

攀枝花市仁和区人民政府办公室
关于印发《攀枝花市仁和区仁和镇 2018 年棚户区
改造项目房屋搬迁补偿安置实施方案》的通知

攀仁府办〔2018〕46号

各乡镇人民政府，区政府各部门、派出机构，省市驻区各直管单位：

经区政府研究同意，现将《攀枝花市仁和区仁和镇 2018 年棚户区改造项目房屋搬迁补偿安置实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。

攀枝花市仁和区人民政府办公室

2018 年 3 月 26 日

攀枝花市仁和区仁和镇 2018 年棚户区改造项目房屋

搬迁补偿安置实施方案

第一章 总 则

第一条 为确保仁和镇 2018 年棚户区改造项目房屋搬迁补偿安置工作顺利推进，保障被征收农村集体经济组织、单位和个人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《关于加快推进我市城区老旧房屋(含筒子楼)改造工作有关政策的试行意见》(攀办发〔2013〕43号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(住房和城乡建设部〔2011〕77号)、《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准有关问题的意见的通知》(川办函〔2008〕73号)、《攀枝花市人民政府办公室关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》(攀办发〔2010〕15号)、《攀枝花市人民政府办公室关于公布执行统一年产值标准的通知》(攀办函〔2014〕208号)、《攀枝花市仁和区人民政府关于印发〈攀枝花市征地青苗和地上附着物补偿标准〉(细化内容)的通知》(攀仁府〔2012〕100号)和《攀枝花市林业局关于下发攀枝花市 2016 年木材调查价格表的通知》(攀林发〔2016〕130号)、《攀枝花市林业局〈关于规范

占用征用林地报批程序的通知》(攀林发〔2008〕21号)、《仁和区城市控规范围内农村集体土地征地补偿安置试行办法》(攀仁府办〔2015〕87号)等法律法规及规范性文件规定,结合项目实际,制定本实施方案。

第二条 仁和镇 2018 年棚户区改造项目征收范围:沙沟村先峰组,田坝村碾房、上下田坝、新农村组等片区范围的居(村)民自建房屋。

第三条 攀枝花市仁和区仁和镇 2018 年棚户区改造项目补偿、安置工作的责任主体为仁和区人民政府(以下简称安置主体);仁和区住房和城乡建设局、仁和镇人民政府为本次补偿安置工作的具体实施部门和单位(以下简称实施部门和实施单位)。

第二章 征地补偿

第四条 补偿实物量依据

青苗及地上(构)附着物和建筑物补偿数量,由项目乡镇按相关程序确定具有测量资质的中介机构,以现行技术标准规范进行实物量调查测量并进行初始登记,项目乡(镇)人民政府、村组代表、测量单位及产权所有者四方共同确认。

实物指标调查成果必须在实物指标涉及的行政村、村民小组进行张榜公示,公示实行三榜制,公示期三天。第一榜公示内容

为初始调查成果；第二榜、第三榜公示内容为进行了复核的最新成果，对上榜无异议的，不再公示。公示期间，中介测量机构和其它参与调查的各方向产权所有者提出的问题及时复核，并由参与调查工作各方签字确认。实物指标调查成果公示完成后，项目乡(镇)人民政府根据调查及复核成果及时逐级整理汇总资料，分别以村民小组(单位)、行政村为单元，对实物指标进行统计汇总，并进行数据复核、组卷、归档，确保汇总后的实物指标完整、准确。三榜公示确认的数据作为实物补偿的依据。

第五条 征收农村集体土地依法支付青苗和地上附着物补偿费、土地补偿费、安置补助费，按以下标准执行：

(一) 青苗和地上附着物补偿标准：

征收耕(园)地青苗和地上附着物：按攀仁府〔2012〕100号文件规定执行。

征收林地的林木及地上附着物补偿费：成片经济林木、苗圃、竹林、零星林木及林地上附着物均按攀仁府〔2012〕100号文件规定执行；其他成片林木按攀林发〔2008〕21号、攀林发〔2013〕136号执行。

(二) 土地补偿费及安置补助费标准：

征收土地的土地补偿费和安置补助费按川办函〔2008〕73号文件执行。即：征收每亩耕地的土地补偿费均按该区域内征地统一年产值的10倍计算。安置补助费依据被征地集体经济组织

