

陕西省西咸新区泾河新城管理委员会文件

陕泾河发〔2018〕25号

陕西省西咸新区泾河新城管理委员会 关于印发《征收集体土地房屋补偿与安置 实施方案》的通知

各镇（街道），党委管委会各相关部门，各管理办：

《征收集体土地房屋补偿与安置实施方案》已经主任办公会审议通过，现印发你们，请认真组织实施。

特此通知。

陕西省西咸新区泾河新城管理委员会

2018年7月6日



征收集体土地房屋补偿与安置实施方案

第一章 总 则

为了规范泾河新城征收集体土地和地上青苗、附着物、房屋、附属物补偿与安置活动，保障被征收土地和地上青苗、附着物、房屋、附属物所有权人（以下称被征收人）的合法权益。根据《中华人民共和国土地管理法》《陕西省实施中华人民共和国土地管理法办法》等法律法规，按照泾河新城总体规划，结合新城实际，依授权制定本实施方案。

第一条 泾河新城范围内，征收集体土地和地上青苗、附着物、房屋、附属物补偿与安置，适用本方案。

第二条 根据相关法律、法规的规定，违法占用集体土地建造房屋的（含不符合庄基地划拨条件，未批先建），属违章建筑，不予补偿。

第三条 泾河新城管委会负责泾河新城征收集体土地和地上青苗、附着物、房屋、附属物补偿及安置工作。

国土资源与房屋管理局（以下称征收补偿安置部门）负责组织实施补偿与安置工作。泾干街道办、永乐镇政府、崇文镇政府、高庄镇政府（以下称征收补偿安置实施单位）负责各自辖区具体实施补偿与安置及拆迁工作。

有关部门应当依照本办法的规定和其职责分工，互相配合，保障征收集体土地和地上青苗、附着物、房屋及附属物补偿与安置工作的顺利进行。

村（居）民委员会应当依据各自职责，配合、协助做好征地房屋补偿与安置工作。

第四条 征收土地上青苗、附着物、房屋、附属物应当先补偿后搬迁。征收实施单位应当按照本方案的规定，对被征收人给予补偿和安置，被征收人在规定的签约期限内完成签约，并按照协议约定搬迁。

第五条 任何组织和个人对违反本方案规定的行为，都有权向补偿安置部门和其他有关部门举报。接到举报应及时核实、处理。

监察部门应加强对参与征收土地和地上青苗、附着物、房屋及附属物补偿安置部门和各镇（街道）工作人员的监察。

第二章 征收公告

第六条 规划部门核定用地范围后，征收补偿安置部门应当及时向被征地农村经济组织和村民公布《拟征地告知书》，并通知规划建设局、市场服务与监督管理局、公安泾河新城分局、地方税务局泾河新城分局、国家税务局泾河新城分局等有关部门暂停办理下列事项：

（一）新建、改建、扩建房屋，改变房屋、土地用途；

（二）房屋的买卖、交换、析产、赠与、租赁、抵押手续；
（三）户口的迁入、分户；
（四）以被征收房屋为住所或者经营场所工商注册登记手续；

（五）法律、法规规定的其他事项。

暂停办理的有关事项的期限不超过十二个月。因特殊情况需要延长的，征收补偿安置部门可以决定适当延期，可以延长不超过六个月。

暂停期限内，办理本条第一款所列事项的，补偿安置不予认定。

因出生、婚嫁和复转军人，离退休人员、大中专院校学生及刑满释放人员回原籍等依照有关法律规定确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的，可以办理户口迁入手续，办理户口迁入手续后，公安泾河新城分局应及时抄告征收补偿安置部门。

第七条 征收补偿安置实施单位应当对拟征地范围内土地和地上青苗、附着物、房屋、附属物的权属、种类、数量等现状进行调查，并将调查结果在拟征地范围内公布。具体调查工作由征收补偿安置实施单位委托泾河新城入库专业测绘机构开展。

