附件：

 越西县**嶲**湖路建设及集体土地上房屋拆迁补偿安置方案

为加快推进县城嶲湖路建设进度，完善城市功能，改善人居环境，做好项目规划控制范围内房屋及附着物拆迁补偿安置工作，依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《四川省人民政府关于同意各市(州)征收农用地区片综合地价标准的批复》(川府函〔2020〕 185号)、《四川省人民政府关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217号）等法律法规和政策规定，结合实际，制定本方案。

一、实施主体

受县人民政府委托，越城镇人民政府为实施主体。

二、组织实施

由越西县嶲湖路建设及拆迁安置工作组牵头，越城镇人民政府及县住建局、县自然资源局、县社保局等相关成员单位具体组织实施。

三、基本原则

坚持依法依规、公平公正、公开透明的原则，和谐拆迁、合理补偿、接受监督，切实保障被拆迁户合法权益。

四、适用范围

本方案仅适用于县城嶲湖路建设及项目建设范围内集体土地上建（构）筑物及附着物拆迁补偿安置（具体范围以规划红线图为准）。

五、拆迁补偿

（一）实物调查登记认定方式。

1.本项目实施范围内所涉及的建筑物、构筑物及附着物，以越城镇人民政府、县住建局、县自然资源局、涉及的村“两委”、第三方测绘单位及相关专业机构调查登记认定并经权利人确认的结果为准。

2.根据法律法规的规定，权利人有义务对第三方测绘单位及相关部门的实物调查登记结果进行签字确认，若权利人未按期签字确认或拒绝测绘、登记实物的，不影响本方案的实施，其实物补偿内容以第三方测绘单位及相关部门认定的结果为准。

（二）实物调查登记认定时点。

以《越西县人民政府关于征收县城嶲湖路建设及项目建设规划范围内建（构）筑物、附着物的公告》发布日为准。

（三）实物补偿标准。

1.征收土地参照近期越城镇城区内的征地标准执行（水田4.6万元/亩，旱地4.4万元/亩）。

2.建筑物、构筑物、地上附着物等实物补偿按本方案附件一、二、三标准执行**。**

3.院坝征收按《关于公布实施越西县农用地和集体建设用地定级与基准地价编制成果的通知》（越自然资函〔2021〕59号执行）执行（Ⅰ级228元/㎡，Ⅱ级194元/㎡，Ⅲ级153元/㎡）。

4.搭建在楼顶的活动板房不能按户认定，不享受安置和政策奖励。

六、住房安置原则及方式

（一）安置原则。

住房安置以货币化安置或实物安置两种方式进行，原则上按“拆一还一”予以安置，由被拆迁户自主选择安置方式。

简易棚（即：依托或附着在住房或围墙上的简易构筑物）不纳入安置范围，一律以货币补偿方式给予补偿，补偿标准见附件一。

（二）货币化安置。

货币化安置是指由向被拆迁户现有的建筑物、构筑物、附着物等按补偿标准给予一次性货币补偿，支持其自主购买商品住房的安置方式。具体补偿安置标准如下：

1.被拆迁户能够提供证据证明被拆迁房屋合法，不需要安置的，可申请一次性货币化安置补偿金。被拆迁户签订拆迁补偿安置协议、腾空房屋、交出房屋所有权证、土地使用证等相关产权证及钥匙后，在7个工作日内，按本方案附件一的补偿标准，一次性向被拆迁户支付实物补偿、货币化安置奖励资金、拆迁奖励资金、搬迁费、过渡费；并按被拆迁的房屋面积给予**2800**元/平方米住房补贴。

2.被拆迁户不能提供证据证明被拆迁房屋合法，按本方案附件一补偿标准的50%，进行货币补偿，不享受购房补贴。

资金结算：在被拆迁户签订拆迁安置协议、腾空房屋、交出钥匙及房屋所有权证、土地使用证等相关的产权证后，奖励、拆迁奖励资金和搬迁费、过渡费。

3.货币化安置奖励：被拆迁户选择货币化安置的奖励**2万元/户**。

4.货币化安置补偿计算方法：补偿总额=按附件一标准补偿费+构筑物、附着物补偿费+购（住）房补贴+货币化安置奖励资金+拆迁奖励资金+搬家费+过渡费。

1. 实物安置。

实物安置是指在县城规划区内，政府通过政府集中采购方式，购买合法商品房作为安置房，用于安置被拆迁户。安置房为现房或期房，以清水房交付。具体补偿安置标准如下：

1.被拆迁户选择实物安置的，实行“拆一购一”安置（即被拆迁户拆1㎡房屋就回购1㎡安置房），同时按被拆迁的房屋面积给予**2800**元/㎡回购房价补贴（每户只能选择1套安置房，最大面积120㎡），剩余面积按政府集中采购价给予结算。

2.资金结算。在被拆迁户签订拆迁安置协议、腾空房屋、交出钥匙及房屋所有权证、土地使用证等相关的产权证后，7个工作日内由政府支付拆迁奖励资金、搬家费、过渡费（期房安置先支付6个月过渡费）。被拆迁户选好安置房后15个工作日内由政府结算实物补偿资金、回购房价补贴。

