

六联圩行洪区（循环园段）改造治理项目 被征迁集体土地上房屋补偿安置方案

肥东六联圩圩区总面积约 4300 亩，撮镇镇李六村占地 1660 亩，2016 年 7 月汛期结束后已整体搬迁。循环园龙集社区占地 2640 亩，六联圩区防汛治理需搬迁约 355 户（包含秦桥河升级改造需搬迁河堤上 100 多户群众）。为了减少洪涝灾害损失，加快六联圩圩区防洪治理，提升抗灾能力，改善圩区群众居住环境和提高居民生活水平，维护房屋安置对象的合法权益，依据《肥东县被征收集体土地上房屋补偿安置暂行办法》（东政〔2018〕7 号）、《合肥市人民政府关于调整肥东县被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》（合政秘〔2015〕122 号）等文件精神，结合本地区实际情况及群众意愿，现特制定《六联圩行洪区（循环园段）改造治理项目被征迁集体土地上房屋补偿安置方案》，以下简称《方案》。

一、本方案适用于六联圩行洪区（循环园段）改造治理项目被征迁集体土地上的房屋补偿安置，该项目房屋补偿安置由合肥循环经济示范园管理委员会（以下简称循环园）负责组织实施。

二、征迁范围：该项目征迁范围涉及龙集社区（大章、田一、田二、田三、张陈、小葛、周三等 7 个村民组约 2700 亩）区域范围内集体土地上的房屋，详见县自然资源和规划

局规划红线图。

三、房屋征迁工作实施“三榜公示”。对户主姓名、拟安置对象姓名、公民身份号码、与户主关系、被征迁房屋总建筑面积、用途等情况进行公示。一榜在房屋征迁范围内醒目处和龙集社区公示栏进行公示，二榜在龙集社区和循环园公示栏进行公示，三榜在县级及其以上报纸进行公示。每榜公示时间为5个工作日，拟安置对象对公示内容有异议的，应在公示期内提出，逾期视作认可。循环园将分别对第一、第二榜公示情况组织梳理，并对照政策和补偿方案进行审核，对符合条件的进行下一榜公示。设立举报电话，接受群众和社会各界监督。（举报电话：循环园征迁安置办：67602551、园区纪工委：67600588、园区办公室：67360978；县住建局：67730058，县监察委员会：67729741）。

四、合法房屋的认定，以房屋安置对象同时持有的《集体建设用地使用证》（或《肥东县农村居民住宅用地许可证》）、《建设工程规划许可证》；《房屋所有权证》或《不动产权证书》等为凭证，且一户一宅的房屋。

若无上述证件，但属于本社区村民组的世居常住农业户，虽未办理土地和规划手续，但符合园区土地利用总体规划、无转让行为、且一户一宅（宅基地面积在160 m²内），经本人申请，社区初审，园区自然资源和规划部门复审，园区管理委员会确认的房屋也可视作有证件房屋。

房屋安置对象应保持被拆除房屋及附属物的完好，并与园区共同做好房屋的交接工作。

违法建筑一律不予补偿，必须在规定期限内无条件自行拆除，逾期拒不拆除，将依法予以拆除。

五、实施公告发布之日起，下列情形不作为补偿的依据：

- （一）新建、扩建、改建的房屋；
- （二）改变房屋、土地用途；
- （三）房屋析产、转让、租赁、抵押；
- （四）迁入户口或者分户（因婚姻、出生、大中专毕业、退役军人、刑满释放等原因迁入户口的除外）；
- （五）新申领的工商营业执照、民办非企业单位法人登记证书或事业单位法人资格；
- （六）其他不当增加补偿利益的行为。

六、个人在宅基地上建设的房屋，按照住宅房屋认定。园区和村公共设施、公益事业以及乡镇企业在集体建设用地上建设的房屋，按照非住宅房屋认定。

征迁集体土地涉及宅基地上房屋补偿，按照下列规定情形计算有效面积：

（一）房屋面积大于人均 60 m²建筑面积的，按照人均 60 m²建筑面积计算有效面积。若房屋已办理《建设工程规划许可证》或者《农房建筑执照》等合法证照且证载面积大于人均 60 m²建筑面积的，按照证载面积计算有效面积。

