

新安教育地块集体土地上房屋征收 补偿安置方案

根据六安市裕安区 2023 年重点工程计划安排，经批准，由裕安区新安镇人民政府为项目征收实施主体，对新安教育地块集体土地上房屋实施征收，依据《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》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉办法》、六安市人民政府六政秘〔2020〕120 号（裕安区被征收中心城区外集体土地上房屋、其他附着物及青苗补偿标准），结合本地块具体情况，制定本征收安置方案。

一、征收补偿原则

房屋征收补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开，以及“先搬迁、先验收、先选房”的原则。

二、征收范围

详见征收范围规划红线图。

三、征收期限及奖励标准

1.征收期限为 40 天，自 2024 年 4 月 22 日起至 2024 年 5 月 31 日。

2.被征收人在征收公告规定期限内搬迁完毕，经验收合格的，每提前一天，按征收合法房屋建筑面积奖励 1.5 元/m²，奖励时间从被征收人申请并经征收人验收合格时计算；超过征收公告期限的不予奖励。

四、征收实施单位

新安镇人民政府。

五、征收补偿安置方式和标准

本地块房屋征收实行产权调换和货币补偿两种方式进行安置，被征收人一律采取自行过渡方式进行临时安置；实行产权调换的现房安置、货币补偿过渡期为 6 个月；按合法征收面积每月 8 元/m²标准支付给被征收人临时安置补助费。

（一）选择产权调换安置的，征收人在裕安区安置小区提供安置房源；安置比例通过双向评估方式进行结算。

（二）选择货币补偿安置的，按照被征收宅基地评估价值和房屋重置价结合成新予以评估补偿；被征收人选择货币安置后不得重新申请宅基地。

六、被征收房屋安置人口的计算必须符合下列条件

- 1.2017 年 1 月 1 日前办理入户，现在册的农业祖居人口；
- 2.农业祖居已婚人口的配偶及其新生子女；
- 3.在校学生（包含在读研究生、博士生）、尚未就业的大中专毕业生，以及户口不在征收范围但在当地常住的无工作单位的配偶；
- 4.在部队服役的义务兵和士官；
- 5.原户籍在本村，但因土地征收而转为非农业人口现居住本村的人员；
- 6.进城务工、经商、居住或子女就学等原因，在城市购买商品房后将户口转为非农业人口而迁出本村的人员；为就学将子

女转为非农业人口后挂靠到城市家庭户中而迁出本村的人员；

7.依法办理了收养登记的人员；

8.正在劳改服刑的人员；

9.符合规定的其他情形。

七、被征收人家庭成员中有下列情形之一的，增加 1 个安置人口（离异人员除外）

1.已婚只有一个子女的家庭（符合安置人口条件的子女已结婚的除外）；

2.已婚尚未有子女的家庭（不符合计划生育政策的除外）；

3.尚未生育但已办理生育登记的家庭；

4.达法定婚龄的未婚人员（男年满 22 周岁、女年满 20 周岁）；

5.父母双亡未达到法定婚龄的子女。

同时符合多项条件的，只增加 1 个安置人口。

八、有下列情形之一的，不列入安置人口

1.户口挂靠在本村的外来人员；

2.国家机关、事业单位正式录用的人员（含离退休人员）；

3.在中央企业、国家企业工作的正式职工（含离退休人员）；

4.已享受过房改、集资建房、政府保障性住房（租赁的除外）等住房政策的人员；

5.被征收房屋的所有权人或家庭人员中，已经享受过集体土地房屋征收补偿安置政策的；

6.其他不符合相关规定的人员。

九、被征收人家庭符合分户条件的（一户一宅），可以申请分户补偿安置

1.分户条件：分户是指家庭成员多，三代同堂或子女达到法定婚龄的大家庭，可以分为若干户进行征收补偿安置。符合分户条件的家庭分户时按房屋自然间分割。其中男达 22 周岁，女达 20 周岁以上未婚青年可以申请分户安置。夫妻双方和未达婚龄分户的，不得给予分户补偿安置。

2.办理程序：要求房屋分户补偿安置的当事人，应当提出书面申请，说明分户安置理由，经村委会（居委会）、街道办事处（乡、镇政府）签署意见，上报审批后方可办理。

3.申请分户补偿安置的应提供的资料包括：本人申请、身份证、户口本（复印件），原件核证后退还。房屋分割应当由当事人签字确认。

十、征收补偿安置面积的确认

1.经批准取得土地和规划等法定建房手续的（未依法取得合法建房手续，但在项目千分之一数字化航测图上有标注的），按合法建筑给予补偿，原则上安置人口按人均 40 平方米安置；每户最高安置面积不超过 200 平方米；被征收房屋面积不足人均 40 平方米的按实际征收面积安置。

2.凡在项目千分之一数字化航测图上没有标注的房屋，建房未办理批准手续，但符合一户一宅政策的，经村（居委会）和乡镇（街道办事处）证明后，原则上安置人口按人均 40 平方米安置；被征收房屋面积超过人均 40 平方米的，超出部分不予补

偿；每户最高安置面积不超过 160 平方米；被征收房屋面积人均不足 40 平方米的，按实际征收面积安置。老年独居户、房屋为全违建、面积超过 80 m²的，按 80 m²回迁安置；不足 80 m²的，按实际征收面积安置。