人均耕地面积，按以下标准计算：人均耕地 1 亩及以上的，每亩耕地按征地统一年产值 6 倍计算；人均耕地 1 亩以下的每个安置人口按征地统一年产值 6 倍计算。征收非耕地的土地补偿费和安置补助费按上述标准减半计算。

农业安置人口按照被征收的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。

人均耕地面积按农村集体经济组织第二轮土地承包合同登记的耕地面积除以农村集体经济组织农业总人口计算。

第六条 征收农村集体土地的补偿、补助费用按下列规定支付使用：

（一）青苗及地上附着物补偿费在签订补偿协议后，以办理银行存单或其它符合资金安全管理规定的方式，分批支付给产权所有者。被征地农村集体经济组织和个人，要及时领取各种补偿、补助费并接受社会监督。

（二）涉及地块房屋征收后，所处土地的两补费按政策计算后支付给原农村集体经济组织，并按攀仁府办〔2015〕87 号文中两补费管理使用规定使用。

第七条 征收企业电力、通讯、地下管线等基础设施的补偿，按“原规模、原功能、原标准”的原则，由产权单位按直接费编制工程预算，报区财政评审补偿，并由产权单位按项目进度需要自行拆除征收设施。

第八条 合法经营性企业补偿：征收集体土地上取得合法经营手续的经营性企业，生产生活设施可以参照国有土地上经营性企业补偿办法采取评估方式确定补偿资金。土地补偿费和安置补助费按农村集体土地补偿办法补偿。

第九条 宅基地房屋奖励：宅基地房屋被征收农户在规定时间内签订协议并拆除房屋及附属设施完成搬迁的，参照仁和区其它项目现行奖励政策给予阶梯式奖励补助，奖励细则另行制定。

第十条 征收农村集体土地，经依法批准、补偿、安置后，被征地单位应按规定期限交付土地，不得拒绝和阻挠，拒不交出土地的，将依法强制执行。

第十一条 经补偿后的青苗及地上附着物、建（构）筑物，严禁在项目用地红线范围内进行移栽、重建。

第十二条 征地补偿安置方案下达后，不予调查和登记、不予办理的事项。

（一）不予调查和登记的内容

违反征地补偿安置方案有关规定，自行入住建设征地范围内的人口、修建的房屋及附属设施、新建的其它设施、新开垦的耕地和园地、栽种的林木和零星林木、新建的专业项目等均不予调查和登记。

（二）不予办理的事项

1.审批宅基地和其他建设用地。

- 2.新建、改建、扩建及装饰装修房屋。
- 3.办理入户和分户（出生、婚姻、军人退役、刑释处分等按国家户籍管理规定必须入户、分户的除外）。
- 4.核发、变更工商营业执照和税务登记证。
- 5.批准土地流转。
- 6.转让、互换、租赁房屋。
- 7.改变房屋和土地用途。
- 8.按照法律、法规和政策规定应当暂停办理的其他事

第三章 住房安置

第十三条 安置对象

住房搬迁安置对象符合下列条件之一的纳入住房安置：

- （一）本集体经济组织内正住、常住户口，拆迁其住房的。
- （二）原农村集体经济组织村民因买户口、读书、购房、购买养老保险等原因已转为城镇居民的，拆迁其宅基地房屋的人员（包括原农村集体经济组织村民因工作已转为城镇居民，拆迁其宅基地房屋且未享受城镇住房优惠政策的）。
- （三）本集体经济组织内户口已迁回原籍的离退休干部、职工，夫妻共同居住，且未享受城镇住房优惠政策的；
- （四）本集体经济组织的现役士兵（二级（含）以下士官）。

