**通道侗族自治县集体土地与房屋征收补偿安置**

**实施细则（征求意见稿）**

第一章　总则

第一条　为规范通道侗族自治县集体土地与房屋征收补偿安置工作，维护被征收人的合法权益，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》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《怀化市集体土地与房屋征收补偿安置办法》等有关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条　通道县行政区域内集体土地与房屋征收补偿安置，适用本实施细则。

第三条　通道侗族自治县人民政府负责本行政区域征收补偿安置工作，通道侗族自治县土地和房屋征收服务中心（以下简称征收服务中心）负责具体工作。

自然资源、发展改革、财政、农业农村、民政、人力资源社会保障、住房城乡建设、城市管理和综合执法、公安、司法、市场监管、统计、税务、审计、林业等有关部门按照各自职责做好征收补偿安置工作。

乡镇人民政府配合征收服务中心做好集体土地与房屋征收安置工作；负责本行政区域内的征收协调、动员和征拆矛盾纠纷调处等相关工作。

第二章  安置资格

第四条  本实施细则所称安置对象，是指户籍在被征地集体经济组织，系该组织成员，依法享有农村土地承包经营权利，参与被征地集体经济组织分配，在被征地集体经济组织内部享有权利并承担义务，且有合法建房用地手续，符合宅基地审批条件，有合法住宅被征收的家庭常住人口。

县人民政府组织公安、乡镇人民政府、村（居）委会等有关单位对安置对象资格进行审核，审核后由征收服务中心公示。安置对象确认时间截止至征地补偿安置方案公告发布之日。

第五条  征收农村村民合法住宅按规定予以安置。被征收户有两处或两处以上合法住宅，一处住宅已经被征收补偿安置的，其他住宅只作补偿不予安置。

非住宅被征收的，按照集体土地上房屋征收补偿标准进行补偿后，不予安置。

经认定为违法建筑的住宅与非住宅，一律按违法建筑处理，不予安置。

第六条  有下列情形之一的，被征地农村集体经济组织人员其合法住宅被征收可予以安置：

（一）入学、入伍前符合第四条规定户籍迁出的大中专院校在校学生、现役军人（不含享受转业安置待遇的人员）；

（二）服刑前符合第四条规定的正在监狱服刑人员户口迁出的；

（三）正常婚姻迁入的；

（三）征地补偿安置方案公告发布后，10个月内在被征地集体经济组织新出生的人口；

（四）“外嫁女”户口未迁出或已离婚户口未迁出，且符合第四条规定的，按一名安置人口计算；

（五）家庭“入赘”（指结婚后户籍迁入女方户籍所在地），且享受被征地集体经济组织成员权利和承担相关义务的人口。无子独女家庭的，按1户予以安置；无子多女家庭入赘的，只对一女予以安置。

（六）离婚户口迁回，符合下列情形的，按1名安置人口计算：

1. 离婚后户口迁入时间在《拟征地公告》发布之前；

2. 户口迁入时系《湖南省人民政府办公厅关于印发<湖南省户口登记管理办法>的通知》（湘政办发〔2020〕57号）文件实施前的农业人口；

3. 经被征地集体经济组织同意落户且享有农村土地承包经营权，参与被征地集体经济组织分配，在集体经济组织内部享有权利并承担义务的。

第七条  原农村集体经济组织成员因政策性购买农转非户口的、因农用地划为蔬菜基地转为非农户口，或者原村改居鼓励转为非农户口，且同时符合下列情形，其合法住宅被征收可予以安置：

（一）一直居住在辖区村组，有合法住宅被征收；

（二）有相关生产资料，享受该农村集体经济组织权利和履行村民义务；

（三）国家机关、事业单位等非在编人员。

第八条  有下列情形之一的，不予安置：

（一)未依法承包被征地农村集体经济组织土地、不享受被征地农村集体经济组织成员权利和未履行村民义务的人员(含寄住、寄养、寄读、空挂户等人员);

（二）通过继承、赠送、购买等途径在被征收土地范围内取得住宅所有权，但户籍不在被征地农村集体经济组织、未依法承包被征地农村集体经济组织土地、不享受被征地农村集体经济组织成员权利和未履行村民义务的人员;

