繁峙县砂河镇义兴寨村

采矿区避让搬迁安置补偿实施办法

为认真做好繁峙县砂河镇义兴寨村采矿区避让搬迁安置补偿工作，切实维护被搬迁人的合法权益，保证搬迁安置工作顺利实施，依据相关法律法规，参照《忻州市人民政府关于印发忻州市国有土地上房屋征收与补偿规定的通知》（忻政发〔2016〕35号）、《繁峙县人民政府办公室关于棚户区及城中村改造征迁补偿工作的通知》（繁政办发〔2016〕55号）、《繁峙县人民政府办公室关于印发繁峙县砂河城中村改造征迁补偿安置实施办法（试行）的通知》（繁政办发〔2016〕58号）等有关规定，在广泛征求意见和讨论的基础上，结合义兴寨村的具体实际，制定本实施办法。

一、基本原则

坚持政府主导、企业出资、程序规范、公开透明的原则。

二、实施主体

山西紫金矿业有限公司为繁峙县砂河镇义兴寨村采矿区避让搬迁安置补偿工作出资主体，山西紫金矿业有限公司安全生产避让搬迁工作推进领导组领导协调，砂河镇人民政府负责具体组织实施。

三、搬迁范围

繁峙县砂河镇义兴寨村庄范围内单位或个人的地上建筑物和其它构（建）筑物及确需搬迁的地上附着物。

四、搬迁补偿对象认定

（一）义兴寨村庄内持有房屋所有权证或土地使用权证的单位和个人为搬迁补偿对象。

（二）义兴寨村庄内无房屋所有权证或土地使用权证的单位和个人，但能提供房屋、土地来源证明，结合2017年宅基地确权登记和2019年砂河镇人民政府、义兴寨村委会、山西紫金矿业有限公司、产权人等四方共同签字确认的《义兴寨村建筑物及附着物情况调查表》，经审核公示无异议认定为搬迁补偿对象；2019年调查评估之后的房屋买卖在本次搬迁补偿中不予认可。

五、土地、房屋用途及面积认定

**(一)土地用途及面积认定**

搬迁补偿对象土地用途和面积以土地使用权证记载为准;无土地使用权证的，由山西紫金矿业有限公司安全生产避让搬迁工作推进领导组组织相关部门进行认定。

**(二)房屋用途及面积认定**

1、搬迁补偿对象具有房屋所有权证的，房屋所有权证记载的建筑面积与实际相符的以记载为准，与实际不相符的经房地产测绘单位测绘，以实际测绘面积为准。

2、搬迁补偿对象无房屋产权证明但符合居住条件的永久性房屋(框架、砖混、砖木、土木、窑洞结构)建筑面积经房地产测绘单位测绘，以实测面积为准。

3、搬迁补偿对象房屋用途由山西紫金矿业有限公司安全生产避让搬迁工作推进领导组组织相关部门进行认定。

六、搬迁补偿标准

（一）国有建设用地、集体建设用地（除农村宅基地）、集体农用地上建筑物、构筑物、附着物补偿按国家、省、市、县有关规定执行。

（二）农村宅基地上的建筑物、构筑物及附着物补偿办法：

总搬迁补偿款=宅基地补偿款+房屋补偿款+附着物补偿款+搬迁、回迁费+临时过渡安置费+搬迁奖励

1、宅基地补偿款:宅基地占地面积补偿标准：291元/平方米。

2、房屋、附着物以评估结果为补偿结算依据。

3、搬迁补助费：按被搬迁房屋合法建筑面积（不含地下室等附属用房）15元/平方米计算，期房安置的，搬迁补助费按两次计算，一次付清，总额最高不超过6000元。

4、临时过渡安置费：按照被搬迁房屋合法建筑面积（不含地下室等附属用房）每月8元/平方米计算，具体结算办法为：

（1）选择货币补偿的，签订搬迁协议并将搬迁房屋腾空交付搬迁实施部门后，一次性给予6个月的临时过渡安置费。

（2）选择就近安置、易地安置的，自协议签订并将搬迁房屋腾空交付搬迁实施部门之日起，至安置房交付之日顺延6个月止计算临时过渡安置费，先一次性给予6个月的临时过渡安置费，之后按季度拨付临时过渡安置费。

5、搬迁奖励:搬迁通知下发之日起的30天内为奖励期。

（1）签订协议奖励：奖励期内签订搬迁补偿协议，按被搬迁房屋合法建筑面积200元/平方米给予奖励。

（2）腾空拆除奖励：签订协议后30天内将搬迁房屋腾空交付搬迁实施部门，按被搬迁房屋合法建筑面积200元/平方米给予奖励。

（3）选择货币安置的给予被搬迁房屋合法建筑面积600元/平方米一次性奖励。

（4）有多处房屋产权的搬迁补偿对象必须一次性签订协议并将房屋腾空交付搬迁实施部门。

（三）搬迁范围的门面房补偿标准由山西紫金矿业有限公司安全生产避让搬迁工作推进领导组另行制定。

七、安置方式及标准

对搬迁补偿对象通过货币安置、就近安置、易地安置三种方式进行安置；非义兴寨户籍的搬迁补偿对象只可选择货币安置。

（一）货币安置：以现金支付总补偿安置费，搬迁补偿对象自行安置。

（二）就近安置：考虑村民经济承受能力和生活习惯，在现义兴寨村北面采矿区范围外安全区域因地制宜规划安置点，义兴寨户籍搬迁补偿对象按一户一宅的原则进行安置。

新建安置房由义兴寨村委会牵头，安置户推选代表成立义兴寨村就近安置房建设理事会，按照统一设计以自建的模式进行建设；院落外上下水、道路、电力设施等公共基础设施由山西紫金矿业有限公司出资建设。

