会宁县土地房屋征收实施办法

第一章 总 则

**第一条** 根据《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》（国务院令第743号）《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）《中华人民共和国城乡规划法》《甘肃省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>若干规定》(甘肃省人民政府令第86号）《甘肃省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《甘肃省城乡规划条例》及白银市人民政府办公室《关于加强建设用地管理规范征地工作的通知》(市政办发〔2015〕108号）白银市人民政府办公室《关于印发白银市重大项目征收集体土地补偿补助办法的通知》(市政办发〔2018〕16号）《会宁县城总体规划（2008-2025）》等有关规定，结合我县实际，特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于全县城市规划区内国有和集体土地上房屋土地征收项目。

**第三条** 征收补偿采取货币补偿和实物安置两种方式进行。

**第四条** 土地和房屋征收责任主体为县人民政府，征收工作严格按照国有及集体土地征收程序进行；城市规划区国有土地征收法律主体为县住建局；集体土地征收法律主体为县自然资源局，实施主体为辖区乡镇人民政府。

第二章 房屋认定

**第五条** 国有土地上房屋面积和性质认定以被征收人房屋产权证明资料为依据；对房屋产权证明资料以外增加面积的部分，凡能够提供《规划建设工程许可证》或规划部门批准修建手续的，按批准面积认定。

**第六条** 集体土地上房屋认定以《中华人民共和国土地管理法》和《甘肃省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》中农村居民住宅用地标准或依法核定的《集体土地建设用地使用证》宅基地审批手续为依据，并严格落实“一户一宅”。

**第七条** 依据《中华人民共和国城乡规划法》《甘肃省城乡规划条例》，对2010年1月1日以来未取得规划许可证的建筑，按照实际情况进行认定。

**第八条** 其他附属用房（车库、仓库、简易房等）和《集体土地使用证》范围以外土地上（包括承包地、自留地、承租地等）修建的房屋不予认定为置换用房。

**第九条** 可置换房屋主体类型包括土木结构、砖木结构、砖土木结构、砖混结构、钢混结构、钢结构等。

第三章 人口确认

**第十条** 安置对象以征收区域内居民户口本上户籍人口为准，安置补偿人员不限定年龄，户口迁入时间以征收区域公告发布之日为止，婚入按照结婚证登记日期为准，新生儿按照出生日期为准。

**第十一条** 征收区域居民户口已整户迁出，未享受保障性政策住房的，可以保留宅基地及其房屋，应对宅基地及其房屋进行安置补偿。享受保障性政策住房的，宅基地收回集体所有，对村集体进行补偿，地上房屋可视为个人财产进行适当补偿。

**第十二条** 征收区域居民户口已迁出但未毕业的在校大中专生，凭就读学校在校证明予以确认，符合相关条件的，进行安置补偿。

第四章 征收步骤

**第十三条** 征收任务根据重点项目建设需要，由县政府决定，县住建局或县自然资源局书面下达，乡镇组织实施，下达征收任务时明确征收范围、面积、征收时限。

**第十四条** 属地乡镇人民政府会同公安、自然资源、住建、农业农村、林草、城市执法等部门，对纳入征收范围内的房屋、土地及地上构筑物的权属、区域和建筑面积等进行调查摸底，填写统一制式表格，相关单位审核盖章。调查登记事项包括：1.被征收人的基本情况（姓名、性别、年龄、家庭住址、户籍人口等）；2.土地权属、四至范围、用途、面积等；3.房屋情况（权属、结构、用途、建筑面积、建筑合法性、银行抵押、产权纠纷等）；4.附属物情况。

**第十五条**  调查摸底后，国有土地上房屋土地补偿安置方案由住建部门制定，集体土地上房屋土地补偿安置方案由自然资源部门制定，并进行社会稳定风险评估，由县政府常务会议讨论决定，公示公告无异议后，由属地乡镇人民政府实施征收。

**第十六条** 征收完成后，由县住建局、县自然资源局具体组织土地移交工作，并通知相关单位参加，在征收现场移交；土地移交时应定位明确，四至边界清楚；使用统一格式的土地移交表，现场移交人员签字，移交单位盖章，完成移交。

**第十七条** 征收完成后，由县住建局（县自然资源局）负责指导实施乡镇对征收工作有关文书档案进行整理和归档。征收文书档案资料一式三份，县住建局（县自然资源局）、乡镇、村（社区）各保存一份。

第五章 开展评估

**第十八条** 通过政府采购方式，确定土地房屋征收评估机构。

**第十九条** 开展入户评估

1.评估机构对被征收房屋进行实地查勘，采取拍照、录像等方式真实反映被征收房屋内外状况，做好实地查勘记录，并妥善保管评估资料。

2.查勘记录由属地乡镇人民政府、被征收人、注册房地产评估师签字盖章确认。被征收人拒绝签字盖章的，由属地乡镇人民政府、注册房地产评估师和两位无利害关系的第三人签字盖章见证，并在记录和报告中说明。