第八条 征收土地方案经依法批准后，由泾河新城管委会发布《征收土地方案公告》，在被征收土地所在的村组内公告。

征收补偿安置部门发布《征地补偿安置方案公告》，在被征收土地所在的村组内公告。

被征地农村集体经济组织、村民或者其他权利人应当在征收土地方案规定的期限内，持土地和房屋权属证书或镇政府出具的权属证明、户籍证明等相关材料在指定地点办理征地补偿登记手续。

第九条 对补偿安置有争议，由泾河新城管委会协调。补偿安置争议不影响征收土地方案以及征地房屋补偿方案的实施。

第三章 补 偿

第十条 征收集体土地和地上青苗、附着物、房屋及附属物的补偿：

（一）土地补偿费和人员安置补助费标准：按照陕西省政府批准的全省征地统一年产值及区片综合地价平均标准执行；

（二）地上青苗、附着物补偿：由征收补偿安置实施单位委托泾河新城入库专业测绘、评估机构开展清点、测绘、评估等工作，依据评估结果补偿；

（三）地上房屋及附属物补偿：由征收补偿安置实施单位委托泾河新城入库专业测绘、评估机构开展清点、测绘、评估等工作，依据评估结果补偿；

（四）补助费、奖励费

1. 自行搬迁补助费：每户 1000 元。

2. 临时安置补助费：村民每人每月 200 元、祖遗户每户每月 600 元，自被征收房屋移交之日起至安置新房交付之日，期限 36 个月，现房 6 个月，逾期每一年，补助费按 200 元递增，最多不超过 600 元。

3. 奖励费：征迁奖励期原则为 1 个月（即第一奖励期 20 天，第二奖励期 10 天），被征收人按照签订《补偿与安置协议》期限和交房期限规定，第一奖励期内签订《补偿与安置协议》和移交房屋的可享受以下奖励。

- (1) 按时丈量奖励 10000 元/户；
- (2) 按时签订协议奖励 15000 元/户；
- (3) 按时交房奖励 25000 元/户；

第二奖励期在第一奖励期的奖励基础上减半实施，超出奖励期不予奖励。奖励期内，可将房屋相连的 10 户作为一个连户组（或按照实际村情设置连户组户数，原则上一个连户组内户数越多，奖励金额越高），一户只能在一个连户组，每个连户组全部被拆迁户在奖励期内都交付被拆迁房屋附属物的给予 25000 元/户清零奖励。

4. 被征迁村民每户房屋建筑面积在宅基地基准面积二层（含二层、400 平方米）以内的，每人给予 4 万元奖励。职工、祖遗户不享受此政策。

5. 被征迁房屋的建筑面积不足宅基地基准面积二层（400 平方米）的，其不足部分的面积按 300 元/平方米予以奖励。

6. 泾河新城范围内不再审批村民宅基地。符合宅基地审批条件，该批未批和已批未划的被征迁户，由村集体经济组织、

镇政府出具证明，经征收补偿安置部门认定后，在被征迁户购买泾河新城范围内安置房或商品房时，可一次性给予 10 万元补助。区域内符合条件户所在村暂无拆迁计划的，可随其所属镇辖区内拆迁村政策安置。

第十一条 搬迁个体工商户、乡镇企业的补偿：

- (一) 生产用房、办公用房、经营性用房及附属设施的价值补偿；
- (二) 因搬迁造成临时停产、停业损失的补偿；
- (三) 搬迁费、临时安置费。

具体补偿工作由征收补偿安置实施单位委托泾河新城入库专业评估机构开展，确定其补偿价值，给予货币补偿，不予实物安置。

第十二条 非法占用的土地、非法买卖的宅基地上建造的住宅及其他建筑物、违法建设、超过批准期限的临时建筑物以及《拟征地告知书》公布后擅自进行房屋及其地面临附着物新建、改建、扩建的部分，不予补偿、安置。

第十三条 对产权有纠纷或共有人对补偿款或安置房分配有争议，在公布的拆迁期限内没有解决的，由征收补偿实施的单位依照本方案规定，经公证机关对房屋的现状等进行证据保全后，先行实施拆迁，待争议或纠纷解决后，再予以补偿和安置。

