黄石新港（物流）工业园区房屋征收

补偿安置办法

(征求意见稿）

为加快黄石新港（物流）工业园区（以下简称园区）开发建设步伐，进一步规范园区房屋征收补偿安置工作，依据国家有关法律法规，特制定本办法。

1. **房屋征收补偿原则**

**第一条**  依法依规、严格程序。依照《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律法规的规定，在“依法、公平、公开”为原则进行征收的基础上，认真执行本办法的各项规定，严格征收工作程序，保障被征收人的合法权益，有序推进房屋征收工作。

**第二条** 统一标准、规范操作。坚持“一把尺子量到底”，严格按照评估报告的面积与价值和本办法的规定与被征收人进行协议征收，绝不允许突破政策界线而增加房屋面积或提高其他补偿标准。

**第三条** 过程公开、结果公平。坚持“阳光操作”，杜绝“暗箱操作”，对征收工作的每个环节、每个步骤和评估补偿数据以及补偿结果等完全实行公开，坚持征收工作的公正性与透明性，坚持在政策面前人人平等，实现房屋征收补偿安置工作的公正、公平、公开。

**第二章 房屋征收补偿方式与标准**

**第四条** 房屋测量评估机构由园区建设局委托镇区房屋征收管理办公室和负责实施房屋征收工作的相关村组织被征收人代表投票选定。确定的测量评估机构对被征收房屋的土地、建筑物、构筑物及房屋装修等，根据国家房屋测量规范、房地产评估规范及本办法的有关规定，依法进行测量评估。

**第五条** 房屋征收的评估测量面积以屋檐滴水为界计算房屋征收面积。

**第六条** 房屋征收补偿实行产权置换、货币补偿、产权置换与货币补偿相结合三种方式。具体补偿方式，由被征收人自由选择。被征收人选择产权置换的，其还建房户型为：多层房屋建筑面积80平方米、100平方米、120平方米、135平方米、140平方米，高层电梯房建筑面积100平方米、125平方米、135平方米，具体以园区实际提供的户型为准。

**第七条** 产权置换限于以下三种类型的房屋（以下简称为“三类房屋”）：

（1）主体房屋（农村通俗说法为“正屋”）；

（2）主体房屋之外的厨房（檐口高度2.2米以上）；

（3）主体房屋之外的外墙墙壁厚度全部在240mm以上、檐口高2.2米以上、供人居住或住房配套的房屋（前后檐必须有一个檐口高度达到2.2米以上；其他未达到2.2米的檐口按国家房屋测量规范以切点计算扣除产权置换面积）。

除上述“三类房屋”之外的所有建筑物，不得进行产权置换，均按照评估价值实行货币补偿。

上述“三类房屋”中，主体房屋（正屋）若不在征收范围，其他房屋面积累计少于45平方米的不得进行产权置换，只能按照本办法第十五条的标准进行货币补偿。大于或等于45平方米的可以置换一套最小面积的还建房，面积相等的部分，按结构不同进行结算差价，还建房面积超出原房屋面积部分按照1400元／平方米的标准由被征收人购买。

**第八条** 产权置换按照“征一还一、结算差价”的原则进行，即“三类房屋”置换还建房，每征一个平方米则还建一个平方米，按结构不同进行结算差价。对被征收房屋面积不够置换还建房的严重缺房户，经本人申请，所在村核实公示后，由镇区通过“一事一议”方式研究决定。

**第九条** “三类房屋”中，砖混结构与半框架结构房屋直接进行产权置换；砖木结构（不包括土砖房屋，下同）和土木结构房屋在进行产权置换时，分别按照200元/平方米和400元/平方米的标准，由被征收人补缴结构差价；全框架、全现浇结构和全框架结构的房屋在进行产权置换时，分别按照200元/平方米和100元/平方米的标准，向被征收人支付结构差价。

