

平凉市人民政府办公室文件

平政办发〔2018〕16号

平凉市人民政府办公室 关于印发平凉中心城区 2018 年棚户区改造 集体土地及地上附着物征收补偿方案的通知

各县（区）人民政府，平凉工业园区管委会，市直有关部门，中、省驻平有关单位：

《平凉中心城区 2018 棚户区改造集体土地及地上附着物征收补偿方案》已经市政府第 18 次常务会审定通过，现印发你们，请认真贯彻落实。

平凉市人民政府办公室

2018 年 3 月 5 日

平凉中心城区 2018 年棚户区改造集体土地及地上附着物征收补偿方案

为确保平凉中心城区 2018 年棚户区改造集体土地及地上附着物征收补偿工作顺利推进,保障被征收人的合法权益,依照《中华人民共和国物权法》《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》《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等相关规定,制定本方案。

一、征收流程及要求

市人民政府是土地征收的责任主体,负责本行政区域内土地征收的组织领导工作,国土资源部门负责具体实施工作。

(一) 征收前

1. 国土资源部门依据中心城区棚户区改造项目拟征收范围,委托具有相关资质的机构对拟征收土地进行勘测定界。

2. 国土资源部门牵头,棚户区改造各项目片区征收安置组负责,有关乡镇、村社配合,对拟征收土地的权属、地类、面积及地上附着物权属、种类、规格和数量等现状进行调查确认。

3. 国土资源部门制作征地告知书,告知被征收土地的农村集体经济组织和农户(以下简称“被征收人”),申请听证的,填写听证送达回执,组织听证;自愿放弃听证的,填写听证送达回执。

4. 市、区住建部门负责，对棚户区改造项目进行社会稳定风险评估，分别报市、区维稳办审批备案。

5. 国土资源部门组卷报批资料（“一书四方案”），并按要求上报省政府审批。

（二）征收中

1. 国土资源部门在收到省政府征地批复文件后拟订征收土地公告，报市人民政府发布，并在被征收土地范围内公布。

2. 被征收土地相关权利人在征收土地公告规定的期限内，到指定地点办理征地补偿登记手续。

3. 国土资源部门拟订征地补偿安置方案，并在被征收土地所属乡镇、村社予以公告，听取被征收人意见。

4. 国土资源部门在公告期满，被征收人无异议或者根据有关要求对征地补偿安置方案进行修改完善后，连同被征收人意见及采纳情况报政府审批。

5. 国土资源部门根据政府批准的征收土地方案，在征收土地公告发布之日起 45 日内，制定征地补偿安置方案并予以公告。

6. 征收通知书下发后，国土资源部门和各项目片区征收安置组做好宣传动员和政策解释工作。

7. 各项目片区征收安置组负责，组织被征收人选定房地产价格评估机构。

8. 评估机构选定或确定后，先向被征收人公示，被征收人

在 3 日内未提出异议，由棚改中心作为委托人，向评估机构出具评估委托书并签订评估合同。

9. 各项目片区征收安置组对征收范围内的集体土地及地上建筑物、构筑物等进行核实、登记，并收集相关证件进行公示。

10. 棚改中心证件核查组负责，各项目片区征收安置组及国土、不动产登记等相关单位和乡镇、村、社配合，对《土地使用权证》等证件进行查询验证，各发证机关和职能部门对相关法定证件的核查情况出具书面意见。各项目片区征收安置组同步开展房屋面积认定工作。

11. 各项目片区征收安置组对核实登记、查询结果以及认定结果在征收范围内向被征收人公布，无异议后报棚改中心业务科备案。

12. 评估机构负责，各项目片区征收安置组配合，依法依规开展房屋征收评估工作。

13. 各项目片区征收安置组全权负责，与被征收人协商签订征收补偿安置协议，并严格进行审核，将协议补偿情况在征收范围内公示，接受群众监督。

14. 棚改中心业务科对各项目片区征收安置组审核合格的征收补偿协议复核后，及时报送国土资源部门盖章备案，并提出付款计划，报送财务科按付款工作流程兑付补偿资金。

15. 各项目片区征收安置组通知并督促被征收人搬迁，交出

土地。

16. 各项目片区征收安置组对完成搬迁的被征收房屋在确保安全的前提下进行拆除，及时督促相关乡镇、村社组织清表。

17. 被征收人对批准的征地补偿标准有争议的，按照《甘肃省征地补偿争议裁决办法》，向市人民政府申请协调；经协调达不成一致的，可向省人民政府申请裁决。征地补偿争议协调和裁决期间，不停止征地方案的实施。

