渭南高新区中部棚户区改造

（周家村胜利大街项目）拆迁安置补偿暂行办法

 为了进一步维护被拆迁人的合法权益，有效遏制私搭乱建行为，实现公开、公正、公平、阳光拆迁，根据《中华人民共和国土地管理法》《关于贯彻国土资源部〈关于加强农村宅基地管理的意见〉的实施办法》及有关法律法规规定，结合实际，制定本办法。

 一、拆迁安置主体和组织实施单位

渭南高新区管委会为集体土地征收及宅基地拆迁工作的实施主体（以下简称拆迁人），渭南高新区征地拆迁管理办公室（以下简称征迁办）负责组织、协调，崇业路街道办事处具体实施。

被拆迁人是指对被拆迁的建（构）筑物拥有合法所有权的单位或个人。

二、拆迁范围

本次拆迁安置工作范围：以渭高征通字（2017）4号通知为准（具体以勘测定界为准）。

三、宅院和安置补偿对象认定

由村组共同认定并报办事处备案施行。

（一）宅院认定以宅基审批或登记底册为依据，以宅院现状为基础，宅基地认定以宅院为单位。

（二）安置补偿对象必须具备以下条件：

1．属于村组集体经济组织成员，并参与集体经济分配。

2．在本暂行办法印发之日具有合法户籍或由公安机关出具的户籍证明。

3．户口在拆迁安置期间迁出的现役军人（战士）、在校大学生。

4．服刑人员。

5．祖遗户（非本经济组织成员，不参与本集体经济分配，具有对被拆迁的建（构）筑物和其他地面附着物的合法所有权）只补偿不安置。

四、拆迁补偿

凡是在村组拥有合法有效宅基地且符合安置补偿条件的村民可享受安置补偿政策，经认定合法的宅基地，每处宅基地上的建（构）筑物补偿面积确定为400平方米（400平方米应包含该宅基地内用于居住的主要建（构）筑物）。

（一）建（构）筑物面积满400平方米的，拆迁人按50平方米/人的安置标准扣除产权调换面积，扣除后所剩余的建（构）筑物面积（包括附着物、装修及宅院内所有固定资产）综合补偿价为1200元/平方米。

建（构）筑物面积不足400平方米但大于扣除面积的，扣除后剩余面积的综合补偿价为1200元/平方米，现有面积不足400平方米的部分每平方米奖励700元。

确定面积内建（构）筑物面积不满扣除面积的，扣除后不足400平方米的部分每平方米奖励700元。

（二）确定面积（400平方米）之外的建（构）构筑物。如被拆迁人能够积极配合拆迁工作、在规定时间内签订房屋拆迁安置补偿协议书（以下简称拆迁安置补偿协议）并积极履行协议的，可按以下标准给予拆除及清理费用：

1．砖混结构的每平方米不超过350元；

2．砖木结构的每平方米不超过200元；

3．简易棚、石棉瓦房等简易设施每平方米不超过100元。

（三）被拆迁人为祖遗户的，由第三方（专业中介机构）对被拆迁人合法宅基地上的建（构）筑物面积进行勘测和评估，根据评估结果拆迁人给予被拆迁人货币补偿。

（四）对本集体经济组织成员且参与集体经济分配、拥有本集体经济组织合法户籍的被拆迁人，能积极配合拆迁工作，按时签订拆迁安置补偿协议的，拆迁人给予被拆迁人每人8万元的安置补助费。

（五）对符合安置补偿条件的被拆迁人，过渡费标准为每人每月150元。拆迁安置补偿协议签订后一次性发放18个月的过渡费，其余过渡费按季度支付。

 被拆迁人在拆迁安置补偿协议签订后30个月内未迁入安置房的，从第31个月开始，由拆迁人按照原过渡费发放标准的两倍向被拆迁人支付过渡费。

安置工作到位后或因被拆迁人原因造成未迁入安置房的，均停发过渡费。

（六）被拆迁人履行拆迁安置补偿协议迁移时，拆迁人一次性发放给每人800元的搬家补助费。

（七）未超过批准使用期限的临时建筑，按照其剩余使用年限的重置价格给予补偿。

（八）不予补偿的建构筑物：

1．确定面积（400平方米）之外的建（构）筑物及其他所有资产不予补偿；

2．违法（章）建筑、超过批准期限和批准时明确不予补偿的临时建筑，不予补偿；

 3．非法占用土地建设的建（构）筑物，不予补偿；

4．拆迁公告发布后，新建、扩建、改建的房屋和其他建（构）筑物，不予补偿。

五、安置

拆迁安置房源位置位于新盛路以西、胜利大街以北。

被拆迁人安置按纯货币化安置方式进行。拆迁人按每人50 平方米、每平方米2700元标准将安置款付给被拆迁人，由被拆迁人自愿选择管委会指定的安置房源或市场其他房源购买房屋安置。

对符合安置条件的被拆迁人每人配建15平方米（建筑面积）商业用房，其中商业用房根据安置区位置及商业发展条件统一安排，交村委会统一管理。

祖遗户确无住房或住房困难的，经本人申请，村组、街道办事处审核同意后，经管委会批准可以按本次安置工作中政府采购价购买100平方米以内的居住用房。

因房屋设计原因，安置房面积小于应安置房面积的，由拆迁人按照政府统一采购价对被拆迁人予以补偿；安置房面积大于应安置面积的，由被拆迁人按照政府统一采购价补缴购房款。

被拆迁人无法亲自办理拆迁安置补偿手续的，应依法委托代理人办理有关手续；拆除有争议的房屋，当事人应通过协商明确产权或共同提出补偿安置意见；拆除已设定抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应解除抵押权或重新设定抵押权并向拆迁人提供抵押变更协议。自拆迁公告发布之日起15日内，被拆迁人未按上述要求提交有关文件的，由拆迁人对被拆除房屋作出勘查记录，在公证机关办理证据保全手续后，先行实施拆迁。

安置房应当符合下列标准：

1．必须符合国家质量安全标准并经验收合格；

2．产权清晰，面积准确；

3．达到商品房交房标准（毛墙毛地）。

六、奖励

在规定时间内能够积极配合入户评估、签订拆迁安置补偿协议及放弃协议的，由拆迁人给予每人0.5万元—1.5万元的奖励（具体奖励办法由崇业路街道办事处确定）。

七、责任追究

在宅院认定、户口认定和整个拆迁过程中，对出现的虚报冒领问题，一经举报核实，被拆迁人不再享受上述各项政策，已领款项由司法机关追缴。

被拆迁人应在规定拆迁时限内完成搬迁并办理移交手续，超过拆迁规定时限未搬迁的，将按照法律程序予以组织拆除。

对在签订协议和拆迁过程中出现的无理取闹、漫天要价、煽动闹事、寻衅滋事等不利于拆迁工作的行为，由司法机关严厉打击，触犯法律的交由司法机关查处。

八、本暂行办法未明确事宜，按有关法律规定执行。法律法规未明确的及具体工作中出现的问题由高新区管委会相关部门共同研究解决。