**第十条** 产权置换经户型就近组合后，原“三类房屋”面积超过还建房面积的，按照本办法第十五条的标准实行货币补偿。“三类房屋”总面积超过80平方米的，其产权置换的还建房总面积，原则上不得大于原“三类房屋”总面积，被征收人因户型组合原因，要求大于原“三类房屋”总面积的，在不违背上述第八条之规定的前提下，原则控制在20平方米以内，其超过原房屋面积部分，由被征收人按照1400元／平方米的标准购买。“三类房屋”总面积少于80平方米的，允许置换一套最小面积的还建房，其还建房面积超过原“三类房屋”面积的部分，由被征收人按1400元／平方米的标准购买。

**第十一条**  主体房屋在进行产权置换时，其标准层房屋按照“一比一”的标准置换房屋面积。二层或二层以上的斜屋面，檐口高度1.5米以上的按其平面建筑面积的50%计入产权置换面积，檐口高度1.5米以下、内部顶高1米以上的按其平面建筑面积的40%计入产权置换面积（檐口高度虽在1.5米以下，但其内部顶高达到2.2米以上的，可视同檐口高度1.5米以上的进行处理），内部顶高1米以下的按隔热层处理，不得计入产权置换面积。平房斜屋面，外部墙体高程与内部屋顶高程（从地面到屋顶，下同）之差，达到2.2米以上的按其平面建筑面积的50%计入产权置换面积，2.2米以下、1.5米以上的按其平面建筑面积的40%计入产权置换面积，1.5米以下的按隔热层处理，不得计入产权置换面积。“三类房屋”中的非主体房屋（包括其斜屋面），按照国家房屋测量规范计算面积后进行产权置换。

**第十二条** 主体房屋二层或二层以上的斜屋面以相关历史照片等资料为依据，按照上述第十一条之规定折算斜屋面的产权置换面积，在斜屋面上的违法加层建筑，扣除斜屋面面积后计算违建面积，按违章建筑相应结构的补偿标准予以补偿。

**第十三条**  被征收人“三类房屋”以外的建筑物、构筑物、附属物、隔热层等补偿，以及被征收房屋室外屋顶特别装修（外墙采用装饰性材料的价值、盖琉璃瓦超过普通瓦的价值）、室内装饰装潢、无法迁移的物品与设备、因上还建楼而不能再使用的太阳能热水器、水塔等所有应补偿的项目，均由评估公司对其价值进行评估，然后依据评估的价值实行货币补偿。

**第十四条**  “三类房屋”的水材料费根据房屋室内厨房、卫生间的实际间数，按照200元∕间的标准给予补偿；电材料费根据“三类房屋”的面积，按照5元／㎡的标准给予补偿。

**第十五条**  “三类房屋”放弃产权置换而选择货币补偿（包括全货币补偿和部分货币补偿）的，主体房屋按照以下标准执行：全框架、全现浇结构的房屋标准层按照1600元/平方米的标准进行补偿；全框架结构的房屋标准层按照1500元/平方米的标准进行补偿；砖混结构和半框架结构的房屋标准层按照1400元/平方米的标准进行补偿；砖木结构的房屋标准层按照1200元/平方米的标准进行补偿；土木结构的房屋标准层按照1000元／平方米的标准进行补偿。二层或二层以上的斜屋面，檐口高度1.5米以上的，按其平面建筑面积的50%与其对应的房屋结构进行补偿；檐口高度1.5米以下、内部顶高1米以上的，按其平面建筑面积的40%与其对应的房屋结构进行补偿（檐口高度虽在1.5米以下，但其内部顶高达到2.2米以上的，可视同檐口高度1.5米以上的进行处理）；内部顶高1米以下的作为隔热层按评估的价值进行补偿。平房斜屋面，外部墙体高程与内部屋顶高程之差达到2.2米以上的，按其平面建筑面积的50%与其对应的房屋结构进行补偿；2.2米以下、1.5米以上的，按其平面建筑面积的40%与其对应的房屋结构进行补偿；1.5米以下的作为隔热层按评估的价值进行补偿。

