

贺州市国土资源局 贺州市财政局 贺州市规划局 贺州市住房和城乡建设局

文件

贺国土资〔2018〕95号

关于印发《贺州市主城区范围内房屋征收补偿安置实施方案》（试行）的通知

八步区、平桂区人民政府、市直有关单位：

经市人民政府同意，现将《贺州市主城区范围内房屋征收补偿安置实施方案（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。



贺州市国土资源局



贺州市财政局



贺州市规划局



贺州市住房和城乡建设局

2018年8月20日

贺州市主城区范围内房屋征收补偿安置 实施方案（试行）

为加快推进市区城中村改造，完善房屋征收补偿安置方式，规范房屋征收补偿安置活动，保障房屋所有权人（以下简称“被征收人”）的合法权益，拓宽房屋征收补偿安置渠道，进一步提高城市建设和管理水平，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）等法律法规和贺州市人民政府有关规定，并结合贺州市实际情况，制定本方案。

一、适用范围

贺州市主城区范围内（东至：马尾河及八步区古柏村，南至：广贺高速公路，西至：西环路，北至：永贺高速支线）土地收储、城市基础设施建设、棚户区改造等涉及进行房屋征收、补偿和安置的，按本方案执行。

二、房屋征收补偿安置原则

（一）上楼安置为主，留地回建为辅原则。国有土地和集体土地上房屋征收安置以安置小区商品房置换或货币补偿安置为主。在经市人民政府批准的区域内农村集体土地上房屋可以留地统规

自建“天地楼”，除二次拆迁国有土地上农民回建地以外，其他国有土地不安置回建地。

（二）依法公开公正原则。严格按照法律、法规和政策规定的权限、条件和程序进行，切实维护被征收人的合法权益。做到被征收人、征收（拆迁）房屋面积、征收补偿、安置等有关事项公开，接受监督。

（三）实事求是、合理认定原则。按照尊重历史、实事求是、对被征收（拆迁）房屋的合法性和合理性进行认定，依法保护合法权益和依法处置违法建设相结合。

（四）先建后拆，先签先选原则。先签订房屋征收（拆迁）补偿安置协议的有优先选择安置房权利。以一定时间为阶段，以批次抽签方式确定选房次序。

三、征收房屋补偿安置方式

本方案安置方式以住房产权置换安置、货币化安置方式为主。房屋被征收人可根据自身的家庭情况，自由、自愿选择其中一种方式进行安置。

（一）住房产权置换安置

1. 住房产权置换定义：住房产权置换是指房屋征收部门（以下简称“征收人”）对被征收（拆迁）的住房产权房屋在提供用于产权置换的安置区域内根据被征收人原有住房产权建筑面积，按照一定比例提供建成的安置住房进行妥善安置，以实物形态对被征收人的补偿和安置。

2. 住房置换标准

(1) 征收(拆迁)国有土地或集体土地上的住宅房屋,被征收人选择住房产权置换的,按照被征收(拆迁)产权住房建筑面积 1: 1.2 进行产权置换。

(2) 对家庭人口多且被征收原有独立建筑住房的建筑面积小,满足不了居住条件的,被征收人的安置面积可以按人均 25 平方米(建筑面积)选择安置,但最高安置面积不超过原有住房建筑面积的三倍,同时保证安置住房面积最低不低于人均 13 平方米。超出人均应安置的建筑面积部分,由被征收人按照拟置换住房评估价格购买。

安置人口认定: 征地预告或房屋征收公告发布之日起,征收范围内户籍人口; 拆迁预告或房屋征收公告发布之日起,自然出生增加的家庭人口,可以享受按本方案的补偿安置政策。拆迁预告或房屋征收公告发布之日起,已死亡的人口,不能享受本方案补偿安置政策。

(3) 以上两种置换标准,房屋被征收人可根据自身的家庭情况,自由、自愿选择其中一种方式进行安置

3. 安置住房差额面积补偿

(1) 被征收人所选择的安置住房面积超过或不足安置住房面积的,超过或不足安置部分的面积,按照拟置换住房的评估价格结算差价。

(2) 被征收人在住房安置面积范围内,按照规划建设户型安

置房源范围内自主选择户型套数。被征收人选择的总建筑面积尚未达到或者超过安置住房建筑面积的，差额部分面积需按拟置换安置住房评估价格补差。如果总安置面积不足部分已达到规划建设最小户型的一半以上面积，可再选择一套最小户型住宅，超出安置面积部分需按拟置换安置房屋的评估价格购买。

4. 置换住房产权性质：征收（拆迁）住宅房屋需要产权置换的，征收人提供的产权置换房源为全产权毛坯房商品住房；征收（拆迁）非住宅房屋的，原则上按照贺州市人民政府现行征地拆迁补偿标准进行货币补偿。