3.凡在项目千分之一数字化航测图上没有标注的房屋，建房未办理批准手续，又不符合一户一宅政策的，一律按违章建设处理。

4.被征收人的住宅房屋同时符合上述“1、2”两种情况规定的，按照上述“1、2”两种情况规定的先后顺序进行补偿安置。

5.本地块千分之一数字化航测图按照六安市裕安区自然资源和规划局提供的新安教育地块征收范围图为依据。

十一、对被征收户回迁高层、小高层安置的，给予被征收户下列优惠：公摊面积超过 14%的，按 14%结算，不足 14%的据实结算（具体以房测报告为准）。

（一）征收面积确定后，选择产权调换的。被征收房屋合法建筑面积与安置面积 1:1 部分按照市政府六政秘〔2020〕120 号文件规定房屋重置价计算差价。

原则上被征收人应当选择与安置面积相近的安置房屋。安置房面积超出应安置面积的，超出部分 10 平方米以内，按产权调换房屋的建安成本价结算；10 平方米—20 平方米部分，按优惠价结算；20 平方米以上部分，按产权调换房屋市场评估价格结算。若被征收人选择安置房面积小于安置面积，剩余面积按重置价结合成新予以货币补偿。

在征收项目范围内无住房但享有宅基地分配权利的居民户属无房户，不单独作为被征收户认定，确实存在住房困难的，由个人申请，征收主体按照相关规定提供保障性住房。

被征收人选择产权调换后，不得重新申请宅基地。

（二）实行货币补偿的，补偿面积计算：

1.依法取得合法建房手续的；

2.未依法取得合法建房手续，但在项目千分之一数字化航测图上有标注的；

3.未依法取得合法建房手续，在项目千分之一数字化航测图上没有标注，但经认定符合一户一宅政策的。

4.对集体土地上未依法取得合法建房手续，在项目千分之一数字化航测图上没有标注，经认定也不符合一户一宅政策的住宅房屋，依法不予补偿。

对符合上述第“1、2”项规定情形的被征收住宅房屋，按照实际征收面积安置补偿；符合上述第3项规定情形的被征收房屋，按安置人口人均40平方米安置补偿；安置人口人均面积不足40平方米的，按实际征收面积；被征收房屋安置人口人均面积超过40平方米的，超过部分不予补偿；被征收人的住宅房屋同时符合上述第“1、2、3”项规定的两种或两种以上情形的，按照本项第1、第2规定的先后顺序合并进行补偿安置。被征收人不得重复享受补偿安置政策。

被征收人选择货币补偿，并在征收补偿安置方案规定的期限内签订征收补偿安置协议的，征收人向被征收人一次性支

付6个月的临时安置费。

十二、张榜公示

征收实施主体实行三榜公示。征收人会同所在乡镇（街道办事处）、村（社区）对户籍人口、房屋面积进行调查，调查情况在拆迁项目所在村（社区）和拆迁现场进行一榜公示，街乡核实一榜公示情况无异议后进行二榜公示，每榜公示期限不得少于7日，二榜公示无异议后由征收人形成核查意见，随同调查表、二榜公示成果等资料报区认证办公室。由区认证办公室按照规定予以抽查审核。经审核认证后，进行第三榜公示，公示结果无异议后，由区政府公示实施。

十三、结算方式

（一）实行货币补偿的，房屋征收后，征收人一次付清征收补偿费（房屋征收补偿费、附属物补偿费、搬家费、临时安置补助费和提前搬迁奖励）。

（二）实行产权调换的，提供安置房源后，征收人在本市主要媒体发布公告，自发布公告之日起1个月内，回迁户应一次性支付剩余房款，款清后领钥匙，逾期不付款，按自动放弃安置处理。

（三）对于发布征收公告之日起前6个月内在生产经营的房屋，按实际经营面积给予停产停业损失一次性补助300元/m²，设备搬迁费7元/m²。

十四、其它

（一）附属物补偿标准按六政秘〔2020〕120号文件规定执

行。

（二）凡在供电、供水、供气等部门立户的电表、水表、有线电视、电话的征收户，应缴清费用，办理报停手续，凭报停单与征收人结算。电表、水表、气表由供水、供电、供气部门派人拆除，用户不得自行拆除。

（三）房屋建筑面积计算规则，按国家统一标准执行。

（四）集体土地征收户籍审核，严禁挂户、借户、户籍重复使用，买卖户籍等情形，对于从中操作买卖户籍人口的，一经查实，严肃处理，构成犯罪的追究其刑事责任。

（五）被征收人应当服从城市规划建设的需要，积极配合办理征收补偿安置手续，按期征收，对无故不按期征收的，依法处理。对在征收过程中辱骂、殴打征收工作人员或阻碍征收事务者，由司法机关依法处理。

（六）征收设有抵押权的房屋，抵押权人从征收公告发布之日起应主动与房屋征收部门对接，并按照国家有关法律法规处理相关事宜。

（七）征收工作人员必须秉公办理事务，对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，一经查实，严肃处理，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

（八）其他未尽事宜按集体土地征收相关政策、法规执行。