“三类房屋”中的非主体房屋（包括其斜屋面），按照国家房屋测量规范计算面积后，按照以上对应的房屋结构与标准进行货币补偿。

 **第十六条** 被征收鱼池、山场等原建看守房屋，砖混结构按1000元/平方米、砖木结构按800元/平方米的标准进行货币补偿。

**第三章 违章建筑的认定与处理**

**第十七条** 根据《城乡规划法》等法律法规的规定，本办法所谓的违章建筑，是指未取得乡村规划许可证、建设工程规划许可证或未按照乡村规划许可证，建设工程规划许可证建设的建筑物或构筑物，严重违反城乡规划的建筑。

修改：因历史原因，农村房屋未办理上述相关法定证件，违章建筑依法及按以下办法进行认定：

（一）园区原35平方公里规划范围内涉及韦源口镇8个村（三保村、谭家畈村、韦山村、金盆村、棋盘村、鲤鱼海村、东湖村、韦源口居委会）、海口湖管理区3个村（三洲村、七约村、营盘村）合法建筑与违章建筑的认定，原则上以2010年拍摄的影像资料为准。影像资料遗失的，依据实事求是的原则，由相关村干部及抽调参与房屋征收的群众代表共同认定，张榜公示，公示期后，如无群众举报，以公示结果确定合法建筑与违章建筑。鉴于韦源口镇春湖村、新港村、茅村村、沙湖村、竹溪洲村不在园区原35平方公里规划范围内，无2010年拍摄的影像资料，合法建筑与违章建筑参照以上影像资料遗失村的办法认定，征收补偿方式与标准统一按照本办法执行。

（二）海口湖管理区柏林、经天、广言、罗于丘、尧治等5个村的违章建筑的认定与处理。2018年9月20日前，所建房屋认定为原建，按合法建筑予以征收补偿。2018年9月20日后未经审批而建设的房屋一律认定为违章建筑，2019年3月6日前的违章建筑，按照本办法有关违建的处理规定予以适当补偿；2019年3月6日后的违章建筑一律不得给予任何补偿。柏林、经天、广言、罗于丘、尧治等5个村的征收房屋取消无违建奖。

（三）金海管理区的违章建筑原则上以托管之日（2019年12月1日）起未经审批而建设的房屋一律认定为违章建筑，不得给予任何补偿，但可根据实际情况由相关村干部及抽调参与房屋征收的群众代表共同认定，张榜公示，公示期后，如无群众举报，以公示结果确定合法建筑与违章建筑。

**第十八条**  经群众认定及公示后，违章建筑一律不予补偿。但被征收人配合房屋征收工作，自愿拆除其违章建筑的，按以下标准给予一定的货币奖励，按照国家房屋测量规范计算面积后，对应以下标准执行：层高2.8米以上（按檐口高度以切点计算，下同）的全框架结构房屋奖励标准为500元／平方米，层高2.8米以上的半框架、砖混结构房屋奖励标准为400元／平方米，层高2.8米以上的砖木结构房屋奖励标准为300元／平方米，对有安装门窗和装修的，根据实际情况现场考察可上浮30-100元/平方米；层高2.8米以下的，无论何种结构，是否安装门窗和装修，一律按照260元／平方米的标准进行奖励。违法建筑的房屋其隔热层视现场实际情况给予适当奖励，合法主体房屋之上违建的斜屋面，檐口高度1.5米以上的奖励标准为200元／平方米（按其平面建筑面积计算，下同），檐口高度1.5米以下的奖励标准为100元／平方米。

1. **房屋征收其他补偿及配套奖励政策**

**第十九条** 房屋被征收户养殖鸡、鸭等家禽数量达到300只及以上的，视为规模养殖，按20元/只的标准给予补偿。

**第二十条** 被征收人在自建居住房屋开办的商业企业、个体经营户、手工作坊，自建居住房屋按本办法征收后，给予经营性损失补偿：规模较小的，给予3000-10000元补偿；规模较大的，一是按照生产或经营的实际面积给予不超过600元/平方米的补偿；二是按照仓储的实际面积给予100元/平方米的补偿（不超过2万元）。经营面积及仓储面积由评估公司的评估数据为准，机械设备按评估公司评估结果给予重置成新价或搬迁费补偿，三相电由电力部门核实后给予1万元一次性补偿。

