**关于公开征求《平阳县麻步镇江湾村城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则（征求意见稿）》的意见**

 为加快推进平阳县城市化进程，顺利开展麻步镇城中村改造工作，现公开征求《平阳县麻步镇江湾村城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则（征求意见稿）》的意见，如有不同意见，请在30日内以书面形式反馈至平阳县人民政府房屋征收管理办公室。（传真：0577-63889036）

平阳县人民政府房屋征收管理办公室

 2018年5月7日

平阳县麻步镇江湾村城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则（征求意见稿）

为推进平阳县麻步镇江湾村城中村改造工作顺利实施，保障被征收人的合法权益，根据土地及房屋征收补偿相关法律法规和《平阳县征收农民集体所有土地管理办法》（平政发〔2014〕208号）、《平阳县重点工程建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿暂行办法》（平委办〔2012〕179号）等文件，结合实际，特制定本实施细则。

一、本实施细则适用于平阳县麻步镇江湾村城中村改造土地和房屋征收补偿（具体以规划红线为准）。

二、麻步镇人民政府受平阳县人民政府委托，作为征收实施单位，统一组织实施平阳县麻步镇江湾村城中村改造土地和房屋征收补偿工作。

本细则所称的被征收人指平阳县麻步镇江湾村城中村改造范围内的集体土地所有权人、土地使用权人和房屋所有权人。

三、集体土地征收和青苗补偿

集体土地征收和青苗补偿按《平阳县征收农民集体所有土地管理办法》（平政发〔2014〕208号）规定执行。

四、房屋征收补偿的一般规定

（一）被征收房屋已取得《房屋所有权证》《土地使用权证》或《不动产权证》以及经认定后可参照合法的，应当按照本实施细则的规定实施征收补偿。

（二）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。被征收人不论选择何种补偿方式，必须在签订协议后，按照征收实施单位确定的搬迁腾空期限，将被征收房屋腾空并移交征收实施单位。

（三）被征收房屋的建筑面积和建筑占地面积以《房屋所有权证》或《不动产权证》记载为准。被征收房屋的土地使用权面积以《土地使用权证》或《不动产权证》记载为准。

五、未登记房屋的认定及处置

（一）有下列情形之一，因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋，经认定后可参照合法房屋，予以补偿安置：

1.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前已经建成的房屋。

2.1987年1月1日至1998年12月31日之间取得乡镇以上人民政府或县级以上人民政府土地、规划、建设部门批准文件的农村村民住宅房屋。

（二）未登记的下列被征收房屋，由麻步镇人民政府组织住建、国土资源部门按程序认定并公示后，予以确认是否给予补偿安置。

1.征收1987年1月1日至1998年12月31日之间建造但未办理合法建设手续的违法建筑（具体以1998航拍图为准），按程序认定并公示后，在规定的期限内签订房屋征收补偿协议并如期腾空交房的，可以参照合法房屋予以补偿安置；未在规定期限内签订协议的，依法无条件拆除。

2.征收1999年1月1日至2006年12月31日之间建造但未办理合法建设手续的违法建筑（具体以2006航拍图为准），不予补偿安置，违法建筑如在规定期限内自行拆除的，按照房屋重置成新标准给予一定的清障费，如在规定期限内未自行拆除的，依法无条件拆除。

3.2007年1月1日后建造但未办理合法建设手续的违法建筑，一律依法无条件拆除。

（三）征收1999年1月1日至2006年12月31日之间土地、规划、建设审批手续不齐全的农村村民住宅房屋，在规定期限内签订房屋征收补偿协议并腾空拆除的，可以参照合法房屋予以补偿安置。未在规定期限内签订协议并腾空拆除的，依法无条件拆除。

六、被征收房屋的货币补偿

（一）被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的市场评估价确定货币补偿金额。被征收房屋的市场评估价由具有法定资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

（二）被征收人在规定期限内签订货币补偿协议，腾空房屋并移交给征收实施单位的，经征收实施单位验收合格后15个工作日内一次性付清货币补偿费。

（三）选择货币补偿的被征收人按规定领取货币补偿费后，不再享有产权调换权利。

七、被征收房屋的产权调换

（一）被征收人选择产权调换的，被征收房屋根据合法或可参照合法建筑面积按房屋重置价、成新率、室内装饰，经评估后给予补偿。

（二）应安置面积按被征收房屋合法或可参照合法建筑占地面积的4倍给予安排新建套房建筑面积，或者按其合法或可参照合法建筑面积计算应安置面积。应安置面积价格按照安置价计算（见附件2）。