（三）已享受货币安置、统规统建安置、现房安置、国有出让土地安置人员及其家庭新增人员；

（四）户籍在被征地农村集体经济组织的国家机关、事业单位等在编及前述单位的离退休工作人员；

（五）经主管部门认定为违法违规迁入户籍的人员；

（六）按照相关法律法规和政策不应纳入安置的其他人员。

第三章  县城规划区内集体土地上房屋征收安置

第九条  县城规划区内系国土空间规划确定的城市建设用地范围。

第十条  房屋征收补偿安置采取货币和产权置换方式安置。符合条件的安置对象，可以自购商品房，也可以选择置换政府建设的安置房或统一采购的商品房。

（一）房屋补偿。

1．被征收房屋按照《怀化市集体土地与房屋征收补偿安置办法》（怀政发〔2022〕6号）文件予以补偿；

2．因特殊原因未取得不动产证的，按照《怀化市集体土地与房屋征收补偿安置办法》（怀政发〔2022〕6号）文件第十八条规定执行；

（二）安置标准。

1．安置费以每宗宅基地130平方米为基数，按68万元/宗地标准计算一次性安置费。宅基地证内面积大于130平方米的，超出面积按照通道侗族自治县城区级别基准地价的住宅用地标准予以补偿，低于130平方米的面积，按通道侗族自治县城区级别基准地价的住宅用地标准核减。

2．单宗宅基地面积超过130平方米（含130平方米），且常住人口有已达婚育年龄一子以上的家庭（必须有一子或一女伴靠父母），每增加一人增加30万元安置费，安置人口均视为已结婚家庭户。

3．单宅基地证内面积超出180平方米，且只享受68万元安置费的，超出部分面积按通道侗族自治县城区级别基准地价的住宅用地标准的2倍予以补偿。

4．单宗宅基地面积低于65平方米的，按34万元发放一次性安置费，不足65平方米的证内宅基地面积按通道侗族自治县城区级别基准地价的住宅用地标准核减。

（三）购房补助。

1．自购商品房。

（1）被征收户自主在通道县合法注册的开发楼盘购房的，给予3万元/人的购房补助，在国家提倡一对夫妻生育一个子女期间，夫妻终身只生育一个子女并持有《独生子女父母光荣证》的，对独生子女家庭增加一人份额的购房补助。安置人口均视为已结婚家庭户。

（2）被征收户购房后，凭购房合同可按照11万元/套房标准领取基本装饰装修补助和物业管理费补助，最高补助两套房。

2．产权置换。

（1）安置房购买指标以每宗地2套房为基数，单宗宅基地面积超过130平方米（含130平方米），且常住人口有已达婚育年龄一子以上的家庭（必须有一子伴靠父母），每增加一人增加1套房购买指标。

（2）产权调换实行等价值置换，由县人民政府提供用于产权调换的房屋，由征收服务中心与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价；

安置房价格由具备房地产评估资质的评估机构评估确定，用于产权调换房屋的价值评估时点，应当与房屋征收时点一致。

（3）选择产权置换的，可按照10万元/套房标准领取基本装饰装修补助，最高补助两套房。

第十一条  已安置人口一律不得再申请宅基地建房。

第四章  县城规划区外集体土地上房屋征收安置

第十二条  县城规划区外集体土地上房屋征收，以户为单位按照“一户一宅、相对集中”的原则，采取集中联建安置、分散迁建安置和货币安置的方式。有条件的乡镇，在符合规划的前提下，鼓励实行集中联建安置。

实行货币安置的，以户为单位按其被征收合法房屋同类结构的重置成本价予以补偿。货币安置后，安置人员不得要求集中联建安置和分散迁建安置。

实行集中联建安置和分散迁建安置的，安置用地由房屋被征收人所在本集体经济组织提供。安置用地集体建设用地有关批准手续由项目业主单位协调办理，相关费用纳入征收成本。

第十三条  实行集中联建安置的，安置用地的土地、土地平整、通水、通电、道路以及房屋基础超深部分（即基础超过1.5米）的费用，纳入征收成本。

第十四条  实行分散迁建安置的，安置用地的土地平整、通水、通电、道路以及房屋基础超深部分（即基础超过1.5米）等相关费用，根据实际情况，由征收项目业主单位按每户不高于5万元的标准予以补偿，纳入征收成本。