（三）征收后

1. 棚改中心收集征收项目的相关文件、影像等资料，建立征收补偿档案，并将分户补偿情况在征收范围内向被征收人公布。

2. 棚改中心及时申请审计机关对征收补偿费用管理和使用情况进行审计，并公布审计结果。

3. 棚改中心及时将项目批复文件、征收公告、评估报告、分户征收档案等与棚户区改造项目征收相关的资料统一归档管理。

二、房屋面积和性质的认定

（一）《集体土地使用证》、合法审批手续及有效证明载明的宅基地面积，认定为合法宅基地面积，原则上“一户一宅”。

（二）宅基地上房屋补偿建筑面积分三档认定：

1. 宅基地面积在 100 平方米以下的，按宅基地合法面积乘以 1.5 且上限不超过 130 平方米认定；

2. 宅基地面积在 200 平方米以下的，按宅基地合法面积乘以 1.3 且上限不超过 220 平方米认定；

3. 宅基地面积在 200 平方米以上的，按宅基地合法面积乘以 1.1 认定。

（三）在 2013 年崆峒区个人建房调查摸底建档结束后，私自修建的房屋，一律按违法建筑认定。对已完成土地确权登记发证的，其地上房屋超出认定补偿建筑面积部分，不予补偿。

（四）宅基地上认定补偿建筑面积中，在征收前已用于商业、服务性行业、生产加工等三年以上经营活动，且能提供营业执照等合法有效证明的，可以认定为事实性经营用房。

三、征收补偿

（一）土地补偿

集体土地征地综合补偿费按照《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17 号）有关规定和政府发布的土地征收公告执行。

（二）房屋补偿

严格按照“先补偿、后搬迁”的原则依法征收。征收补偿以认定的建筑面积为准进行补偿。

1. 宅基地上房屋征收补偿：对认定的补偿房屋建筑面积，按照《平凉市发展和改革委员会关于印发平凉城区土地征用及房屋征收附属设施补偿评估指导标准的通知》（平发改价格〔2016〕

239号)规定的相关标准,进行一次性货币补偿。

宅基地上认定的补偿建筑面积上限以上的房屋面积一律不予补偿,按照《平凉市人民政府办公室转发平凉中心城区棚户区改造管理中心关于平凉中心城区棚户区改造房屋征收有关补助指导意见的通知》(平政办发〔2016〕65号),给予相应补助和优惠。使用的宅基地按照土地征收价给予补偿。

2. 村社集体所有房屋:以认定的补偿建筑面积,按照平发改价格〔2016〕239号文件相关标准给予补偿。

3. 事实性经营用房:以同类住宅房屋补偿价格上浮50%进行一次性货币补偿。

4. “前店后院”:取得合法手续的“前店后院”,一律按照货币补偿方式进行征收,“前店”以评估价确定补偿价,“后院”按宅基地上房屋认定和评估标准确定补偿价。

(三) 其它补偿

1. 附属设施补偿、临时安置费、搬家补助费及苗木、树木补偿等,按照平发改价格〔2016〕239号文件相关标准执行。

2. 对集体土地上事实性经营用房或其他经营用房的征收,可以给予停产停业损失补偿。

(1) 停产停业损失补偿对象为因征收房屋造成停产停业损失的被征收人。

(2) 符合下列条件的,应当给予停产停业损失补偿:

①被征收房屋认定为事实性经营用房;