**第二十一条** 2010年9月30日前的宅基地（未建房），由镇区房屋征收工作专班、村组代表及评估公司人员根据现场实际情况，给予适当的材料、人工费补偿，补偿金额不得突破3万元。

**第二十二条** 凡房屋被征收的农户，自其房屋被正式拆除之日起均可按照《失地农民及房屋拆迁户配套保障办法》享受园区的相关保障政策。

**第二十三条** 房屋被征收后，“三类房屋”及长期有人居住的违章建筑，搬家费按照5000元/栋的标准，房屋拆除费按照2000元/栋的标准，水电拆除费按照200元/栋的标准，“三类房屋”闭路电视拆除补偿费按照1000元/户的标准，由镇区与负责实施房屋征收工作的有关村委会结算相关费用。

**第二十四条** 全部实行货币补偿的房屋不计过渡费，实行产权置换的“三类房屋”，按照置换还建房的面积计算过渡费，对选择现房的，按每月3元／平方米的标准一次性计算6个月的过渡费；对选择待建还建楼的，按每月4元／平方米的标准一次性计算30个月的过渡费。过渡期到后仍未分配房屋，根据实际过渡时间增补过渡费，过渡时间从签约当月至房屋钥匙分配到镇区当月，按每月4元／平方米的标准进行增补。

**第二十五条**  设立过渡安置一次性奖励。过渡安置由被征收人自行解决，以其确认的“三类房屋”面积，按照50元／平方米的标准对被征收人进行一次性奖励。

**第二十六条** 设立签订房屋征收补偿协议奖。被征收人配合征收工作，在规定的时间内与征收人签订房屋征收补偿安置协议的，以其确认的“三类房屋”面积，按200元/平方米进行奖励，超过规定时间的取消此项奖励。

**第二十七条** 设立房屋拆除奖。被征收人签订房屋征收补偿安置协议后，在约定时间内拆除房屋的，以其确认的“三类房屋”面积，按照150元/平方米进行奖励。

**第二十八条** 凡是积极配合园区房屋征收工作，并在规定时间内完成签约拆除的“三类房屋”被征收户，无违章建筑的，每栋予以奖励1万元；无搭建钢结构棚和防盗网且门前屋后未突击打地坪、种树的，每栋予以奖励1万元；无突击装修装饰且未突击种植养殖、开办小作坊和经销店的，每栋予以奖励2万元。

**第二十九条**  选择全货币安置方式。在同批次房屋征收红线范围内，被征收人存在父子关系的所属“三类房屋”同时全部放弃产权置换而选择货币补偿的，不得享受第二十四条过渡费补偿政策，但按被征收“三类房屋”建筑面积，每平方米给予100元的重新安家费奖励。

**第五章 还建安置房相关政策**

**第三十条** 园区还建安置房由园区依法依规按程序开发建设，竣工验收后移交园区建设局，由“一镇两区”负责分配安置。

**第三十一条** 还建安置房的供水、供电、供气开户费，由建设方负责，宽带网、有线电视开户费由安置户自行承担。

**第三十二条**  自建还建安置房分配后，五年过渡期内物业管理费由园区和安置户共同承担，分摊比例、缴纳标准及方式由园区制定《新港园区还建楼小区物业管理方案》来规定。外购安置房分配后，三年过渡期内物业管理费按还建楼同时期同类型房屋缴纳标准及采购房源不动产权证面积进行核算。园区承担的物业费由财政金融局按程序拨付，过渡期后园区不再承担物业管理费。