（二）房屋面积小于人均 60 m²大于人均 30 m²建筑面积的，按照人均实有面积计算有效面积。

（三）房屋面积小于人均 30 m²建筑面积的，房屋安置对象可按 200 元/m²申请补齐至人均 30 m²建筑面积后计算有效

面积。因私自交易等原因造成房屋面积小于人均 30 m²建筑面积的，按照实有面积计算有效面积。

计算有效面积的人员为符合本方案规定的房屋安置对象。

园区和村公共设施、公益事业以及乡镇企业的房屋应当依据县级（含）以上人民政府批准文件确定合法有效面积。1987 年《土地管理法》实施前，已使用集体土地兴办村公共设施、公益事业或者乡镇企业，经所在农村集体经济组织同意，由实施单位审核后，可确定为有效面积。

房屋建筑面积由实施单位委托具有测绘资质的测绘单位进行测绘，并以其出具的测绘报告面积为准，对测绘结果有异议的，本户可以申请复核，面积按测绘单位复核结果认定。

七、征迁集体土地涉及宅基地上房屋补偿安置的，对同时符合下列条件的人员认定为房屋安置对象，予以住宅房屋补偿安置。但已在其他征地项目中获得房屋补偿安置的，不得重复安置：

（一）依法享有家庭联产承包土地；

（二）补偿房屋属于自有产权；

（三）公告时属于征地范围内常住户籍人口（含全日制在读大中专学生、现役士兵、正在服刑人员和就地征地“农转非”人员）。

国家和省级水利水电工程建设移民，经县级（含）以上人民政府批准落户的人员，可在迁入地认定为房屋安置对象。

八、符合本方案上述七、房屋安置对象的家庭户中，有

属于下列情形的直系亲属，可视为房屋安置对象。但已在其他征迁项目中获得房屋补偿安置或者已享受房改售房（含全额或差额集资建房、经济适用房）等住房福利政策的人口除外：

（一）本方案上述七、规定人员的具有中国国籍的配偶及共同婚生子女，在公告前户籍已迁入征地范围内依法收养的子女。

（二）原在当地享有承包土地和房屋，从征地范围迁出后在城市落户的人员本人。本人、配偶及其共同生活的未初婚子女户籍在肥东县（含合肥市市区内）的，配偶、子女可按 4560 元/m²人均购买 30 m²建筑面积。现役军官的补偿参照本项规定执行。

（三）符合计划生育政策的胎儿（其生母应当属于房屋安置对象，并且在实施公告前已怀孕）。

九、被征迁集体土地上房屋补偿安置以实施公告发布之日作为界定房屋安置对象的截止时间。

十、房屋安置对象可以选择产权调换，也可以选择货币补偿。

（一）选择产权调换的，原房屋依据本方案上述六、规定计算有效建筑面积后，对房屋安置对象按照人均 30 m²建筑面积实行产权调换，产权调换后的剩余有效建筑面积按照单位平方米造价予以补偿。因交易等原因造成原房屋面积小于人均 30 m²建筑面积的，按照交易后剩余面积实行产权调换。单位平方米造价按照市政府公布的标准执行。

产权调换后，房屋安置对象可按 800 元/m²人均申请增购 15 m²建筑面积。

(二) 选择货币补偿的，按对应安置房屋所在区域房地产市场评估基准价乘以应安置面积予以补偿。应安置面积依据本条第(一)项规定进行计算(含按 800 元/m²人均申请增购 15 m²建筑面积)。

依据上述八、(二)项规定按 4560 元/m²人均购买 30 m²建筑面积的，应扣减未支付的购买价款。

十一、对不符合本实施方案上述七、八、规定房屋安置对象认定的人员，由实施单位结合项目和区域具体情况，拟定补充意见并报县拆迁安置工作领导小组批准后执行。

十二、按照产权调换安置房所在楼栋总层数确定调增系数，总层数为 7-11 层，安置面积调增系数为 8%，总层数为 12 层及其以上的，安置面积调增系数为 15%。

符合本实施方案上述七、房屋安置对象的，可享受人均 45 m²(含按 800 元/m²人均申请增购 15 m²建筑面积)调增系数面积的安置；符合上述八、可视为房屋安置对象以及按 4560 元/m²人均购买 30 m²建筑面积的，可享受人均 30 m²调增系数面积的安置。

房屋安置对象须根据应安置面积(含调增系数面积)，选择接近面积的安置房套型，面积以房产测绘机构测量为准。因安置房套型面积大于应安置面积的，按照 2500 元/m²由安置对象找补差价给实施单位；因安置房套型面积小于应安置面积的，按照安置房市场评估基准价由实施单位找补差价给