3.评估机构应当依法出具被征收房屋及其附属物补偿评估结果，由属地乡镇人民政府在征收范围内公示，公示期不少于10天；被征收人提出疑问的，由评估机构做出解释说明。公示期满后，评估机构向属地乡镇人民政府提供委托评估范围内的评估报告，由属地乡镇人民政府送达被征收人并保留送达回证。

第六章 征收补偿

**第二十条**  征收安置时房屋所在地原为集体土地现已纳入城市规划区的，土地及地上建（构）筑物和附着物参照国有土地予以补偿。

**第二十一条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权置换。货币补偿以认定的建筑面积，按照评估价进行货币补偿，产权置换以认定的面积1:1进行置换。

**第二十二条** 对2010年1月1日以来的无证建筑，按照认定结果协商解决。

**第二十三条** 安置房屋建筑面积大于被征收住宅认定置换面积，超出10平方米以内的面积按政府采购价补缴差价，超出10平方米以外的面积按市场价补缴差价；安置住房建筑面积少于被征收住宅认定置换面积的，不足部分按被征收人住宅房屋市场评估价的均价进行货币补偿。

**第二十四条** 对特殊困难家庭，现有住房面积不足以置换安置小区内安置房的，给予该片区最接近面积的安置住房一套。

**第二十五条** 对安置对象给予18个月过渡期临时安置费，标准为每人每月200元，并给予搬迁补助每户2000元；过渡费和搬迁补助由用地单位承担，由征收实施单位负责审核发放。

**第二十六条** 企事业单位建筑及其他附属物补偿按照评估结果进行货币化补偿。

**第二十七条** 对能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的企业，对企业停产停业损失由评估机构进行评估确定；对不能提供税务部门出具的应纳税所得额证明的小微企业，停产停业损失补偿由属地乡镇人民政府根据当地经济发展水平、被征收前的该企业的经济效益等因素，与被征收企业负责人协商确定。

**第二十八条** 征收范围内因财产分割一宅多户的，属地乡镇人民政府应在调查登记时，将财产、产权等分割情况登记清晰，必要时在公证处公证产权事宜。调查登记后不得再行分户，不能更换户主，严禁被征收人之间买卖、拼凑组合住宅面积用于产权置换。

**第二十九条** 在规定期限内签订征收补偿安置协议并搬迁完毕的，每宅给予5000元到30000元奖励，1宅多户的只按1宅奖励，奖励资金由用地单位承担，实施征收的乡镇根据资金报批程序在征收明细中一并上报审拨。

**第三十条** 征收公告发布后，被征收人进行的抢建、抢栽、改建、扩建、装饰装修部分不予补偿。

第七章 征收经费保障

**第三十一条** 征收工作经费是征收实施单位（乡镇）开展征收工作所产生的费用，纳入财政预算。

**第三十二条** 征收土地按照每宗土地支付，项目在50亩（含50亩）以内每宗土地给予2.5万元征收经费，项目在50亩以上每亩按500元标准计算核定，每宗项目征收经费最高不得超过30万元。

**第三十三条** 征收经费实行预拨制，在下达征收任务后预拨50%，待征收任务完成后进行决算核拨。如果工作滞后，没有按期完成，影响工程建设，受到市县两级通报批评的将扣除部分征收经费。征收实施单位的征收经费经本单位申请，县住建局和县自然资源局审核，由县财政部门核拨征收实施单位。

**第三十四条** 县住建局和县自然资源局的征收工作经费根据全县征收任务的完成情况，按全县征收经费的20％核算，经县政府分管领导审核后报县财政部门核拨。

**第三十五条** 加强征收经费的管理，征收经费只能用于征地拆迁工作，包括征收办公费、会务费、培训费、车辆租赁费、档案管理设施设备费、宣传资料费、征地现场临时界定及看护费等，不能用于其他方面。

第八章 附 则

**第三十六条** 自征收公告公布之日起，对征收区域内的新建违法建筑依法由会宁县城市管理综合执法局、属地乡镇人民政府和征收单位进行集中拆除。

**第三十七条** 其它未尽事宜按法律、法规、规章和国家、省、市有关政策规定执行。

**第三十八条**  本办法有效期五年，有效期满自行失效。

**第三十九条** 本办法自发布之日起施行。