

广德市凤凰山水库工程区及淹没区土地及其地上附着物征收补偿及移民安置方案 (征求意见稿)

为加快推进凤凰山水库项目建设，市政府决定对凤凰山水库工程区及淹没区范围内的土地及其地上附着物依法实施征收。根据《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）、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》、《安徽省实施（中华人民共和国土地管理法）办法》以及安徽省移民管理局《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）等规定，特制定本方案。

一、征地拆迁范围

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国有、集体、个人所有或有使用权的土地、房屋及地上附属物。

二、征收主体、征收部门及实施单位

征收主体：广德市人民政府授权市自然资源和规划局承担。

征收部门：广德市水利投资有限公司、广德市凤凰山水库工程建设管理处。

征收实施单位：市自然资源和规划局委托誓节镇、柏垫镇和杨滩镇人民政府具体实施。

三、实施时间

征收时间以市政府发布房屋征收搬迁公告为准，房屋征收签

约期限为房地产评估报告送达之日起 90 日内，超过期限签约不享受相关奖励政策。

四、房屋及土地征收补偿与安置办法

(一)被征收房屋及其装饰装修、附属设施价值的确定

1、被征收房屋的价值根据被征收房屋的区位、性质、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积等因素，以实物调查三榜公示成果为基础，被征收土地上的房屋、附着物及青苗等补偿标准按照政办【2022】57 号《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》标准执行，由选定的房地产价格评估机构按照区位综合评定，评估时点为房屋征收决定公告发布之日。

2、移民搬迁房屋可回迁房屋住房（檐高 2.2 米及以上，并有居住功能的房屋）按市场价评估，计入回迁面积，给予安置，计算临时过渡费等；简易结构、棚披、不具备居住功能的房屋、檐高在 1.5 米以下的地下室（按照主体房屋 50%评估）、檐高在 1.5-2.2 米（不含）的地下室（按照主体房屋 80%评估）以及檐高在 2.2 米（不含）以下的阁楼（按照主体房屋 50%评估），均按重置价评估，不计入回迁面积，不予安置，不计算临时过渡费等。

3、企业及工商户一律依法按程序先关闭，所属厂房、办公、仓储类房屋以及种养殖棚披、职工宿舍公房、圈舍等简易结构房屋和附属构筑物，按重置价评估。

4、库区范围内土地补偿标准

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 号文件规定的标准执行。凤凰山水库工程

建设区及淹没区集体性质农用地和建设用地补偿标准为 44672 元 / 亩，按照土地补偿费不高于征地区片综合地价的 40%，安置补助费不低于征地区片综合地价的 60% 的规定执行。

5、移民搬迁户被征收房屋、附着物等的补偿

移民搬迁户房屋及附着物等的征收补偿款=房屋重置价评估值+可回迁住房综合区位价值+房屋装饰装修评估价值+附属物评估补偿费+搬迁补助费+房前屋后零星树木评估价+住宅临时安置过渡费。其中综合区位价按照 2784 元/m² 执行（即：移民安置区位价 1584 元/m² +移民安置基础设施建设费 1200 元/m²=综合区位价 2784 元/m²），根据《关于印发广德市集体土地上房屋征迁及其他附着物补偿标准的通知》（政办〔2022〕57 号），“乡镇集体土地住宅根据实际情况酌情给予区位价调节系数：-30%-20%。”凤凰山水库移民安置区位价按 1320 元/m² 上浮 20% 执行，为 1584 元/m²。移民搬迁户与征收实施单位签订房屋征收补偿安置协议，由征收实施单位向移民搬迁户全额支付货币补偿款。符合本方案规定的其他相关奖励政策的，按本方案确定的标准给予相关奖励。

(二)移民搬迁安置方式

移民搬迁户可以选择一次性货币补偿安置、进城镇购房安置或在集中后靠安置区购房安置三种方式。

1、移民搬迁户选择一次性货币化补偿安置

移民搬迁户选择一次性货币化补偿安置的，要承诺放弃宅基地权利，其房屋及附着物等的征收补偿款按照上述计算方式实行一次性补偿。选择一次性货币化补偿安置的，不再享受政府集中后靠安置区安置。

