芜湖市住房和城乡建设局关于《芜湖市江北区域集体土地上房屋征收补偿安置

暂行规定（征求意见稿）》

公开征求意见的公告

为了进一步规范集体土地房屋征收补偿行为，维护征收当事人的合法权益，保障征收工作的顺利进行，根据《芜湖市人民政府关于印发芜湖市行政规范性文件管理规定的通知》（芜政〔2020〕57号）规定，我局起草了《芜湖市江北区域集体土地上房屋征收补偿安置暂行规定（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。公众可通过以下途径和方式，于2021年5月14日前提出反馈意见：

1.传真至：0553-3015718

2.电子邮件发送至：whzspg@126.com

芜湖市住房和城乡建设局

 2021年4月13日

芜湖市江北区域集体土地上房屋征收

补偿安置暂行规定(征求意见稿）

为进一步规范集体土地房屋征收补偿行为，维护征收当事人的合法权益，保障征收工作的顺利进行，现对芜湖市江北区域沈巷镇、二坝镇、汤沟镇、白茆镇集体土地上房屋征收补偿安置作如下规定：

1. 住宅房屋征收补偿

集体土地上住宅房屋征收，根据《集体土地使用证》或县、区政府及其职能部门在法定职权内核发的证照给予补偿。区划调整前建造的无有效证照房屋，由所在镇政府认定，经确认后给予补偿，区划调整后未经批准建造的房屋不予补偿。

被征收人可选择货币化补偿，也可选择产权调换，选择产权调换的必须是被征收区域的常住人口；对城市规划区外具备宅基地还建条件的，可选择申请宅基地建房，具体方案由鸠江区政府另行制定。

1. 货币补偿。被征收人选择货币化补偿的，被征收房屋按补偿价格结合成新的2倍计算补偿，补偿后不再享受产权调换政策。

（二）产权调换。被征收人选择产权调换的，产权调换安置面积按该户应安置人口人均不超过35平方米建筑面积（包括公摊面积）控制。产权调换安置面积与被征收房屋（混合、砖木结构,下同）建筑面积相等的部分，按被征收房屋补偿价格结合成新找补回迁安置房价的差价；被征收房屋建筑面积大于产权调换安置面积，其差额部分按被征收房屋由高至低结构等级补偿价格结合成新1.5倍计算补偿；被征收房屋建筑面积小于标准安置面积，其差额部分按回迁安置房价购买；被征收人无力购买的可实行承租并办理共有权证；产权调换商品房安置面积因户型等原因超出部分，按市场价购买。

回迁安置价、上跨价、市场平均价在项目征收方案中确定；商品房产权调换实施方案由安徽省江北产业集中区管委会、鸠江区人民政府另行制定。

1. 非住宅房屋征收补偿
2. 从事办公、生产、仓储等非住宅房屋征收时，有有效证照的，按被征收房屋补偿价格结合成新的1.5倍计算补偿；区划调整前建造的无有效证照房屋，由所在镇政府认定，经确认后，按确认意见给予补偿，区划调整后未经批准建造的房屋不予补偿。
3. 非住宅房屋征收时，对土地使用权的补偿按征收时省政府的征收土地补偿标准执行；农民集体所有建设用地使用权流转的工业用地，对土地使用权的补偿按流转合同约定的价款，扣除土地已使用年限折算的价款，再按征收时国有银行同期贷款基准利率计算补偿金额。

（三）如被征收人对补偿有异议的，可委托市住建局公布的房地产评估机构进行评估，以确认的评估价值作为补偿依据。

1. 征收安置人口的认定

征收安置人口的认定应以被征收地块在册的本集体经济组织成员和定居的长住人口为依据，以房屋征收补偿安置方案公告发布日为时点，以尊重历史、实事求是、公平合理为原则，防止出现“两头占或两头空”现象。

1. 符合下列条件之一的人员，计入安置人口：
2. 征收范围内出生且户口未迁出的；

2.本集体经济组织成员的配偶、未婚子女（不含离异）长期在被征收房屋居住生活，且为本市集体土地上唯一住房，同时未享受过房改福利分房政策或本市其他集体经济组织房屋征收补偿政策的；

3.征收范围内村（居）民依法办理子女收养手续且所收养子女户口已迁入的；

4.刑满释放后户口迁回征收范围的；

5.征收范围内出生尚未入户的新生儿或征收补偿安置方案规定搬迁期限内出生的新生儿；

6.户口从征收范围内迁出的现役军人（军官除外）、在校学生、服刑人员。

（二）征收地块本集体经济组织成员因婚嫁户口未迁出的，经本人申请，可计入安置人口；

（三）本集体经济组织成员家庭，原户籍中部分成员因其它原因户口迁出的，经证明未享受过房改福利分房政策或本市其他集体经济组织房屋征收补偿政策的，可计入安置人口，但该户标准安置面积不得超过被征收房屋面积；

（四）选择产权调换的被征收人有两处及以上住宅房屋的，征收时应合并计算并按一户享受产权调换；已安置人口不得重复安置；

（五）户籍不在征收范围的被征收人，经证明长期居住在被征收房屋且为本市集体土地上唯一住房，同时未享受过房改福利分房政策或本市其他集体经济组织房屋征收补偿政策的，长住人员可计入安置人口，但该户标准安置面积不得超过被征收房屋（混合、砖木结构）面积；