②依法取得工商营业执照；

③依法取得相关生产经营许可手续。

（3）停产停业损失补偿的标准，以被征收人提供的近三年纳税证明为依据确定；不足三年的以全部生产经营期间纳税证明为依据确定。

停产停业损失补偿，生产经营三年以上的以近三年生产经营效益平均值为计算依据，不足三年的以生产经营期间效益平均值为计算依据。

（4）停产、停业损失的补偿期限，商业、服务性行业按半年计算；工业生产行业按一年计算。

（四）奖励

被征收人按征收公告确定的签约期限签订补偿安置协议并交房的，可以给予奖励；在征收公告确定的签约期限内未签订补偿安置协议的，一律不予奖励。

奖励分两个阶段执行，被征收人在征收公告确定的第一签约阶段内签订补偿安置协议并交房的，按认定的补偿建筑面积，每平方米奖励 700 元，每户奖励资金总额不得超过 70000 元；被征收人在征收公告确定的第二签约阶段内签订补偿安置协议并交房的，按认定的补偿建筑面积，每平方米奖励 300 元，每户奖励资金总额不得超过 30000 元。

具体签约期限、签约阶段和奖励标准以正式发布的征收公告为准。

村社集体所有房屋不享受奖励政策。

（五）农用地上建筑物和构筑物征收补偿

1. 集体农用地上看管房补偿面积和补偿价格的确定，按实际建筑面积不超过 15 平方米计算其补偿面积，补偿价格参照《平凉市发展和改革委员会关于印发平凉城区土地征用及房屋征收附属设施补偿评估指导标准的通知》（平发改价格〔2016〕239 号）中同类房屋补偿价格进行补偿。超出 15 平方米的部分一律不予补偿。

2. 集体农用地上持有种植、养殖手续或与村委会签订种植、养殖协议的，由项目片区征收安置组根据种植、养殖手续或协议实地核查，确实用于种植、养殖的，对其建筑物和构筑物，按照《平凉市发展和改革委员会关于印发平凉城区土地征用及房屋征收附属设施补偿评估指导标准的通知》（平发改价格〔2016〕239 号）有关养殖设施补偿标准，给予一次性货币补偿。改变种植、养殖用途的，一律不予补偿。

3. 其它私自修建的建筑物和构筑物一律按违法建筑处理。

四、安置

（一）货币安置：被征收人领取补偿款后自行安置。

（二）实物安置：被征收人按建设成本价购买村民安置楼。由相关村、社制定具体安置方案，经乡镇、棚改中心审核，并在棚户区改造片区进行公示，公示无异议后由乡镇、村、社统一进行安置。

在房屋征收时，已被村、社安置到位的被征收人，不再另行安置。

五、被征地农民养老保险

按照《平凉市人民政府办公室关于印发平凉市崆峒区土地征收中涉及被征地农民养老保险问题的意见的通知》（平政办发〔2014〕45号）和有关市政府常务会议纪要执行。

六、依法执行

被征收人在征收补偿安置方案确定的签约期限内未签订征收补偿协议的，由征收部门按照征收补偿安置方案作出限期交出被征收土地决定；被征收人在法定期限内对限期交出被征收土地决定不申请行政复议或不提起行政诉讼，在决定规定的期限内又不交出土地的，由征收部门依法申请人民法院裁定执行。

征收补偿协议签订后，一方当事人不履行协议约定义务的，另一方当事人可以按照程序向人民法院依法提起诉讼。

七、其它事项

（一）本方案适用于：

1. 平凉中心城区 2018 年度棚户区改造项目；
2. 列入平凉中心城区 2017 年度棚户区改造计划但尚未征求群众意见或未发布征收公告的项目；

（二）本方案印发前已发布征收公告和补偿安置方案并启动征收工作的项目，按原公告和方案执行。

（三）本方案自印发之日起施行，有效期一年。《平凉中心

城区棚户区改造集体土地及地上附着物征收补偿方案（试行）》
（平政办发〔2017〕64号）同时废止。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

公开属性：主动公开

平凉市人民政府办公室

2018年3月6日印发