安置对象。

十三、征迁集体土地涉及园区、村公共设施、公益事业以及乡镇企业非住宅房屋，对合法有效面积按房屋造价评估结果予以补偿，不予房屋安置。

十四、房屋补偿涉及不可拆卸的附属物、构筑物，按照市政府公布的补偿标准协商补偿。协商不成的，按照公告之日市场评估价予以补偿。

十五、住宅房屋实行产权调换的，过渡期限由房屋安置对象与实施单位在补偿安置协议中约定。实际过渡期自房屋安置对象交房之月起，至实施单位发布房屋安置公告时止。实际过渡期内，房屋安置对象自行过渡的，实施单位按照以下方式计算支付临时安置费。

（一）过渡期限 18 个月以内按照规定标准支付；

（二）超过 18 个月不满 30 个月的，自第 19 个月起按照规定标准的 50%增付临时安置费；

（三）超过 30 个月的，自第 31 个月起按照规定标准的 100%增付临时安置费。

实行现房安置或者房屋安置对象选择货币补偿的，按照规定标准支付 3 个月临时安置费。

住宅房屋临时安置费，按照应安置房屋建筑面积（不含调增系数面积和按 4560 元/m²、2500 元/m²购买的面积）每平方米 5 元计算。集体性质非住宅，不予临时安置费补偿。

十六、住宅房屋按规定支付 2 次搬迁费，每户每次支付 500 元，共计 1000 元。

公告时仍利用住宅房屋开展生产经营活动，并已取得工商营业执照且符合安全生产等规定的，可由实施单位委托有资质的资产评估机构对生产经营设施现值进行评估（已报废设施不予评估），经所在社区委员会公示5个工作日且无异议后，可按照评估结果的10%一次性支付搬迁费。集体性质非住宅搬迁费，参照执行。

十七、房地产价格评估机构实行备选制。实施单位应当组织安置对象在规定时间内从市、县公布备选的房地产价格评估机构名单中协商选定房地产价格评估机构；协商不成的，由实施单位牵头以公开抽签、摇号等方式确定，并对抽签、摇号过程和结果进行公证和监督。

十八、被征迁土地上房屋其他附属物、构筑物及其附属设施、树木、花木、住宅装饰等补偿标准按《合肥市人民政府关于调整肥东县被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》（合政秘〔2015〕122号）执行。被征迁房屋内的附属物及设施已在安置房屋中做了相应恢复的不再予以补偿。

十九、安置地点：拟安置于撮镇镇大郭、振兴社区（西顶山路以东、泉香路以南）。安置房为符合国家建筑规范、质量安全标准的高层框架结构楼房。

安置房的相关证件可由实施单位统一组织办理，费用按相关规定支付。

二十、安置对象提供虚假、伪造的房屋、土地、户籍等证件或者证明资料，骗取补偿安置的，经调查属实，签订的

补偿安置协议无效，依法追回已经发放的补偿费和安置房屋。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

二十一、实施单位及其工作人员存在徇私舞弊、弄虚作假、擅自扩大房屋补偿安置范围；故意帮助征迁对象欺骗套取补偿安置等行为的，经调查属实，依法追究相关责任人法律责任。

二十二、为了推动六联圩（循环园段）改造治理项目顺利实施，保障拆迁群众利益，减少受灾损失，结合该项目征迁范围内的实际情况和征迁调查中遇到的具体问题，制定奖励和安置政策：

（一）、符合政策规定的房屋安置对象，在公告规定的期限内腾空房屋、交出钥匙、并签订协议的，可根据不同情况，按照《肥东县房屋征迁安置购买价格实施细则》标准，享受下列奖励和安置政策，具体情况为：

1、**独生子女**：在国家提倡一对夫妻只生育一个孩子期间，生育了一孩，公告发布前已领取《独生子女光荣证》，或经乡镇（园区）卫健部门核定为独生子女，目前仍只有一个孩子的，可按 2500 元/m²，申请购买 45 m² 房屋。

2、**双农二女户**：在国家提倡一对夫妻只生育一个孩子期间，夫妻双方原均为农业户籍，只生育二女，已做过绝育手术或女方年龄已达 50 周岁以上，目前仍只有两个女孩的，可按 2500 元/m²，申请购买 45 m² 房屋。