**第三十三条** 产权置换后，园区不再统一回购还建安置房。

**第六章 房屋征收工作规程**

**第三十四条** 根据项目建设需要，由园区管委会决定房屋征收的范围与时限。园区规划部门根据园区管委会决定的征收范围划定核定征地范围。

**第三十五条** 园区管委会授权园区建设局，根据园区管委会的决定与园区规划部门的征收红线，发布房屋征收公告（包括征收范围、征收政策、征收时限、征收公示、相关要求等内容），“一镇两区”选聘具有相应资质与实力的评估公司，组织房屋征收工作专班，具体负责房屋征收的实施工作，并由“一镇两区”指定所在村与被征收人签订房屋征收协议。

**第三十六条** 镇区房屋征收工作专班可根据实际情况成立若干工作小组，每个工作小组必须至少有一名副科级干部、一名村干部和一名评估公司工作人员组成，在涉及具体补偿和签订协议时，各工作小组人员不得少于以上三方人员而单独行动。

**第三十七条** 房屋征收预公告发布后，由房屋征收工作专班对被征收的房屋进行调查摸底，并将调查摸底的数据及房屋征收补偿安置方案进行张榜公示，公示期分别为5天和30天。公示期内被征收人有异议或其他群众有意见的，被征收人或其他有意见的群众可申请复核一次，程序为：先由被征收人或其他有意见的群众提出书面申请，然后由镇区成立复核小组会同评估公司进行复核，并将复核结果予以公示，公示期5天。被征收人对复核结果有异议的，不再进行复核，由被征收人保留相关证据向有关部门提请仲裁或诉讼，在提请仲裁或诉讼之前与期间，先按照复核的结果签订房屋征收补偿安置协议并拆除房屋，然后依据有关部门仲裁或判决结果签订补充协议。其他有意见的群众对复核结果有异议的，不再进行复核，由房屋征收工作小组做好相关解释工作。

**第三十八条** 所有数据核对确认后，房屋征收工作专班做好被征收人的工作，依据本办法所规定的政策，组织所在村与被征收人签订房屋征收补偿安置协议，房屋征收补偿安置协议签订并审核后，由所在村将征收补偿安置协议张榜公示，公示期5天。公示没有问题的，公示期结束后，其房屋征收补偿安置协议正式生效，由各镇区按程序向园区申请拨付补偿资金。

**第三十九条** 本办法未载明的法定征收程序，应依法进行，在房屋征收全过程中，全面接受群众监督。对违反本办法各项规定的，群众有权向所在的镇区或园区管委会进行投诉。各镇区或园区管委会接到群众投诉后，应及时进行调查处理，并将调查处理结果向投诉人反馈。

**第四十条** 房屋征收任务完成后，相关村必须全面、完整、准确地向镇区房屋征收管理办公室报送房屋征收资料，包括征收补偿安置协议、评估报告、相关证明材料等内容。镇区房屋征收管理办公室对村所报送的房屋征收资料及有关数据核对无误后，按照相关程序申拨并发放补偿资金，同时建立完善房屋征收资料相关台账与档案。

**第四十一条**  园区建设局等相关部门对房屋征收工作提供政策咨询与工作指导，在征收过程中，不得收受征收人任何钱物和吃请。园区纪工委对违反征收政策与征收工作规程的，依纪依法进行查处，涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

1. **附 则**

**第四十二条** 本办法实施范围为新港（物流）工业园区辖区范围，实施对象为上述范围内的私房。在此范围内的公房和农村姓氏祖堂以及庙宇，由评估公司对其价值进行评估，其中，公房按照评估的重置成新价实行货币补偿，农村姓氏祖堂和庙宇按照评估的重置价实行货币补偿。

**第四十三条** 被征收人房屋征收的货币补偿和实物补偿（即产权置换）按照本办法进行计算后，可根据征收人或被征收人的实际需要，按照合理分户的原则进行分解后，签订若干份房屋征收补偿安置协议。

**第四十四条**  本办法未涉及的其他相关事项，由园区按相关权限研究决定。

**第四十五条** 本办法由园区建设局负责解释。

**第四十六条** 本办法自发文之日起施行，园区原有房屋征收补偿安置办法与相对应规定同时废止。