5. 住房产权置换和货币补偿相结合：被征收人可以选择住房产权置换和货币补偿安置相结合的方式。产权置换住房面积、货币补偿面积由被征收人确定，货币补偿计算面积=被征收人应得安置住房面积-产权置换建筑面积；应得货币补偿由征收人按照拟置换住房的评估价格计算货币补偿款给予补偿。

6. 住房安置区域确定：对实施房屋征收（拆迁）的项目，房屋征收人在市人民政府批准的安置区域内进行安置。

7. 被征收房屋建筑面积的认定

（1）被征收（拆迁）房屋有产权证的，补偿安置面积以产权证上登记的面积为准。在签订《房屋征收补偿安置协议》时，被征收人必须提交不动产证件（房屋所有权和土地使用权证件）。

（2）被征收（拆迁）房屋无产权证的，按照尊重历史、实事求是原则认定；农民房屋在符合“一户一宅”、“建新拆旧”政策

且没有被相关部门认定为“两违”建筑的由征收人合理认定。

(3)无房产证的依据准建证等批准建筑面积结合征收(拆迁)房屋实际建筑面积认定,超出原批准建设建筑面积的国有土地上房屋,不予补偿和安置。

(4)在原始主体房外、楼顶自行搭建的建筑物、附属物,经认定为违章建筑的不予补偿和安置。在房屋征收范围确定后及征收预公告公示之日起,进行抢搭、抢建、突击装修的一律不予补偿。

8. 产权置换房源

(1)由政府平台公司或棚户区改造项目实施单位依法取得土地建设安置小区,用于住房产权置换安置。

(2)由社会房地产企业依法取得土地建设商品房,由政府平台公司购买用于解决安置住房;

(3)政府在出让商住用地中约定建设一定数量安置商品房和商铺,无偿提供给政府解决安置用房;

(4)在危房和旧城改造项目富余房源购买部分安置商品房和商铺。

9. 商铺安置

(1)被征收(拆迁)独立建筑房屋土地用途为商业或商住,或一层有临街商铺的;或被征收房屋为农民自建房的,可以选择商铺安置。征收(拆迁)住房为套房的,不得进行商铺安置。

(2)商铺安置由被征收人自愿选择,且商铺面积须从住房安

置建筑面积中抵扣。商铺安置标准按照被征收房屋栋数为基础，每栋安置 30 平方米，在安置区内的商铺中统一安排，按照商铺层数平均安排。

(3) 安置的商铺不具体划分到被安置人，而是作为集中商业区由被征收人组建的公司、物业委员会或委托物业公司进行统一运营管理，房屋被征收人按核定的实际选择的商铺面积入股，凭股东证按股进行分红。

(二) 货币补偿安置方式

1. 住宅房屋被征收人自愿选择货币补偿安置方式并承诺不需产权置换的，征收人按照 1: 1.2 比例确定应安置住房建筑面积，由征收人委托具有资质的房地产价格评估机构进行评估，应安置住房的货币补偿金额按照评估价格进行确定补偿，由被征收人自行解决住房问题。

2. 被征收（拆迁）独立建筑房屋土地用途为商业或商住，或一层有临街商铺的；被征收（拆迁）房屋为农民自建房的，选择货币补偿安置方式的，按对应安置的商铺同时按照评估价格进行货币补偿。

3. 征收（拆迁）非住宅房屋，按房屋征收（拆迁）时段贺州市现行征地拆迁补偿安置最新文件确定的标准，以货币形式补偿，不作住房安置。

4. 选择货币补偿安置的奖励。住宅房屋被征收人在房屋征收补偿中选择货币补偿安置的，在规定时间内完成签约和搬迁的，

按照安置住房的货币补偿总额 10% 的金额给予奖励。

5. 国有土地补偿。被征收房屋占地为国有土地的，根据土地用途和所在区片，按照市人民政府公布实施的级别基准地价进行补偿，其中：出让土地按照级别基准地价补偿，划拨土地按照级别基准地价的 60% 进行补偿。

（三）留地安置方式

1. 留地安置是指根据市人民政府批准规划的农民房屋回建安置区，对征收（拆迁）农民的房屋按照规划结合被征收住房建筑占地面积，按照农村居民“一户一宅”政策，以被征收人的主房占地面积为依据，结合规划，按照“四舍五入”原则确定安置回建地的户型和面积，安排回建地给被征收人自行回建房屋。征收（拆迁）国有土地上房屋不进行留地安置。

2. 被征收人自愿选择留地安置的，被拆迁房屋及其他附属建筑物等，按照房屋拆迁时段贺州市现行征地拆迁补偿安置政策执行。

3. 留地安置的有关补偿政策不得参照房屋产权置换和货币补偿安置方式执行。

4. 安置回建地户型分别为占地 60 平方米、70 平方米、80 平方米、90 平方米、100 平方米、110 平方米、120 平方米。主房面积少于 60 平方米的，按 60 平方米确定；回建地安置面积上限为 120 平方米。

