迁房屋各类附属建筑补偿款 = 补偿标准 × （成新系数 + 区域系数 + 层高系数） × 分类附属建筑面积

（3）被征迁房屋总补偿款 = 各类建筑（主体和附属）补偿款总和 + 附属设施及装潢等补偿款 + 搬迁、临时过渡、停产停业损失等补偿费用 + 合法用地外的被搬迁房屋占地及周边零星土地等补偿款（具体以实际测算为准）

（二）非住宅房屋

（1）被征迁房屋各类建筑补偿款 = 补偿标准 × （成新系数 +

区域系数 + 层高系数) × 分类建筑面积

(2) 被征迁房屋总补偿款 = 各类建筑补偿款总和 + 附属设施及装潢等补偿款 + 搬迁、临时过渡、停产停业损失等补偿费用 + 合法用地外的被搬迁房屋占地及周边零星土地等补偿款 (具体以实际测算为准)

第十三条 选择产权调换的, 由征迁实施机构提供安置房房源 (土地性质为国有划拨), 依据被征迁人原住宅房屋主体建筑面积的 1.2 倍实行产权调换; 附属建筑不得纳入产权调换范围, 一律实行货币补偿。

产权调换后剩余的主体建筑和附属建筑, 按照本办法第十二条规定测算补偿款。

(一) 在产权调换中, 安置房建筑面积超出产权调换面积部分, 在 30 m^2 (含 30 m^2) 以内的, 由被征迁人按安置房市场核定价的 50% 购买; 超过 30 m^2 的部分, 在 30 m^2 — 60 m^2 (含 60 m^2) 之间的由被征迁人按安置房市场核定价的 75% 购买, 60 m^2 以上的由被征迁人按安置房市场核定价购买。

(二) 安置房房号的确定。在规定房源内, 按照被征迁人签订协议的先后顺序, 采取“先签先选”的方式, 确定选房顺序; 同一时间签订协议的, 采取抽签的方式确定选房顺序。

第十四条 对支持配合房屋征迁的, 给予相应奖励或补助。

(一) 被征迁人在规定时间内签订房屋征迁补偿安置协议的, 按被征迁房屋的主体建筑面积给予 150 元/m^2 的奖励; 在规定之日 (不含当日) 后签订协议的, 每延迟一天按 10 元/m^2 递减, 减完

为止。

(二) 被征迁人按照补偿安置协议约定期限腾空房屋并交付拆除的,按照被征迁房屋的主体建筑面积给予 150 元/m²奖励;逾期腾空房屋交付拆除的,不予奖励。

(三) 被征迁户的涉农工具,按照以下标准予以补助: 大户(5 人以上) 800 元, 中户(3-4 人) 600 元, 小户(2 人以下) 400 元, 农具由被征迁人自行处理。

(四) 在城市规划区一级地、二级地和三级地区域内, 经乡镇人民政府审核认定属于本集体经济组织成员的被征迁户, 按照 2 万元/幢和 1 万元/人的标准予以补助。在城市规划区四级地和五级地区域内, 经乡镇人民政府审核认定属于本集体经济组织成员的被征迁人, 选择产权调换或货币补偿的, 可参照上述标准予以补助。

第十五条 被征迁人只选择货币补偿的, 除货币补偿外, 另行给予如下奖励。

(一) 被征迁人在规定时间内签订货币补偿协议的, 按照被征迁房屋总补偿款的 30% 予以奖励。

(二) 被征迁人自签订货币补偿协议之日起 9 个月内, 在本县购买商品房的, 依据房屋征迁补偿安置协议、购买商品房协议和纳税证明, 按照以下方式予以奖励。

(1) 购买商品房面积在 100 m² (含 100 m²) 以内的, 按照被征迁房屋总补偿款的 10% 予以奖励;