2、移民搬迁户选择进城镇购房安置

移民搬迁户选择在广德城市规划区内购买商品住房（含公寓）和二手房的，参照“关于印发《关于推进‘以人为核心的城镇化，促进人口向城区集聚’的若干措施（试行）》的通知”（建设【2022】87号），自征迁公告发布之日起6个月内给予以下补贴和补助：购买房屋面积在90平方米及以下的，按总房价1%的比例补贴，面积在90平方米以上144平方米及以下的，按总房价1.5%的比例补贴；在保留其本村（社区）集体经济组织成员身份不变的前提下，承诺放弃宅基地权利，按所购房屋建筑面积给予800元/m²的购房安家补助。根据本方案购买商品住房的人员，需承诺所购的新建商品房（含公寓）从合同签订之日起、二手房从不动产登记之日起三年内不得交易；如退房应当退还所享受的相应补贴、补助。选择在集镇购房安置的，按照所购房集镇相关政策执行。选择进城镇购房安置的，不再享受政府集中后靠安置区安置。

3、移民搬迁户选择在政府集中后靠安置区购房安置

①政府集中后靠安置区的房屋，由征收部门和移民所属镇政府共同选定安置区位置，并进行统一建设。按照小户型75m²/户或90m²/户、中户型120m²/户或144m²/户、大户型160m²/户或180m²/户的标准，均按照砖混结构，通水电，居住功能齐全建设，其中小户型房屋为一层平房，中户型和大户型为二层楼房。同时户均宅基地面积控制在160m²以内，公共设施用地控制在70m²以内。

②移民搬迁户选择在政府集中安置区新建房屋，按照砖混结构，通水电，居住功能齐全建设，其综合定价为2934元/m²（即：建造成本1350元/m² +移民安置区位价1584元/m² =综合价2934

元/m²), 作为被征收移民搬迁户购房基价。选择在政府集中后靠安置区安置的, 不享受“关于印发《关于推进‘以人为核心的城镇化, 促进人口向城区集聚’的若干措施(试行)》的通知”(建设【2022】87号)和集镇购房等相关优惠条件。

③移民搬迁户按照本方案规定的安置房选购安置房源(产权调换房源)后, 征收实施单位与移民搬迁户签订房屋征收补偿协议, 同时签订安置房购房合同, 并互补征收补偿与购房差价。房产证按照有关规定办理。

五、被征收移民搬迁户相关奖励补助政策

1、对征收范围内库区搬迁移民安置户, 临时安置过渡费和搬迁补助费按照政办【2022】57号《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》规定的标准执行。

2、签协议奖励及提前搬家奖励。为加快搬迁进度, 推进项目建设, 实行优先奖励制度。由征收实施单位与被征收移民搬迁户自评估报告送达之日起60日内签订征收协议并搬迁完毕办理交付手续的, 按可回迁住房面积给予200元/m²的奖励, 不足10000元的按10000元奖励, 最高不超过50000元; 61-90日内签订征收协议的并搬迁完毕办理交付手续的, 按其搬迁可回迁房屋面积给予100元/m²的奖励, 不足5000元的按5000元奖励, 最高不超过25000元。超过上述期限不再奖励。对选择政府集中后靠安置的, 如安置房尚未建成, 不具备搬入条件的, 应首先按所在政府规定的时间内搬迁腾空房屋并办理交付手续, 在交付手续办结和搬迁入住期间, 搬迁户可延期享受规定标准的搬迁过渡费。

六、征收库区范围内经营用房及其他用房补偿安置方式

1、在广德市人民政府办公室《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）发布之日前取得工商营业执照或办理税务登记证，且正在经营生产的房屋、厂房、办公、仓储用房及种养殖棚披、职工宿舍、圈舍、简易结构房屋和附属构筑物，一律实行货币化补偿，其中对檐高2.2米及以上房屋、厂房、办公、仓储、职工宿舍部分，其货币化补偿金额按照重置价评估值+500元/m²+停产停业损失补助费+设备搬迁补助费执行，不享受本方案规定的移民安家补助费，其他部分按照政办【2022】57号《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》规定的标准评估。设备搬迁补助费按照厂房面积给予10元/m²的补助，最高不超过8000元。

2、工商经营用房面积以征收实施单位认定为准（营业执照上登记住所必须是本村库区范围内，有营业场所的房屋），对未能提供合法商业经营用房产权证及经营面积的房屋，由征收实施单位调查认定面积后进行评估。经营用房停产停业损失补偿费按照政办【2022】57号《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》规定的标准执行。

3、企业及工商经营户在评估报告送达之日起60日内签订房屋征收补偿协议且搬迁腾空房屋的，按其房屋合法面积给予200元/m²的奖励，不足10000元的按10000元奖励，最高不超过50000元，超过期限不再奖励。住房和商业部分房屋混合在一起的只能