回建地差额补偿平衡：如安置回建地与拆迁原有合法主房占

地面积存在差额的，货币补偿价格按照安置位置和安置规划，由征收人组织委托有土地评估资质的评估中介机构进行实地评估，评估结果经市国土资源局审核后，报市人民政府批准实施。

5. 被征收（拆迁）的附属用房及生产用房依据有关政策规定不予安排回建安置地。

6. 征收人为被征收人办好回建安置用地划拨决定书，无偿提供地质钻探、房屋建筑设计、房屋施工设计等资料，减免被征收人原有房屋建筑面积部分的回建房屋报建办证费用，超出原有建筑面积部分的报建费用由被征收人自行承担。

7. 征收人负责按规划做好回建安置的配套基础设施达到“五通一平”（即通路、通上水（供水）、通下水（排污）、通电、通讯、场地平整）工作，并及时做好回建房屋的建房放线定点工作。

8. 回建房按照统规自建的原则，由农户严格按照经规划主管部门批复的规划设计方案要求进行建设。

9. 回建房基础超深补助：农民回建房屋基础超深涉及补助的，按照市人民政府批准市国土资源局印发的《贺州市城区农民建房基础超深补助方案》有关规定处理。

四、住宅房屋装修补偿

（一）被征收人选择住房产权置换或货币补偿安置方式的，被征收（拆迁）住房的装饰装修部分实行货币补偿，可按照以下补偿标准进行补偿：

住房装饰分为室内地面铺地板砖和内墙壁批灰刮腻子或涂墙

漆、铝合金窗安装齐全、门安装齐全，以上四项装修齐全的按房屋面积 550 元 / 平方米进行补偿；以上任意三项装修的按房屋面积 450 元 / 平方米进行补偿；以上任意两项装修的按房屋面积 350 元 / 平方米进行补偿；以上任意一项装修的按房屋面积 250 元 / 平方米进行补偿。

（二）特殊装饰装修的由征收人按照“一事一议”方式另行确定。

五、过渡安置和一次性搬迁补助

（一）选择产权置换安置的，从被征收人腾空被征收（拆迁）房屋交付之日起至征收人交付置换住房之日止，另加 6 个月装修时间，在此期间给予过渡安置补助；

（二）选择货币补偿安置的，从被征收人腾空被征收（拆迁）房屋并交付之日起给予 6 个月过渡安置补助。

（三）选择产权置换和货币补偿安置的，过渡费补助标准根据被征收（拆迁）住房建筑面积，按照每月 12 元 / m² 标准给予过渡安置费。

（四）选择产权置换及货币性补偿安置的，根据被征收（拆迁）住房建筑面积，按照 12 元 / m² 标准给予一次性搬迁补助费。

（五）征收人提供周转房进行过渡临时安置的，不再给予过渡安置补助。

六、其他相关规定

（一）涉及国有土地上房屋征收与补偿的，按照《国有土地

上房屋征收与补偿条例》有关规定和程序执行。

（二）房屋被依法征收（拆迁）的，其国有土地使用权同时收回。

（三）征收（拆迁）已租赁的房屋，由被征收房屋所有权人负责与承租人解除租赁合同。

（四）征收（拆迁）设有抵押的房屋，由房屋征收实施单位将该房屋被征收（拆迁）事宜书面告知抵押权人。

（五）已进行作价补偿的一切物品及设施，被征收人不得损坏或擅自拆除搬离，否则，在征收补偿款中扣除相应的价款。

七、保障措施

（一）责任到位。实施征地拆迁工作责任制，把动员工作细化到户、到人，把征拆任务分配到组、到人，明确任务完成时限，并制表上墙公示。

（二）服务到位。每家被拆迁户由专人负责服务，一杆到底从宣传动员、过渡安置、签订拆迁协议都实行一对一全程跟踪服务，直至被拆迁户回迁为止。

（三）宣传到位。把征地拆迁有关政策、实施方案及相关补偿安置办法及安置房设计效果图装订成册，向群众发放，大力宣传，做到家喻户晓。

八、责任追究

（一）凡采取欺瞒或其他不正当手段骗取征拆补偿安置的，一经查实，除追回非法所得外，按有关法律法规进行处理。

(二) 各实施主体要严格执行政策，不得以任何方式突破政策。对擅自突破政策标准、造成严重后果的，要追究相关人员责任。

九、附则

(一) 本方案未尽事项，依照国家法律法规政策的有关规定执行。

(二) 本实施方案自公布之日起施行。本实施方案发布后，与本方案不一致的，以本方案为准；本实施方案发布前已落实补偿安置方案并已实施的拆迁集体土地房屋补偿和安置活动，按原定方案执行。

(三) 本方案由土地管理行政部门负责解释。

公开方式：依申请公开

贺州市国土资源局办公室

2018年8月20日印发
