

关于印发《煤化工园区范围内征收集体土地 补偿安置方案》的通知

潘政办〔2022〕10号

各乡镇人民政府、田集街道办，区政府各有关部门、有关单位：

《煤化工园区范围内征收集体土地补偿安置方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

潘集区人民政府办公室

2022年5月7日

煤化工园区范围内征收集体土地补偿安置方案

一、总 则

第一条 为扎实推进煤化工园区范围内征收集体土地补偿安置工作，依据《淮南市人民政府关于淮南市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（淮〔2020〕81号）、《淮南市人民政府关于淮南市征收集体土地补偿安置办法的通知》（淮府〔2021〕79号）、《淮南市人民政府关于货币化实物安置的指导意见》（淮府秘〔2015〕117号）以及区人民政府相关文件精神，结合煤化工园区实际情况，制定本方案。

第二条 适用范围：经批准的煤化工园区规划四至范围及园区基础设施、公用工程建设涉及用地范围。

第三条 潘集区人民政府负责组织该园区征收补偿安置工作，并委托属地乡镇具体实施。

二、拆迁安置方式

第四条 适用范围内集体土地上的被征收户采取货币化实物安置的方式（以下简称房票安置）。

第五条 房票安置

（一）房票安置，是指征收人将被征收人按产权调换方式应享受的安置面积折算成房票，被征收人持房票到征收人通过政府采购方式确定的安置房源范围内购买商品房的安置方式。房票安置对象即为产权调换安置对象。

（二）房票计算方式：实施征收的单位将还原的安置房按周边商品房测算成本价格进行折算，向被征收人出具房票。

（三）凭房票购房有效期限为6个月，以实施征收的单位向被征收人发布房源公告之日算起。逾期未凭房票购房的，由实施征收的单位按照淮府〔2021〕79号、淮府〔2020〕81号文件规定的货币化补偿方式结算补偿款，不再另行实物安置。

（四）产权调换安置对象

下列人员属房屋产权调换安置对象：

- 1、公安机关登记的被征地集体经济组织户籍人口；
- 2、在征地预公告后因婚姻、出生、军人退役、刑满释放迁入的人员；
- 3、原为常住人口的现役士兵；
- 4、国家政策性移民迁入的常住农业人口；

5、征地时属被征地集体经济组织成员在历次征地中应安置而未安置的人员；

6、原为被征地集体经济组织成员的服刑人员（含户口已注销的服刑人员）；

7、虽户口迁出但仍在读的全日制大中专学生（含技工院校学生）；

8、法律法规和有关政策规定应为安置人员的情形。

下列人员不属于房屋产权调换的安置对象：

1、历次征地已安置人员；

2、征收土地预告发布后，不符合《淮南市人民政府关于淮南征收集体土地补偿安置办法的通知》（淮府〔2021〕79号）第七条规定迁入或者入户的人员；

3、夫妻双方已享受一次房屋产权调换安置政策的人员；

4、征地土地预告发布前已经迁出的人员；

5、在被征地集体经济组织没有承包地，没有合法的宅基地及住房，不享受集体经济组织成员应享受的权利，不承担集体经济组织义务的人员；

6、法律和政策规定不应列为住房安置对象的人员。

对未被列为安置对象有异议的，当事人向乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请，由乡（镇）人民政府或者街道办事处

调查认定；对认定结果仍有异议的，由区人民政府组织相关部门审查确认。

（五）房屋产权调换安置对象分户须同时具备以下条件：

1、分户对象的年龄在征地补偿安置公告发布之日前年满 18 周岁；

2、原家庭户成员为所在集体经济组织成员，享有集体经济组织成员权利，承担集体经济组织成员义务；

3、原家庭户户主及单独分户的家庭成员之间属父母、子女关系；

4、被征收人家庭分户情况在镇、村按指定的地点予以公示，公示期限不少于 7 日。

（六）房票安置房区域及户型

1、住宅类安置房位于潘集区范围内有合法产权的房屋。

2、住宅类安置房户型大致分为：75 m²左右、90 m²左右、120 m²左右三种户型，详见区政府统一采购的商品房源。

（七）产权调换房屋补偿

1、房屋产权调换安置补偿按户内符合条件的安置补偿对象，按人均建筑面积 40 m²等面积调换安置住房，互不支付差价每个安置人口可申请增购 15 m²安置房，增购的住宅面积按建安成本价购买；超出 55 m²部分，按同地段房屋评估价购买。超出应安