(五) 本集体经济组织内除被判处无期徒刑及死刑外的罪犯。

(六) 本集体经济组织内在校大中专学生。

(七) 本集体经济组织内依法被收养和随婚迁入人员。

(八) 其它符合住房安置的人员。

其他不符合拆迁住房安置的人员一律不予安置。

第十四条 安置截止时间

房屋拆迁农户签订住房安置协议后,住房安置资金足额支付到位之日,新增人员一律不予安置。

第十五条 安置方式

本项目涉及的安置对象的住房安置方式为市场化商品房安置。

市场化商品房安置:即由安置对象自主或通过政府搭台,企业积极参与等方式,原则上在仁和区范围内经核准公布的开发楼盘中选择购买商品房(或者二手房)的方式实施安置。

第十六条 市场化商品房安置标准

(一) 市场化商品房安置标准及计算支付方式。

1.补偿安置标准:选择市场化商品房安置的安置户,以户为单位,按基本安置标准 30 m²/人解决安置住房(以下简称基本安置标准)。综合考虑城市建设,共享发展成果,每户可在基本安置标准面积外享受不超出 5 m²的补偿安置优惠。

2.计算支付方式:

(1) 所购房屋在基本安置标准人均 30 m²(含)内部分,依

该户应纳入奖励部分的基本住房的补偿单价按实际面积计算后，由安置户支付。

(2) 基本安置标准外的每户 5 m² 以内的补偿安置优惠房屋面积，由安置户按 1160 元/m² 支付。

(二) 市场化商品房安置资金承担:原则上由安置户个人、集体、安置主体三方共同承担。

1.安置户个人承担的资金:

(1) 依本条 (一) 2 应由安置户支付的款项;

(2) 基本安置标准面积内实际购买单价高于政府指导价格之间价差部分的款项;

(3) 超出基本安置标准面积以外的购房款项由安置户自行承担;

(4) 土地出让金在基本安置标准面积内按 200 元/m² 交纳，超出基本安置标准面积部分由安置户按有关规定交纳;

(5) 产权证办理的税、费由安置户自行承担。但基本安置标准面积内的应缴维修基金可以免缴，超出基本安置标准面积部分的应缴维修基金仍由安置户缴纳。

2.集体承担的资金:按《仁和区城市控规范围内农村集体土地征地补偿安置试行办法》规定执行。

3.安置主体应承担的资金:所购房屋在基本安置标准面积内，按政府指导价结算，减除应由安置户个人、集体承担后的差

额部分。

4.如安置户所购房屋实际购买单价且总价低于政府指导价的，政府指导价与实际成交价的价差部分由安置主体直接补贴给该安置户。

5.不符合享受集体两补费人员承担的资金：安置户中若有人不符合享受征收集体土地两补费的，基本安置标准内安置户个人承担资金将比可享受集体两补费人员有所增加，具体金额按《仁和区城市控规范围内农村集体土地征地补偿安置试行办法》中集体两补费应用于住房安置的资金比例计算确定。安置户人员是否享受征收集体土地的两补费，按村（居）民小组自治的原则“一事一议”确定后，报项目实施单位备案。

（三）市场化商品房安置房购买程序。

1.安置户与项目实施主体签订房屋征收补偿安置协议，并根据签订的协议签署和确认房票金额（房票金额由《房屋征收补偿安置协议》中载明的补偿、补助、奖励及相关费用等组成。

2.安置户在棚改购房平台和网上房产超市自主选择商品房买卖合同（在不动产登记之前，不得变更和撤销）安置户将房票交与房地产开发企业，视同已支付购房款。房地产开发企业出具收取房票证明给安置户，证明中载明收取房票抵付房款金额及房票余额。

3.安置户将房地产开发商出具的收取房票证明交由征收人

备案。房地产开发企业在办理棚改安置户买卖合同备案时，需向备案部门提供房票（复印件）或征收人出具的拟备案房屋为棚改安置房的证明。）

4. “房票”不得套现，不得转让。

（四）市场化商品房安置的结算方式。

1.由安置户个人出资的部分，由安置户自行与开发商结算。

2.集体出资和政府补贴部分，由安置主体统一与开发商结算。

3.安置户凭“购房证明”购买商品房的，单价高于政府指导价的，安置主体和安置户按政府指导价与开发商结算，高出部分由被征收人承担；购买单价低于政府指导价的，安置主体和安置户按实际成交价与开发商结算，政府指导价与实际成交价的价差部分由安置主体直接补贴给安置户。