第五章  征地安置

第十五条  征收县城规划区内农村集体经济组织土地的，不再实行留地安置，按照下列标准给予奖补，奖补资金主要用于解决失地农民生产生活及社会保障：

（一）征收水田的，每亩给予50000元奖励；

（二）征收其他农用地、集体建设用地的，每亩给予40000元奖励；

（三）征收林地、园地的，每亩给予30000元产生活补助；

第十六条  征收县城规划区外农民集体所有土地的，以农村

集体经济组织统一安置为主要安置方式。农村集体经济组织应当通过利用农村集体机动地、依法收回的承包地、承包农户自愿交回的承包地和土地开发整理新增加的耕地等，使被征地农民有必要的耕作土地，继续从事农业生产。

第六章  迁坟补偿

第十七条  迁坟补偿按照《怀化市集体土地与房屋征收补偿安置办法》（怀政发〔2022〕6号）文件规定予以补偿。

县城规划区内征收土地所要迁移的坟墓，必须严格执行通道县殡葬改革制度，迁葬地点可以是公墓或县城规划区红线范围直径10公里以外，迁葬地费用按照每冢坟不超过10000元标准计入征拆成本。

县城规划区外迁葬地由被征收人自行选址迁葬。

第十八条  迁坟属原棺搬迁的，每冢坟给予5000元劳务补助。

第十九条  少数民族地区按殡葬习俗和特点，每冢坟给予5000元补助。

第二十条  坟墓补偿以实际挖掘数为依据。

第七章  奖励

第二十一条  在通道县行政区域内实施集体土地征收、房屋征收、坟墓搬迁的，可以根据被征收单位或被征收人签订协议的时间，分阶段、分档次给予提前搬迁腾地奖励，具体分段时间和档次在各项目的征地补偿安置方案中明确。奖励标准按下列规定执行：

（一）县城规划区内征收土地，在规定期限内签订征收补偿安置协议的，征收水田、其他农用地、集体建设用地可以给予不超过10000元/亩的奖励；征收林地、园地可以给予不超过8000元/亩的奖励。

县城规划区外征收土地，在规定期限内签订征收补偿安置协议的，征收水田、其他农用地、集体建设用地可以给予不超过5000元/亩的奖励；征收林地、园地可以给予不超过3000元/亩的奖励。

（二）房屋被征收人在规定期限内签订征收补偿安置协议的，可以按被征收房屋主房（居住房屋）的合法建筑面积给予不超过100元/平方米的奖励。

在征地公告发布之日后3个月期限内，所有被征收人全部腾房交地后，按该项目被征收房屋主房的合法建筑面积给予100元/平方米的奖励。

（三）县城规划区内迁坟，在规定期限内迁移到公墓的，每冢坟给予不超过5000的元奖励；迁移到公墓以外的，每冢坟给予不超过1000的元奖励。

县城规划区外在规定期限内迁移的，每冢坟给予不超过1000元奖励。

第八章  法律责任

第二十二条　被征地集体经济组织及有关人员弄虚作假、骗取征收补偿款、安置购房补助款的，由有关部门责令退还。情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条　不按照征地补偿安置方案或者规定期限支付补偿费的，由有关部门责令限期支付。

贪污、侵占、挪用、私分、截留、拖欠征地补偿安置费用和其他有关费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条　在征收补偿安置工作中，有下列情形之一的，由有关部门依法处理，造成经济损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）敲诈勒索财物的；

（二）强揽工程建设的；

（三）煽动、组织或参与闹事影响社会稳定的；

（四）阻碍征收工作，妨碍依法执行公务的；

（五）其他违法行为。

第九章  附则

第二十五条　本办法自公布之日起施行，原有关规定与本办法不一致的，按本办法执行。

本办法公布施行前，已公告征地补偿安置方案的，可以继续按照公告确定的标准执行。

本办法公布施行前已办理征地审批手续，但未公告征地补偿安置方案的，按照本办法执行。

附件：

通道侗族自治县集体土地上房屋征收临时安置费、搬迁费补助标准

一、临时安置费标准

临时过渡安置费按常住人口计算，3人以内（含3人）的，每户每月补助800元；3人以上的，每增加1人增加补助费100元。选择房屋安置的，且逐年发放临时安置补助费的，在土地供应后，安置期限最长不超过12个月；从提供房源之日起，支付6个月临时安置补助费。选择货币安置的，一次性支付6个月临时安置补助费。

二、搬迁费标准

搬家补助费按1500元/户/次确定，选择房屋安置的一次性支付两次搬家补助费；选择货币安置的，支付一次搬家补助费。