置面积部分的房屋，按《淮南市人民政府关于淮南市征收集体土地补偿安置办法的通知》（淮府〔2021〕79号）第十六条有关规定给予被征收人货币补偿。

2、对于被征收人增购房屋的面积（40—55 m²之间部分），由征收单位予以 200 元/m² 补助。超出 55 m² 部分，按同地段结构质量相似的房屋的评估价购买，由被征收人与房地产开发企业自行结算。超出应安置面积部分的房屋及构筑物按淮府〔2021〕79号、淮府〔2020〕81号文件标准给予补偿。

3、被征收人凭房票购房时，若人均购房面积小于 40 m²，则低于 40 m² 的差额面积由征收单位按照该地产项目的中标价格给予被征收人补偿。持房票不购房者不享受此项补偿政策。

4、独生子女户、两孩均为女孩子户、已婚尚未有子女、符合生育二孩条件而放弃生育指标并做绝育手术的，在原家庭人口数基础上再加 1 人计算应安置的住房面积，并扣除相应的原房产面积。

5、在规定期限签订协议之前，被征迁户小孩出生未入户及办理结婚证户口未迁入的，凭出生证及相关证明，可享受安置政策。

6、特殊困难户的房屋产权调换，按户人均建筑面积 40 m²，安置房最小户型面积不低于 60 m²。特殊困难户的名单（认定），

由村级提出初审意见，镇人民政府进行复核，报区人民政府认定批准。经认定批准的特殊困难户，酌情给予减、免、缓，具体标准由区人民政府研究决定。

第六条 对于不愿采取房票安置的征迁对象，可参照货币补偿安置方式实施。

货币补偿安置按淮府〔2021〕79号、淮府〔2020〕81号、淮府秘〔2015〕117号文件规定进行补偿。

（一）依法办理用地和规划建设审批手续的住宅，其货币补偿标准为：

- 1、人均建筑面积小于 40 m²按 40 m²计算，按潘集区商品房网备均价补偿。
- 2、人均建筑面积大于或等于 40 m²。

（二）未登记发证，在 2004 年淮南市农村宅基地及建筑物构筑物普查登记在册，在规定的宅基地面积内的建筑物，按登记在册建筑物面积予以 100%补偿；登记在册但超过规定的宅基地面积外建设的建筑物，按本市补偿标准的 50%给予补偿。

（三）2004 年淮南市农村宅基地及建筑物构筑物普查登记后，符合宅基地使用条件的未登记发证住宅货币补偿标准：

- 1、符合“一户一宅”且在规定的宅基地面积内建设的住宅，人均建筑面积≤100 平方米的，按补偿标准的 100%补偿，超出部

分不予补偿。人均建筑面积不足 40 平方米的，以人均建筑面积 40 平方米计算补偿面积，按集体土地上房屋补偿标准的 100% 补偿。

2、超出“一户一宅”规定的宅基地面积外建设的建筑物不予补偿。

3、符合宅基地使用条件由被征地所在集体经济组织认定乡镇人民政府、街道办事处审查，报所在地县级人民政府征地补偿安置机构复核后在乡（镇）、村（社居委）指定地点予以公示。公示期限不少于 5 个工作日。

（四）“一户一宅”宅基地面积内建设的住宅存在本条第一项、第二项规定情形与第三项规定情形并存的，在计算补偿面积时扣除第一项、第二项应补偿面积后，剩余部分按本条第三项规定情形计算补偿面积。

各类情况补偿建筑面积不叠加，不重复计算。房屋货币补偿标准参照实施土地征收时淮南市执行的《征收集体土地地上附着物拆迁和青苗补偿标准》中同类房屋结构规定标准执行。

第七条 城镇居民在被征地集体经济组织的土地上建设或购买的房屋，且已办理用地和规划建设审批手续的，由区人民政府组织有关部门审查认定后视情况给予房票安置或者货币补偿；未办理用地和规划建设审批手续的，按违法建设处理。

