**金华市婺城区农村集体土地房屋拆迁安置实施细则**

（修改稿）

为了优化婺城农村生产、生活、生态用地空间布局，促进乡村振兴战略实施和生态文明建设，助推我区“双城”战略迭代升级。根据《中华人民共和国土地管理法》《金华市区集体所有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》（金华市人民政府令第52号）等有关法律、法规和政策规定，结合婺城区实际，制定本实施细则。

一、拆迁工作的领导和组织实施

在区委、区政府领导下，乡镇（街道）负责具体实施，区发改局、财政局、农业农村局、自然资源和规划分局等部门，按照各自职责，共同做好相关工作。

二、拆迁范围

按照项目批复实施。

三、拆迁补偿

1.拆迁房屋按照建筑的不同结构和新旧程度经评估机构评估，按重置价给予经济补偿。

2.装修、附着物补偿按照评估价补偿。

3.拆迁房屋补偿原则：

（1）以《集体土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证》载明的合法宅基地占地或建筑面积，确定房屋补偿面积。

（2）被拆迁房屋《集体土地使用证》《房屋所有权证》未载明合法建筑面积，但载明合法建筑占地面积和建筑层次的，按合法建筑占地面积和建筑层次计算房屋补偿面积；宅基地面积按载明合法建筑占地面积确定。

（3）被拆迁房屋无《集体土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证》的，以《规划许可证》《农民建房审批表》等有效审批资料批准的建筑占地面积、建筑层次和建筑面积计算房屋补偿面积，宅基地面积按有效建房审批资料批准范围内实际建造的占地面积确定。

（4）被拆迁房屋未经产权登记或未办理有效权属资料，所有权人不明确的，由乡镇（街道）会同区农业农村、自然资源和规划和行政执法等部门依法进行调查和认定。

（5）被拆迁房屋经相关部门、乡镇已处罚或已缴纳各类保证金的，由乡镇（街道）会同区农业农村、自然资源和规划和行政执法等部门共同认定。

（6）被拆迁房屋附属物、构筑物和庭院不计入房屋建筑面积。

（7）违法建筑原则上不予补偿。

4.拆迁户对评估结果有异议的，应自收到评估报告之日起10日内，向原评估机构申请复核评估。如对原评估机构复核结果仍有异议的，应自收到复核结果之日起10日内，向金华市国有土地方案征收评估专家委员会申请鉴定。

四、安置政策

（一）安置对象

1.安置人口计算截止时间为项目实施发布之日。

2.安置人口参照《金华市婺城区农民建房审批与管控实施办法》有关规定执行。

（二）安置补偿

1.搬迁补偿费。房屋建筑面积在100平方米（含）以下的，按每户1000元标准补偿；房屋建筑面积在100平方米以上的，超过部分每平方米增加2元。

2.过渡安置费。被拆迁人自行解决周转房，过渡安置费3人及以下的按400元/月、4-5人的按600元/月、6人及以上的按800元/月予以补助，自房屋腾空之日起算，自交付宅基地之日起12个月止。

3.补助费

（1）电视、电话、宽带移装补助费：有线电视50元/户，电话108元/部，宽带108元/条，电话加装宽带108元/门。被拆迁人为企事业单位的，电话158元/部，宽带78元/条，电话加装宽带258元/门。

（2）水、电设施补助费：拆除住宅的被拆迁人或房屋承租户自行安装水“一户一表”的，凭自来水公司出具的证明按700元/户补助。拆除住宅的被拆迁人或房屋承租户自行安装电“一户一表”的，凭电力部门出具的证明给予700元/户补偿。

（3）空调移机费：柜机340元/台；挂机210元/台。

（4）热水器拆装补助费：太阳能热水器800元/只，电热水器210元/只。

4.奖励费

（1）房屋评估签约奖。拆迁户在规定时间内完成评估、签约，每户分别给予2000元、3000元奖励，未在规定时间完成的不予奖励。

（2）房屋腾空奖。被拆迁人在规定期限内腾空房屋并交付钥匙，按被拆迁房屋合法建筑面积50元/平方米予以奖励，未在规定时间完成的不予奖励。

（三）安置方式与标准

安置方式分为宅基地安置和货币化安置，以户为单位自主选择安置方式。

**1.宅基地安置：**参照《金华市婺城区农民建房审批与管控实施办法》有关规定执行。

**2.货币化安置：**安置户自愿选择货币安置的，原则上按现有合法建筑重置价（不包括装修及附属物）1:3的标准给予补偿；国有土地房屋和村级集体经济组织所属房屋均采用货币安置，按现有合法建筑重置价格的1:3的标准给予补偿；在本村拥有合法产权房屋的非村经济组织成员，原则上按合法建筑重置价1:3的标准选择货币补偿安置。

（四）补偿款结算

1.选择货币化安置的被拆迁户，按规定时间内完成房屋评估、签订房屋拆迁补偿协议和交回并注销权属证书的，在搬迁腾空交付钥匙验收后10个工作日结清所有奖励和补偿款。

2.选择宅基地安置方式的：

（1）被拆迁户按规定时间内完成房屋评估、签订房屋拆迁补偿协议和交回并注销权属证书后10个工作日，结算领取房屋补偿款、搬迁补偿费、过渡安置费、补助费、房屋评估签约奖。

（2）被拆迁户在规定时间内搬迁腾空验收交付钥匙后10个工作日，结算领取腾空奖。

五、房屋建设和产权办理

（一）村规划和建设

1.编制村庄规划时，要节约集约用地，控制村庄建设用地规模；按照中心村集聚、自然村迁并等原则实行规划管控；要注重保护乡村景观和传统风貌格局，新建房屋按区里提供通用图集建造。

2.属地乡镇（街道）要加强指导。宅基地分配方案须经所在村村民代表大会通过；村集体可探索采用资金自筹、产权自持、有偿使用、到期归还的方式，解决部分困难群众的住房问题。

（二）不动产权登记

由乡镇（街道）按规定进行审批，房屋竣工验收后，不动产登记机构根据农户拆迁协议，相关规划、用地审批件，不动产测绘报告等权属依据办理不动产权证。

六、附则

本实施办法自公布之日起30日后施行。