（三）安置房之间（按就近的面积进行套型选择后）多余的安置建筑面积经项目所在村委会审核、报征收实施单位同意后，可相互调剂整合成套。

（四）因安置房套型设计原因需增购面积的，增购面积原则上不得大于20平方米。增购面积小于等于10㎡的，按照工程成本价结算；增购面积大于10㎡小于等于20㎡的，按照房屋市场基准价的60%予以结算。（见附件2）。

（五）被搬迁人自愿减少安置面积的，减少的安置面积可由搬迁实施单位予以回购，回购价按1000元/㎡价格计算，回购面积不得超过应安置面积的二分之一。

八、临时安置补助费和搬迁费

（一）临时安置补助费按被征收房屋合法或可参照合法建筑面积每个月8元／平方米计算。被征收人选择产权调换期房安置的，建设多层、小高层安置房的，过渡期按24个月计算；建设高层安置房的，过渡期按36个月计算；逾期交房的，逾期期间双倍支付临时安置补助费（因不可抗力因素造成逾期的，过渡期顺延）。被征收人选择货币补偿，过渡期按4个月计算。

（二）搬迁费补助标准为被征收房屋合法或可参照合法建筑面积5元/平方米，不足600元的按600元计算。选择产权调换期房安置的，搬迁费计算两次；选择货币补偿的，搬迁费计算一次。

九、被征收房屋的价值评估

（一）征收实施单位和被征收人协商确定具有法定资质的专业房屋评估机构，作为房屋征收补偿的评估单位，依法实施被征收房屋的价值评估。

（二）房屋评估机构开展评估工作时应结合室内装饰、水电配套和附属物进行综合评估，评估机构评定的结果作为被征收房屋补偿的依据。

评估机构要以户为单位出具评估报告,评估结果要在房屋征收范围内进行公示。被征收人对评定的被征收房屋价值有异议的，可以向房屋评估机构申请复核评估。

（三）被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

十、房屋征收补偿协议的签订

（一）被征收人应在征收实施单位规定时间内签订房屋征收补偿协议，同时移交房屋、土地权属证件、不动产权证及相关资料，由征收实施单位统一报有关部门注销。

（二）征收设有抵押权或租赁关系的房屋，被征收人在征收期限内自行处理抵押权或解除租赁关系后，方可签订征收补偿安置协议。

（三）征收补偿协议签订后，被征收人应在征收实施单位规定时间内腾空房屋并移交给征收实施单位。

（四）被征收人不论选择何种征收补偿方式，被征收房屋腾空移交征收实施单位后，其房屋以及附属物、构筑物、已作补偿的室内装饰物品等的处分权、拆除责任均属于征收实施单位。

十一、安置房建设

（一）选择产权调换的，统一就近安置。安置地在麻步镇江湾村地块。安置房均为多层住宅，安置地块的房屋平面布置、层数、建筑密度和容积率均以规划部门审定的为准。安置房用地性质为国有划拨，建设方式为统规自建。

（二）水、电、讯、视等配套管线设施由征收实施单位安装至安置房户外，供被征收人自行报装。

（三）产权调换安置套房定位按照公平、公正、公开的原则统一由实施单位组织落实。

十二、无房户和住房困难户的处置

本次征收范围内的本村户籍无房户和住房困难户，在房源许可的前提下，由本人提出申请，经项目所在村委会审核并进行公示，报征收实施单位同意后，按照人均住房面积25平方米认购安置面积，但是每户认购安置面积最多不超过120平方米。安置面积按照就近的套型面积进行认购，60平方米以内的安置面积按照安置价计算，超出60平方米的安置面积按照市场基准价得80%计算。无房户和住房困难户认购安置面积应在被征收人安置完成后指定认购。本次征收范围内的本村户籍无房户和住房困难户的安置政策按平政办〔2013〕126号文件执行。

十三、政策处理过程中，征收实施单位要坚持公开、公平、公正原则，主动接受监督。

十四、本实施细则由麻步镇人民政府负责解释。

十五、本实施细则自发文之日起实施。

附件：1.房屋重置价、成新折旧标准

2.安置房安置价和市场基准价

3.房屋室内装饰、装修补偿标准

4.构筑物及其他补偿标准

5.农作物、经济作物、林木补偿标准

附件1：

房屋重置价、成新折旧标准

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋结构 | 钢混多层 | 砖混 | 砖木 | 木结构 | 简易房 |
| 价格 | 980 | 700 | 600 | 500 | 200 |