（六）在征收红线内，经证明符合建房条件，因规划控制，致使本集体经济组织成员房屋失修倒塌无房的，按被征收房屋零面积登记公示，人均35平方米计算安置房回迁价格，不享受被征收房屋补偿、补助、奖励等优惠政策。

安置人口由征收实施单位结合户籍信息及相关证明材料进行认定。未享受过房改福利分房政策的由户籍所在地住房制度改革行政主管部门确认；未享受过本市其他集体经济组织房屋征收补偿政策的由户籍所在地镇政府出具证明。

被征收人提供的补偿人口未享受过房改福利分房政策、在其他集体经济组织未享受房屋征收补偿政策和房屋产权等相关资料必须真实有效。

1. 产权调换优惠政策

1.已婚未育和一孩户家庭，增加一个人口安置面积；

2.孤儿及未婚（不含离异）独立居住生活的一人户家庭，在其房屋征收时可增加一个人口安置面积；

3.被征收人家庭户籍为多子女且均未婚的或已婚未享受产权调换优惠政策的，增加一个人口安置面积；

4.丧偶老人独立居住的房屋被征收时，其一人安置面积因户型原因超出部分，在15平方米内（含15平方米），按回迁安置房价与市场平均价的平均值结算。

以上优惠政策增加的人口安置面积按安置房回迁价购买，被征收户在家庭安置人口既定安置面积基础上可以按上跨价购买20平方米安置面积。本集体经济组织成员家庭几代同堂，符合自然分户条件未分户的，征收时可分别享受购买上跨20平方米安置面积指标。

1. 征收奖励
2. 住宅房。

1.被征收人在规定期限内完成搬迁并交出被征收房屋的，按征收时在册的本集体经济组织成员给予奖励每人安置补助费1万元；

2.被征收人在规定期限内主动完成搬迁交房的，给予适当搬迁奖励，奖励最高不超过300元/平方米。同时奖励回迁安置面积指标人均5平方米建筑面积，按安置房回迁价结算。

3.符合产权调换被征收人，选择货币化补偿的，按被征收房屋人均35平方米内补偿价格结合成新2倍给予奖励补助。

1. 非住宅。

对被征收人在规定的搬迁期限内签约交房的，按被征收房屋面积奖励400元/平方米。超过规定期限搬迁的一律不予奖励。

对证照（产权证、土地证）齐全，并持有工商营业执照、税务登记证的非住宅房屋，按被征收房屋有效面积的补偿价格给予不安置奖励补助；对土地证、产权证仅有一证的，按被征收房屋有效面积补偿价格的50%给予奖励补助；无证照的不予奖励补助。

1. 公示

（一）基本情况公示。

被征收房屋均经三榜公示并确认。一榜由居委会（村委会）在征收现场公示；二榜由街道办事处（镇政府）在辖区内公示；三榜由区政府在《芜湖日报》、《大江晚报》或区政府政务网上公示。三榜可同时公示，每榜公示时间不少于3天。公示中应公布征收人电话和主管部门电话，同时设立举报信箱。征收人在报送征收地块摸底资料时，随文报送三榜公示情况及结果。

公示的主要内容：

1.房屋基本情况，包括有效证照、房屋坐落、结构、建筑年代、面积等相关信息；

2.补偿人口基本情况，包括补偿人口的姓名、户籍等相关信息；

3.其他需要公示的内容。

（二）补偿结果公示。

补偿结果应在征收现场公示，公示时间不少于7天。公示的主要内容包括：

1.交房时间及搬迁序号；

2.货币补偿金额或产权调换房屋的坐落、面积等相关信息；

3.其他需要公示的内容。

七、无证照房屋确认

区划调整前建造的无证房屋确认有争议的，应本着实事求是的原则，由被征收人向村（居）书面申请，本集体经济组织3人以上知情人证明，村（居）出具意见，并公示无异议的，报镇政府审核确认。

八、建立健全档案制度

房屋征收中的各类文件、决定、纪要、征收方案、补偿协议、公示等原始凭证及家庭人口认定的各种资料、证明、调查材料等应按项目分类归档保存，复印件需经经办人签字或盖章后存入档案，便于查询，接受监督。

九、法律责任

房屋征收工作人员及相关部门应认真履行各自的工作职责，严格执行房屋征收政策及相关规定，对不履行本规定，或滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊的，应严肃查处；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。被征收人提供虚假资料、采取隐瞒事实等非法手段骗取相关证照的，应严肃查处；骗取产权登记的，依法予以注销；骗取补偿的，依法追究刑事责任。

十、本规定由市住建局、市自然资源和规划局共同解释。

十一、本规定自公布之日起施行。其他芜湖市江北区域集体土地房屋征收规定与本规定不一致的，按本规定执行。本规定执行前已征收的地块仍按原规定执行。

附件：芜湖市江北区域集体土地上房屋征收补偿标准(按照《芜湖市人民政府关于印发芜湖市集体土地上房屋、附着物和青苗补偿标准的通知》（芜政秘〔2020〕93号）执行）