享受一次搬迁奖励。

七、征收房屋补偿和补助款的支付方式

1、库区征收范围内的移民安置户、工商户和企业户，其房屋及附属建筑物等补偿补助款在签订房屋征收补偿协议并腾空房屋交房验收后一次性支付。

2、在搬迁补偿协议规定时间内搬迁的，按前款规定支付搬迁补助费、搬迁过渡费和搬迁奖励款。

3、移民补偿补助资金，按直接转账的方式，以“一卡通”为主的形式发放给移民户，严禁现金支付。

八、三榜公示后未登记建筑的认定

在广德市人民政府办公室《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，对实物调查三榜公示以及三榜公示后，对突击装修、新建房屋及附属建筑物、构筑物 and 抢种林木的，一律不予认定，交由相关部门依法查处。

九、评估机构的确定

房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

入户调查登记前期，凤凰山水库工程建设管理处组织实施单位召开了移民代表大会，大会以代表票选的形式选择确定房地产价格评估机构。根据收回的有效意见表统计，由得票高的评估机构对项目进行评估，选择结果在征收范围内公示。

十、评估报告异议处理

移民搬迁户或征收人对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。移民搬迁户或征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原房地产评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。原房地产价格评估机构自收到复核申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。移民搬迁户在提出异议和提出复核期间不占用第五条第 2 款和第六条第 2 款规定的签约和搬迁时间，仍按第五条第 2 款和第六条第 2 款规定的签约和搬迁时间执行。

十一、不履行市政府作出的征收补偿决定的处理意见

移民搬迁户在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请市政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

移民搬迁户对补偿决定不服的，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。

移民搬迁户在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。在复议和行政诉讼期间，移民安置户不得影响移民征迁工作开展。

本方案未尽事宜，由相关职能部门依据有关法律、法规和政策制定意见，报广德市凤凰山水库工程建设管理处相关会议研究决定。

十二、移民生产安置

生产安置对象是指因水库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，

根据移民户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。

1、种植业安置：主要通过镇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臵水平的，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。重新配臵的土地，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。

2、兼业安置：是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，通过配臵一定量的土地资源，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臵部分土地，配臵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。

3、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。

4、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。

5、被征地农民保险：根据宣城市人民政府办公室“关于印发《宣城市被征地农民就业培训和社会保障工作实施细则》的通知”（宣政办〔2013〕11号文件）、广德县人民政府办公室“关于印发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的通知”（政办〔2017〕68号文件）和“关于印发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的通知”（政办〔2017〕69号文件）等规定，选择被征地农民保险需同时满足下列四个条件：（1）辖区范围内，经依法批准征地；（2）被征地后家庭人均耕地不足0.3亩；（3）被征地时年满16周岁且与村、组有土地承包关系的农村集体经济组织成员，含婚嫁等因素增加的人员；（4）未参加企业职工基本养老保险。

被征地农民基本养老保障基金来源：（1）凤凰山水库已列入省重点建设项目，财政承担的统筹基金按上级有关规定统筹；（2）集体承担的统筹基金，对新征地项目，按保障对象每人5760元的标准从征地补偿费中提取，征地补偿费未纳入村（社区）集体管理发放给个人的，由参保的被征地农民个人补缴。

符合办理被征地农民保险的，个人向村（居）委会提出申请并填写《被征地农民基本养老保障参保申请表》，村（居）委会初审后填写参保人员《广德市被征地农民基本养老保障花名册》，经各镇人民政府审核后，由村（居）委会于每月20日前将相关材料报市人社局城乡居保中心审核后，办理参保登记手续，同时开具《缴费通知书》，由村（居）委会通知参保人将保费存入指

定的基金财政专户。

6、敬老院安置：凡符合民政部门确定的“一卡通”“五保户”条件的移民，经本人申请，可实行敬老院集中安置。

7、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小组统一调剂，生产安置费直接补偿给移民所在村组。

十三、库区坟墓迁移方式

1、建设公益性公墓统一迁移。誓节、柏垫、杨滩三镇根据土地利用规划，各选择一处公墓，由市民政主管部门统一规划审批，按照单穴 4m²/穴、双穴 6m²/穴（含公共用地）由各乡镇政府统一建设，无偿提供给库区需迁移坟墓的所属亲属摇号选择，自行安葬。

2、坟墓迁移安置补助。按照政办【2022】57号《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》规定的标准执行，即单坟每穴补助 1500 元、双坟每穴补助 2000 元。

3、迁坟公告发布后，已领取迁坟安置补助的，必须在 2 个月内迁移完毕，逾期将视为无主坟，由各镇统一处置。

2022 年 12 月 26 日

附件：

关于印发广德市集体土地上房屋征迁及其他附着物补偿标准的通知（政办【2022】57号）