（五）市场化商品房安置的过渡期。

市场化商品房安置的过渡期限为 12 个月，租房过渡费从安置户取得购房证明之月起按相关文件规定的过渡费标准计发。确因资金拨付缓慢等原因造成安置户超过 12 月仍未取得安置资金的，根据安置资金实际到位时间据实延发。

第十七条 市场化商品房安置办理程序

（一）新购商品房办理程序。

1.安置户（以户为单位）向项目乡（镇）提供开发商出具的

商品房认购书、补偿安置协议书、身份证、户口本。

2. 项目乡（镇）和安置户签订市场化商品房安置协议书、安置承诺书。

3. 项目乡（镇）向安置户出具购房证明。

4. 安置户凭“购房证明”与开发企业签订购房合同。

5. 安置户将“购房证明”和“商品房买卖合同”、“备案登记表”、“个人交款发票”交项目乡（镇）备案，作为购房资金结算依据。

（二）购买二手商品房办理程序。

1. 安置户（以户为单位）向项目乡（镇）提供产权证书复印件、身份证、户口本。

2. 项目乡（镇）和安置户签订市场化商品房安置协议书、安置承诺书。

第十八条 市场化商品房安置资金结算

（一）购买商品安置房资金结算。

1. 全额交清商品房房款的应安置户。

凭“购房证明”和“商品房买卖合同”、“备案登记表”、“个人交款发票”与项目乡（镇）结算，项目乡（镇）将安置资金全额一次性支付给安置户。

2. 选择现房或期房未足额缴纳购房款的安置户。

（1）个人的安置费用不足以缴纳购房款的，个人应将差额部分资金支付后，项目乡（镇）将安置户市场化商品房安置费用

代为支付给开发企业。

(2) 个人的安置费用缴纳购房款有结余的，项目乡（镇）将购房款支付给开发企业，安置费用结余部分支付给个人。

(二) 购买二手商品房安置资金结算。

安置户凭已过户的房屋产权证书到项目乡（镇）结算安置资金，项目乡（镇）将应安置资金直接支付给个人。

第十九条 备案登记

安置户将商品房买卖合同、备案登记表、房产证（复印件）交项目乡（镇）存档备案，安置完毕。

第二十条 附则

(一) 安置户办理商品房产权需缴纳的工本费、税、费等（不包含房屋维修基金）一律由安置户个人承担。

(二) 因安置户死亡或其它原因需对货币化安置资金支付对象进行变更的，凭经公证部门证明的相关材料，经项目乡（镇）审核后，变更安置资金支付对象。

(三) 安置户原则上选择市场化商品房安置的住房面积按30平方米/人控制，确因户型等原因，可根据本户家庭成员结构，结合房屋实际户型，保证居住条件的前提下，实际购买商品房的面积原则上人均不低于25平方米。资金结算时按基本住房标准30平方米/人结算。

(四) 安置户涉及户数合并的，应遵循以下原则：

- 1.法定夫妻单独分户的，可合并为一户；
- 2.未成年子女单独分户的，本着从父从母的原则，可合并为一户；
- 3.直系血亲有赡养关系的，父母本着随子随女的原则，可合并为一户。

(五)对工作中出现的本方案规定之外的特殊情况，由项目实施部门或单位按“一事一议”原则研究后处理。

第四章 资金管理

第二十一条 项目乡（镇）设立专户，实行“专户存储、专账核算、专人管理、专款专用”，确保征地补偿安置资金管理使用安全。

第二十二条 各责任部门工作纳入区委、区政府年终目标责任考核，区目标督查办将适时进行工作进展督查督办，并通报结果。

第二十三条 建立征收土地拆迁工作奖惩机制，对工作中表现突出的单位或个人，予以表彰；违反本实施方案规定的将视情节轻重给予处罚；有违法犯罪的，将依法追究相关法律责任；征地补偿安置工作中，有扰乱社会秩序的单位或个人，追究单位或个人相应的责任。

第五章 工作要求

第二十四条 本实施方案中的政策问题由攀枝花市国土资源局仁和区分局、区土地储备中心、区扶贫和移民工作局、区林业局负责解释。

第二十五条 本方案自发布之日起执行，仅适用第二条确定范围内的补偿安置工作。