第十四条 在拆迁期限内被征收人下落不明的，由拆迁人依照本办法规定，经公证机关对房屋的现状等进行证据保全后，先行实施拆迁。

第四章 安 置

第十五条 征收集体土地范围内村民（享有集体收益分配权的成员）、户口在外工作和务工人员、祖遗户房屋安置。

（一）由泾河新城管委会无偿安置下列住房、经营性用房：

1. 安置失房村民新住房面积，人均建筑面积 40 平方米；
2. 安置失地（人均剩余耕地面积 0.3 亩以下）村民经营性用房面积，每人 10 平方米；
3. 安置祖遗户新住房面积，每户 120 平方米。

（二）村民户选择安置房户型、面积应与规定本户安置房面积相匹配，若不匹配发生相差面积，上靠户型选择限于一套的情形下，相差面积的购价顺序为：

1. 先按每人 15 平方米，每平方米 1600 元的优惠价购买；
2. 再按管委会物价部门批准的市场优惠价购买。

（三）户口在外工作和务工人员，与本村（组）房屋被征收村民属夫妻关系的，安置住房面积每人 40 平方米，购房优惠价格每平方米 1000 元；

（四）祖遗户安置新房面积每户 120 平方米，若选择安置房一户一套面积大于 120 平方米，超出的面积按照管委会物价

部门批准的市场优惠价购买；

（五）被征迁人可自愿选择货币补偿安置：

1. 安置住房货币补偿标准为 2000 元/平方米；
2. 安置经营性用房货币补偿标准为 3000 元/平方米；
3. 货币安置不再发放过渡费。奖励期内交房的，可按人口一次性给予 6 个月的过渡费补偿奖励。

上述安置标准、价格标准均属原执行标准。可根据政策形势、市场变化等因素，由管委会相应调整。市场优惠价由补偿安置实施单位在征地拆迁启动时报管委会物价部门审定。

第五章 回 迁

第十六条 安置房屋应符合下列条件：

- （一）符合国家质量安全标准；
- （二）产权清晰。

第十七条 安置房屋及配套设施由泾河新城管委会负责建设或购买。

第十八条 征收补偿安置部门负责组织村民、祖籍户、住房回迁工作，街镇负责具体实施。

第十九条 村民、祖遗户按选房规定办法，依交房的先后顺序挑选安置房。

第二十条 安置村民经营性用房，由各镇（街道）负责将经营性用房移交村民集体经济组织统一管理。

第六章 法律责任

第二十一条 征收补偿安置拆迁工作人员，必须遵守国家相关法律、法规，政策和本方案的规定，对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级机关给予行政处分，造成损失的，应依法承担赔偿责任，构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第二十二条 对围攻、辱骂、殴打征收补偿安置拆迁工作人员的，由公安机关依法给予治安管理处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十三条 本方案所称的乡镇企业，是指以农村集体经济组织或者农民投资为主，在各镇（街道）（包括所辖村）举办的承担支援农业义务的各类企业。

第二十四条 本方案所称的农村集体土地，是指各镇（街道）企业办管理的土地、村委会管理的土地、村民小组使用的土地。

第二十五条 本方案所称的户，是指公安机关依法登记的户。

第二十六条 本方案所称的房屋面积，是指房屋建筑面积。

第二十七条 本办法未尽事宜按国家法律、法规、规章等有关规定办理。

第二十八条 如遇特殊情况，由征收补偿安置实施单位以书面形式上报管委会召开专题会议研究，最终以会议纪要的形式确定。

第二十九条 本方案由西咸新区泾河新城管委会负责解释。

第三十条 本方案自印发之日起施行，已征迁村组不适用本办法。2011年11月28日陕西省西咸新区泾河新城管理委员会公布的《泾河新城规划区集体土地征收及地上房屋附属物拆迁补偿安置办法》、2013年6月18日公布的《关于制止泾河新城规划区内被拆迁群众在农村集体建设用地上抢建加盖住宅房屋的奖励措施》（未印发）、2015年11月17日公布的《泾河新城棚户区改造货币化安置实施意见》（试行）（未印发）同时废止。

