五华县琴江新城范围

征地拆迁补偿安置实施方案

（征求意见稿）

为进一步规范琴江新城规划范围征地拆迁补偿安置工作，根据《五华县一般性征地补偿标准》（华府办〔2017〕16号）、《五华县人民政府办公室关于印发五华县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法补充规定的通知》（华府办函〔2018〕173号），现结合琴江新城征地拆迁补偿安置实际，制定如下实施方案。

一、征地补偿标准

（一）琴江新城规划范围的水田、旱地、鱼塘、园地、林地、建设用地、未利用地等的征地补偿标准均按《五华县人民政府关于印发〈五华县一般性征地补偿标准〉和〈五华县公路建设项目征地补偿标准〉的通知》（华府办〔2017〕16号）及《关于执行征地补偿标准事项协调工作的会议纪要》（华府工纪〔2017〕74号）文件标准执行。

（二）征收已承包到户或已安排农户使用的土地，在返还留用地落实上，由征地实施单位与项目所在地村集体经济组织在符合相关法律法规的前提下进行统筹解决，选择折算货币补偿的，按征地面积的15%计算，每平方米1000元折算货币进行补偿。

（三）征收已承包到户的水田、鱼塘，在返还留用地落实上，可选择实物置换，被征收面积每亩返还50平方米净地，按1:2倍的面积比例，达到安置套房面积80%以上（含80%）的可选择套房置换安置，不足部分面积按每平方米3500元向政府安置部门购买。如被征地拆迁户放弃套房安置，按可安置套房面积每平方米4000元折算成货币补偿。

（四）属于集体经济组织的水田、鱼塘或其他土地全部被征收的，返还留用地按被征地面积的15%计算，根据规划安排部分留用地给村集体经济组织作为集体经济或公共设施用地。

二、房屋征拆补偿安置标准

琴江新城规划范围的房屋征拆补偿安置，采用货币补偿和套房安置、门店安置三种方式进行补偿安置，由政府统一规划建设安置区，坚持先签协议优先安置的原则，被征拆人应结合实际选择符合条件的补偿安置方式。

**（一）货币补偿。**参照华府办函〔2018〕173号补偿标准或委托有资质的土地、房产评估机构，对被征拆人的房屋进行评估，按其出具的评估报告价值，给予一次性货币补偿。

**（二）套房安置。**

1、被征地拆迁户选择安置区套房置换安置的，可安置面积达到选择安置套房面积80%以上（含80%）的方可选择套房安置，不足部分面积按每平方米3500元向政府安置部门购买。如被征地拆迁户放弃套房安置，按可安置套房面积每平方米4000元折算成货币补偿。

2、根据被征拆房屋主体建筑（含地皮），在置换套房安置时，单层建筑的按照1:2倍的面积比例进行置换；四层（含四层）以下的按照1:1倍的面积比例进行置换；五层（含五层）以上的按照1:0.9倍的面积比例进行置换。

3、被征拆房屋属于完整老式砖瓦房屋的（含地皮）选择置换套房安置的，按实际建筑面积扣除天井、雨棚面积后，按1:2倍的面积比例进行置换。

4、选择套房安置的，被征拆房屋的室内、外装修费用，参照华府办函〔2018〕173号补偿标准或由有资质的评估机构进行评估核定补偿金额。

5、选择套房安置的被征地拆迁户，每套房可在所在安置区限购一个车位，每个车位按100000元向政府安置部门购买。

6、安置套房的面积按照套内实用面积进行核算，公共分摊面积不计入安置面积。

**（三）门店安置。**

1、被征拆户的房屋占地面积达到安置门店占地面积80%以上（含80%）的，方可在就近有门店规划设计的安置区选择门店安置，但任何情况下每座房屋安置门店都不得超过三间（含三间）。

2、符合选择门店安置条件的，被征拆户选择的安置门店占地面积与可安置门店占地面积对比，不足部分占地面积由被征户按每平方米6000元向政府安置部门购买，超出部分面积按每平方米6000元折算成货币补偿，也可按1：2的面积比例置换所选门店建筑面积或按套房安置条件置换套房安置。

3、符合选择门店安置条件的，被征拆房屋的建筑面积，按1：1的面积比例置换门店建筑面积，不足部分建筑面积由被征拆户按每平方米1400元（不含地下室）向政府安置部门购买；超出部分面积按征拆户向政府安置部门购买价格的两倍，即按每平方米2800元折算成货币补偿。

4、选择门店安置的被征拆户，每间门店可在所在安置区限购一个车位，每个车位按100000元向政府安置部门购买。

（四）制约措施。被征拆人选择套房或门店安置后，如在限时内未缴清安置套房或门店及车位加购款时，政府有权不予受理不动产权登记申请。

（五）办证费用。选择门店安置的，办证费用按有关规定给予优惠，优惠后费用由安置户承担。选择套房安置的，由政府安置部门统一进行办证和承担办证费用。

三、其他补偿标准

（一）无瓦面或不能居住的破损老式房屋视为残垣断壁宅基地，按照《五华县人民政府办公室关于印发五华县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法补充规定的通知》（华府办函〔2018〕173号）标准执行。

（二）征拆猪（羊、牛）棚、家禽舍、侧所粪湖参照《五华县人民政府办公室关于印发五华县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法补充规定的通知》（华府办函〔2018〕173号）标准进行货币补偿，不再进行实物置换安置。

四、搬家（迁）、过渡安置补助标准

按照《五华县人民政府办公室关于印发五华县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法补充规定的通知》（华府办函〔2018〕173号）执行。

五、违法建筑的处理。

违法建筑按相关法律法规从严查处，一律不予补偿和安置。

六、附则

1、本方案仅适用于琴江新城规划范围的征地拆迁补偿安置，方案没有涵盖的项目，参照县内有关文件标准执行。

2、本方案自印发之日起实施，《五华县人民政府关于印发五华县琴江新城范围征地拆迁补偿安置实施方案的通知》（华府办函[2017]227号）同时废止。