(2) 购买商品房面积在 100 m²—160 m² (含 160 m²) 之间的,

按照被征迁房屋总补偿款的 15%予以奖励；

(3) 购买商品房面积在 160 m²以上的，按照被征迁房屋总补偿款的 20%予以奖励。

第十六条 被征迁房屋的附属物及装潢等设施，按照《批复》规定，测算补偿款。

第十七条 被征迁房屋的搬迁费、临时过渡费、停产停业损失费等，按照《批复》规定计算。

第十八条 合法用地外的被搬迁房屋占地及周边零星土地等，按照《关于批准实施绩溪县征地补偿标准分地类指导价的通知》（绩政办〔2020〕39号）规定，测算补偿款。

第四章 公 示

第十九条 征迁过程中，房屋征迁实施单位应公示以下信息，公示不少于 3 个工作日（基本情况公示）。

（一）被征迁人姓名（名称）、户籍、家庭人口；

（二）被征迁房屋的基本情况，包括房屋坐落、结构、建设年代、建筑面积等情况；

（三）被征迁房屋的土地权属、土地使用权类型和面积；

（四）其他需公示的内容。

第二十条 征迁过程中，房屋征迁实施单位应公示以下信息，公示不少于 7 个工作日（补偿结果公示）。

（一）被征迁人签订协议时间、腾空房屋交付拆除时间；

（二）补偿安置情况，货币补偿金额及支付情况，产权调换的安置房位置、面积、差价结算结果及支付情况；

(三) 其他需要公示的内容。

第五章 附 则

第二十一条 本办法由县自然资源规划局会同相关部门负责解释。

第二十二条 本办法施行前遗留的项目征迁问题，自本办法施行之日起 6 个月内可按原征迁安置方案实施征迁，也可按照本办法实施征迁。

第二十三条 本办法自 2022 年 6 月 1 日起施行。

附件 1. 住宅区域系数

类别	区域范围	增减系数
一级地区域	详见《绩溪县城区住宅用地土地定级与基准地价更新成果图》	+ 2. 5
二级地区域		+ 2. 4
三级地区域		+ 2. 2
四级地区域		+ 1. 4
五级地区域	城市规划区内除上述范围外的区域	+ 0. 8

附件 2. 生产、办公及仓储用房区域系数

类别	区域范围	增减系数
一级地区域	详见《绩溪县城区住宅用地土地定级与基准地价更新成果图》	+ 2. 3
二级地区域		+ 2. 2
三级地区域		+ 2. 0
四级地区域		+ 1. 2
五级地区域	城市规划区内除上述范围外的区域	+ 0. 6

附件 3. 住宅房屋主体建筑面积与合法用地面积比系数

面积比	增减系数
0.5 以下 (含 0.5)	+ 7.2
0.5-0.75 (含 0.75)	+ 3.6
0.75-1.0 (含 1.0)	+ 2.4
1.0-1.5 (含 1.5)	+ 1.8
1.5-2.0 (含 2.0)	+ 1.2
2.0-2.5 (含 2.5)	+ 0.9
2.5-3.0 (含 3.0)	+ 0.7
3.0-5.0 (含 5.0)	+ 0.5
5.0 以上	+ 0.3

注：无住宅房屋主体建筑面积与合法用地面积比的认定系数为 0。

附件 4. 层高及其他系数

序号	层高及其他		增减系数	备 注
1	层高	2.2-2.6m（不含 2.6m）	+ 0.0	坡屋面的层高按照平均高度计算，但不重复计算为阁楼。
		2.6-3m（不含 3m）	+ 0.1	
		3-3.4m（不含 3.4m）	+ 0.2	
		3.4-3.8m（不含 3.8m）	+ 0.3	
		3.8m 以上	+ 0.4	
2	现浇钢筋混凝土的坡屋面结构并加盖高级瓦片的		+ 0.2	按照坡屋面的投影面积计算
3	底层地面为现浇架空层的		+ 0.1	按照实际面积计算

附件 5. 绩溪县城居住用地土地定级与基准地价更新成果图