3、**大龄未婚男女**：在公告发布时，已达到法定婚龄，

没有过结婚史的男女大龄青年，每人可按 2500 元/m²，申请购买 45 m²房屋。

4、初婚未育夫妻：在公告发布前已领取结婚证，双方均为初婚未育的夫妻，或虽为再婚，但在以前的婚姻中没有生育过（含收养）孩子的，可按 2500 元/m²，申请购买 45 m²房屋。

5、再婚配偶及其子女安置：具有中国国籍的再婚配偶，公告前已领取结婚证，抚养的未成年子女须经婚姻登记部门处理或法院裁判确定由其抚养，或原配偶死亡随其生活的未成年子女，可视为房屋安置对象。

6、随独生子女共同生活的父母：夫妻双方均为独生子女，父母长期随其共同生活，户籍在公告发布前已迁入征迁地，原籍无房屋及宅基地，也未享受过房改房、福利分房、集资建房等住房福利政策的，可按 2500 元/m²，申请购买 30 m²房屋。

7、整户迁出安置：原在征迁范围内有承包土地、有合法有效房屋和户籍，后整户全部迁出，对原房屋合法有效面积，依据市政府（合政秘〔2015〕122 号）文件规定中单位平方米造价结合成新予以货币补偿。若原房屋合法有效面积大于 90 m²的，可按 2500 元/m²申请购买 90 m²安置房；若原房屋合法有效面积小于 90 m²的，可按 2500 元/m²申请购买接近面积套型的安置房。

8、分户问题：在公告发布前，已领取结婚证书且已单独居住和生活的家庭，可以享受分户。

9、剩余有效面积：对符合测绘要求，但超出有效面积规定的房屋部分，除明确为违法建设外，可比照市政府（合政秘〔2015〕122号）文件规定中单位平方米造价结合成新标准酌情补助。

以上规定的奖励政策，若安置对象符合多项条款的，不得重复享受。其申请购买的房屋面积，为安置房的实际建筑面积，不享受过渡期安置费、进度奖、不作为货币化补偿、不纳入应安置面积奖励、不享受人口安置规定的高层公摊面积。

（二）、征迁奖励设时间进度奖、优先选房奖、行洪区异地搬迁进度奖

1、时间进度奖

在规定的时间内签订协议（必须腾空房屋、交出钥匙）的，设立进度奖（无被征迁房屋的不享受该项奖励）。

在征迁通告规定的期限1至7日内，对符合安置政策的房屋安置对象（不含县政府文件规定准予购买和本补充方案奖励购买的人员），给予每人8000元的奖励；同时按照每人按45 m²，每平方米100元予以奖励；8至14日内，完成上述规定的减半予以奖励。

2、优先选房奖

按照签订协议（必须腾空房屋、交出钥匙）的先后顺序领取顺序号，凭顺序号优先抓阄选择安置房幢号、楼层、房号。

超出规定期限（征迁通告规定的期限内）没有签订征迁协议的被征迁户，或只签协议、不交出钥匙的，或阻挠征迁的，一律不享受任何奖励。

3、行洪区异地搬迁进度奖

2020年7月，巢湖和店埠河汛期百年一遇，六联圩区主动行洪，减轻合肥城区防汛压力。大章等7个村民组群众被迫撤离，房屋全部被淹，部分房屋水毁倒塌，群众财产损失惨重，为保障群众切身利益，参照我园近期实施的合肥东航码头搬迁项目征迁方案及补充意见，特制定行洪区异地搬迁进度奖（即房屋奖励购买面积进度奖）如下：

凡符合安置政策的房屋安置对象户，对二十二条第一款1、2、3、4、6、7中，在规定的时间内腾空房屋、交出钥匙、签订协议的，奖励购买价格给予减免奖励，否则一律不享受以下奖励。

（1）在征迁通告期限内起始之日起1至10日内腾空房屋、交出钥匙、签订协议的给予减免40%（1000元/m²）。

（2）在征迁通告期限内起始之日起11至20日内腾空房屋、交出钥匙、签订协议的给予减免30%（750元/m²）。

（3）在征迁通告期限内起始之日起21至30日内腾空

房屋、交出钥匙、签订协议的给予减免 20% (500 元/m²)。

在征迁通告期限内腾空房屋、交出钥匙、签订协议的，本方案第八条第二款中的配偶、子女可按 4560 元/m²人均购买 30 m²建筑面积，给予减免 45% (2060 元/m²)。

二十三、本方案仅限于本征迁项目适用，由合肥循环经济示范园管理委员会负责解释。

合肥循环经济示范园管理委员会

2020 年 8 月 24 日