三、其 它

(一) 申请房屋产权调换的, 征地补偿安置机构应按被征收人户籍人口数计算, 按照每人每月 260 元标准支付过渡期内的临时住房安置费。只有 1 人户, 按照每月 500 元支付临时住房安置费, 周转房一般由被征收人自行解决。安置房逾期未交付使用的, 临时住房安置费按双倍支付。被征收人在签订房票安置协议或货币补偿安置协议后, 凭签订的协议到实施征收的单位一次性领取两次搬迁费, 每次 800 元/户 (按原始户计)。主动配合拆除房屋及地上附属物的, 按户一次性给予 2000 元拆除费用。

(二) 涉及拆迁区域内的公共设施, 由镇人民政府与被征收人共同委托有资质的评估机构评估确定补偿数额。

第八条 被征收集体土地上工业、仓储、办公、商业等用途房屋征收补偿办法

征收集体土地上工业、仓储、办公、商业等用途房屋, 依法办理了用地和规划建设审批手续的, 由镇政府与被征收人共同委托有评估资质的评估机构进行评估后给予货币补偿。评估机构由镇政府与被征收人协商选定; 协商不成的, 在公证机构现场监督、公证下, 通过投票推荐或者摇号、抽签等方式选定。

因征收合法的房屋造成被征收人停业、停产等损失的，征收补偿安置机构应当向被征收单位支付停产、停业损失补助费。停业、停产损失补助费标准：商业用途房屋每月 40 元/m²；工业、仓储、办公等用途房屋每月 20 元/m²，均按 6 个月计算。生产设备搬迁的，给予一定的设备搬迁费，由征地补偿安置机构与被征迁人协商确定；协商不成的，由征地补偿安置机构与被征迁人共同组织搬迁，费用由征地补偿安置机构依法依规支付。

未经批准建设用于工业、仓储、商业、办公等房屋，由区人民政府组织相关部门调查认定，依法后作出处理。

对已依法入市的集体经营性建设用地的征收补偿和停产、停业损失补偿标准待省、市相关具体规定出台后另行制定。

第九条 地上附着物和青苗的补偿

（一）被征收集体土地地上附着物包括建筑物、装饰装修、生产设施、生活设施等，青苗包括作物、林苗等。地上附着物和青苗补偿费按《淮南市人民政府关于淮南市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（淮〔2020〕81号）规定的补偿标准执行。

（二）凡在征收土地上抢栽的苗木、抢种的作物、抢建的建筑物及其他构筑物、非法占地建设的房屋及其他构筑物以及其他依法不予补偿的情形，不予补偿。

四、奖励

(一) 凡在征地补偿安置公告发布之日后 30 天内签订协议并腾空房屋具备拆除条件的，给予每户 8000 元奖励（按原始户计）；40 天内签订安置协议并腾空房屋具备拆除条件的，给予每户 4000 元奖励（按原始户计）；超出 40 天的不予奖励。

(二) 被征收人凭房票购房时，若所选择的地产项目中标价格低于政府确定的招标基准价格的，由实施征收的单位将差价全额奖励被征收人（仅限于人均 55 m² 以内）。

五、附则

(一) 对在规定的期限内不能达成征收补偿协议的，或者被征收人不履行征收补偿协议，不按规定的期限腾空房屋并交出土地的，移送市国土部门责令交出土地；拒不交出土地的，由市国土部门依法申请人民法院强制执行。

(二) 在征收补偿过程中，被征收人如提供虚假信息、证明、材料的，将取消所有奖励和优惠；构成犯罪的依法追究刑事责任；征迁工作人员滥用职权、徇私舞弊的将严格依法依规处理。



潘集区人民政府行政规范性文件

(三) 本方案所称面积是指建筑面积。

(四) 潘集区商品房网备均价由市房地产主管部门出具证明，按发布征地补偿安置公告之日前 12 个月潘集区商品房网备均价计算。

(五) 本方案实施之前煤化工园区范围内征收补偿已签订协议的，按原签订协议执行。

(六) 本方案由潘集区人民政府负责解释，并报市人民政府备案。

(七) 本方案自发布之日起施行。