七、擅自将住房改为经营用房补偿安置

**（一）认定标准：**在实物调查登记认定时点，具有合法有效证照，正在从事生产经营，安装有生产设备的小卖部、生产用房等经营用房。

**（二）补偿标准：**

1.按6400元/㎡予以补偿。

2.不享受实物安置或货币化安置购房补贴、拆迁奖励等相关的优惠政策。

八、违法建（构）筑物的认定和处理

（一）违法建设的认定标准：

1.外来人口非法买卖土地，没有任何审批手续擅自修建的建（构）筑物。

2.本村村民未经批准，没有任何审批手续擅自修建的建（构）物。

（二）自拆迁安置公告发布之日起，新建、改建、扩建、抢建、抢修建（构）筑物及装饰装修房屋的，一律不予登记和补偿，并责令当事人限期自行拆除，逾期不拆除的依法予以强制拆除。

（三）公告发布之前，在规划范围内未经审批擅自修建的违法违规建（构）筑不予安置，原则上不予补偿。若在规定期限内自愿搬迁、腾空房屋，交出钥匙的，给予适当补偿；逾期不搬迁的不予补偿，并依法予以强制拆除。

九、其他规定

（一）房屋产权及出租问题。

1.拆迁范围内涉及被拆迁户将房屋出租的，由租赁双方在拆迁期限内自行协商处理有关事宜，确保按期拆除房屋。

2.有产权争议的房屋，实行证据保全并按规定拆迁。

（二）实物安置选房顺序。

按签订《拆迁补偿安置协议》和按期交房时间的先后顺序依次选房，具体操作办法按“双百分制”选房方式实施，见附件四。

（三）被拆迁房屋移交。

被拆迁户应在协议约定期限内，将被拆迁房屋腾空，移交给拆迁人。

（四）过渡费、搬家费、拆迁奖励。

1.过渡费、搬家费、拆迁奖励、选择货币化安置奖励等均以户为单位计，即：以被拆迁户提供房产证或土地使用证与户口薄一致为一户；不能提供房产证或土地使用证的，以实际房屋和拆迁安置工作组认定为准。

2.过渡费。被拆迁户实行自行过渡。过渡费标准为每户**700元/月**。

（1）选择货币化安置的，过渡期为6个月。

（2）选择实物安置的，现房安置过渡期为6个月；期房安置过渡期从被拆迁户移交房屋之月算起，到安置房移交之后一个月止。

3.搬家费。被拆迁户在规定时间内搬迁的，一次性发放搬迁费**1000 元/户**；逾期搬迁的，不予发放搬迁费。

4.拆迁奖励。被拆迁户在规定期限内签订拆迁补偿安置协议并腾空房屋，交出钥匙及房屋所有证、土地使用证等相关证件，并经越城镇人民政府及相关部门现场验收合格的，按以下标准予以奖励：

（1）第一阶段自本拆迁补偿安置方案公示之日起10日内积极配合，主动签订拆迁安置协议，腾空房屋并交出钥匙的奖励3万元/户；

（2）第二阶段自本拆迁补偿安置方案公示期满之日起20日内签订拆迁安置协议，腾空房屋并交出钥匙的奖励2万元/户；

（3）第三阶段自本拆迁补偿安置方案公示期满之日起30日内签订拆迁安置协议，腾空房屋并交出钥匙的奖励1万元/户。

（4）自本拆迁补偿安置方案公示期满之日起超过30日未签订拆迁安置补偿协议的，不予拆迁奖励。

（5）在签约期限内达不成补偿协议的，由县政府作出补偿决定，被拆迁户拒不接受补偿安置，拒不搬迁的，责令其限期搬迁；逾期不搬迁的，依法实施强制搬迁。

（五）房屋产权办理。

1.选择实物安置的，安置房办证由越城镇人民政府统一办理，办证费用及相关税费由被拆迁户承担。

2.选择货币化安置，自主购买商品房的，由被拆迁户自行办证，办证费用及相关的税费由被拆迁户承担。

（六）法律责任

1.被拆迁户认为行政机关具体行政行为侵犯其合法权益的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

2.在拆迁过程中，被拆迁户有下列情形之一，尚未构成犯罪的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》给予处罚；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成经济损失的，当事人还必须同时承担相应的责任：

（1）伪造、涂改有关权属证明文件，谎报瞒报数据、骗取拆迁补偿安置的；

（2）煽动、组织或参与闹事，影响社会稳定的；

（3）阻碍拆迁工作，妨碍依法执行公务的；

（4）阻扰工程建设的。

3.党政机关、事业单位以及基层组织公职人员徇私舞弊、滥用职权、失职渎职或参与、支持、唆使被拆迁户阻扰房屋拆迁安置工作的，情节较轻的，由县纪委和县委组织部负责进行约谈、采取组织措施、给予纪律处分；情节严重的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》从重予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

十、附则

1.本方案由越城镇人民政府、越西县住建局、越西县自然资源局负责解释。

2.本方案未尽事宜或在执行过程中遇到的具体问题，由县政府议定。

3.本方案自公布之日起施行。

附件一：各类建筑物及装饰装修补偿标准表

附件二：各类地上构筑物及其他附属设施补偿标准表

附件三：各类零星林木补偿标准表

附件四：拆迁协议签订和房屋移交积分规则