说明：成新折旧按每使用1年扣除1%计算，折旧后最低不低于重置价的50%。

附件2：

安置房安置价和市场基准价

元/㎡

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 多层 | 小高层 | 高层 | 备注 |
| 安置房安置价 | 1400 | ／ | ／ | 均价 |
| 市场基准价 | 2800 | ／ | ／ | 均价 |

说明：房屋层次差价率标准和房屋朝向差价率标准另行制定。

附件3：

房屋室内装饰、装修补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | 质量标准 | 补偿单价（元/㎡） |
| 防盗窗罩 | 不锈钢可拉式 | 200 |
| 不锈钢固定式 | 130 |
| 普通钢筋可拉式 | 80 |
| 普通钢筋固定式 | 50 |
| 墙纸 |  | 20 |
| 墙面油漆 | 无光漆 | 20 |
| 喷塑 | 多彩 | 35 |
| 马赛克 | 瓷质 | 30 |
| 陶瓷砖 | 铜质 | 30 |
| 陶质 | 20 |
| 抛光砖 | 60cm×60cm或以上 | 100 |
| 不锈钢包柱 | 钢混结构木龙骨 | 240 |
| 宝丽板 | 贴墙面或吊顶 | 100 |
| 三合板 | 油漆 | 60 |
|  | 50 |
| 吸塑板 |  | 25 |
| 水磨石 | 嵌铜条彩色 | 45 |
| 嵌玻璃条 | 35 |
| 强化复合地板 |  | 160 |
| 实木地板 | 中高档 | 400 |
| 普通档 | 250 |
| 大理石 | 普通花岗岩 | 50 |
| 中、高档花岗岩 | 70 |
| 坐便器 |  | 450元/套 |
| 洗脸盆 |  | 200元/套 |
| 浴缸 |  | 500元/套 |
| 吊柜、壁柜 | 立面面积 | 120 |

说明：1.房屋结构等级范围内的装饰不予补偿。

 2.本单位不包括成新，结算时应按评估比例成新计算。

 3.房屋装饰补偿标准外的装饰项目按现场评估确定。

4.水、电、有线电视、电话等按照征收范围确定时的安装收费标准予以计算。

附件4：

构筑物及其他补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | 质量标准 | 补偿单价 |
| 水泥道坦 | 砼厚度在5cm以上 | 30元/㎡ |
| 砼厚度在5cm以下 | 20元/㎡ |
| 砖围墙 | 墙体完好 | 50元/㎡ |
| 方块石围墙 | 墙体基本完好 | 40元/㎡ |
| 无形状块石围墙 | 墙体基本完好 | 20元/㎡ |
| 水井 | 直径在25cm以上 | 200元/口 |
| 直径在25cm以下 | 150元/口 |
| 化粪池 | 一立方米以上 | 200元/m³ |
| 厕所 | 地面建筑 | 200元/个 |
| 粪坑 |  | 300元/个 |

说明：本单价不包括成新，结算时应按评估比例成新计算。

附件5：

农作物、经济作物、林木补偿标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 规格标准 | 单价 | 备注 |
| 蔬菜 | 按蔬菜种类划分 | 1800元/亩 |  |
| 豆类 | 按豆种类划分 | 1000-1500元/亩 | 以实种面积为准 |
| 水稻 |  | 1200元/亩 |  |
| 杉树樟树 | 胸径＜5cm | 7元/株 |  |
| 5cm≤胸径＜8cm | 15元/株 | 以地面以上1.3米处胸径为准 |
| 8cm≤胸径＜15cm | 30元/株 |
| 胸径≥15cm | 按市场评估价 |
| 松树枫树杂树 | 胸径＜10cm | 4元/株 |
| 10cm≤胸径＜15cm | 15元/株 |
| 胸径≥15cm | 按市场评估价 |
| 柑桔桃梨枇杷等果树 | 幼龄期 | 15元/株 |  |
| 始果期 | 45元/株 |  |
| 盛果期 | 70元/株 |  |
| 衰退期 | 40元/株 |  |
| 杨梅 | 幼龄期 | 40元/株 | 每亩不超过30株 |
| 始果期 | 120元/株 |
| 盛果期 | 240元/株 |
| 衰退期 | 120元/株 |
| 毛竹 |  | 30元/100斤 |  |
| 水竹 |  | 20元/100斤 |  |
| 绿竹 | 新栽植 | 300元/亩 | 每亩丛数以40丛为准 |
| 马蹄笋竹 |  | 300元/亩 | 每亩丛数以40丛为准 |

 说明：未规定的按实际作价或评估作价予以补偿。