（三）易地安置：在砂河镇原县水泥厂旧址建设高层住宅楼进行安置。

1、安置原则：义兴寨户籍搬迁补偿对象以户籍为依据，五人户及以下原则上按“一户一套”进行安置，六人户及以上根据家庭意愿可按“一户两套”进行安置，户口信息原则上以2020年6月30日砂河派出所户籍登记为准。

按照每人享受30平方米安置价安置房原则，原则上一人及二人户以最接近70平方米户型安置，三人户以最接近90平方米户型安置，四人户以最接近120平方米户型安置，五人以上户以最接近150平方米户型安置。

2、安置房户型及标准：

（1）户型：二室二厅一卫（建筑面积约78平方米、81平方米、90平方米），三室二厅一卫（建筑面积约93平方米、98平方米、104平方米），三室二厅二卫（建筑面积约118平方米、123平方米），四室二厅二卫（建筑面积约143平方米、160平方米）。

（2）标准：钢筋混凝土剪力墙结构高层住宅毛坯房，外墙采用聚苯板保温系统，所有窗户均采用中高档断桥铝合金窗；套内内墙水泥砂浆找平，清水模顶棚，地面做至地暖保护层面；公共部分为乳胶漆墙面、顶棚、水泥砂浆地面，首层电梯厅为陶瓷地砖墙面、地面。地下室为乳胶漆顶板、墙面，耐磨骨料地面；水电、通讯、电视管线入户。

3、安置房价格：安置价为 1590元/平方米，优惠价为2200元/平方米，成本价为2700元/平方米，第五层为基准价，五层以下每层递减30元/平方米，五层以上每层递增40元/平方米，顶层价格和第三层同价。

4、安置小区配套新建规模适度的小区幼儿园。

5、小房(储物间）自愿购买，购买价为 1000元/平方米。

6、安置小区门面房不属于安置范围，根据个人需求可优先购买。

八、结算方式

（一）货币安置结算方式：

在协议签订后约定的时间内，腾空被搬迁房屋并办理房屋拆除交付手续后十个工作日内予以付清全部补偿款。

（二）就近安置结算方式：

1、被搬迁房屋宅基地面积与安置房宅基地面积对抵，多退少补，以291元/平方米结算。

2、地面以上的房屋建筑安置价由义兴寨村安置房建设理事会确定。

3、被搬迁房屋合法建筑面积大于新建安置房面积的，超出部分可享受货币安置奖励政策。

（三）易地安置结算方式：

1、签订搬迁协议，在协议签订后约定的时间内，腾空被搬迁房屋并办理房屋拆除交付手续后十个工作日内予以付清全部补偿款；同时安置对象与义兴顺业房地产公司签订购房合同，付款方式另行约定。

2、安置对象选定的安置房面积超出应享受安置价安置房面积的，以优惠价购买；安置对象选定的安置房超出最接近安置房面积部分，按成本价购买；被搬迁房屋合法建筑面积大于应享受安置价安置房面积的，超出部分可享受货币安置奖励政策。

3、被搬迁房屋总补偿款与安置房价款对抵后，不足款项在通知回迁并办理安置房交付手续期限内结清差价；安置对象未按时结清差价的，视同放弃安置权，由搬迁实施部门收回安置房，其被搬迁房屋按货币补偿方式进行结算。

九、住房保障

义兴寨村特困供养人员通过就近新建幸福大院的方式集中供养；对于特殊困难户通过廉租房予以保障。

十、其他规定

（一）选择易地安置的搬迁补偿对象在规定时间内先签订协议并按照规定时间内腾空交付拆除的可优先选安置房及小房（储物间），如属同一时间有多户签订协议并腾空交付拆除的则按抽签顺序号优先选房。

（二）搬迁补偿对象在签订协议后，所选安置方式不能再更改。

（三）搬迁补偿对象签订搬迁补偿协议后，不得擅自拆除建筑物、构筑物及相关设施，擅自拆除的，由搬迁补偿对象承担一切安全责任、经济责任和法律责任。

（四）搬迁补偿对象应在房屋交付拆除前向有关部门交清电费、水费、固定电话、有线电视、宽带等费用。

（五）搬迁补偿对象原土地、房屋权属证件在签订《搬迁补偿协议》后，同时收回注销。

（六）搬迁范围内的房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。搬迁安置实施主体不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。

（七）在义兴寨村没有房产的义兴寨村户籍人口可以购买易地安置房，享受和选择易地安置搬迁补偿对象一样价格优惠政策，购房时间另行确定。

（八）通过伪造房屋产权证件及其他弄虚作假骗取搬迁补偿资金行为的当事人，一律给予严肃查处；构成犯罪的，移交司法机关追究其刑事责任。

（九）易地安置不动产权证，由义兴顺业房地产公司代办，费用由山西紫金矿业有限公司承担。

（十）砂河镇原县水泥厂旧址高层住宅安置小区1号楼、2号楼的23间门面房，义兴寨村委会可按照“建筑成本价+地价+外墙装修价”的价格优先购买。

（十一）义兴寨村委会可以将集体资产补偿资金出借给山西紫金矿业有限公司，按照10%的年固定利率给予回报，回报收益每年支付一次。

（十二）未来山西紫金矿业有限公司新增用工时，在符合山西紫金矿业有限公司用人条件下，优先录用义兴寨村民，招录工人由义兴寨村委会负责推荐，原则上大学专科以上专业对口的录用比例不低于30%，普通工种以不低于50%。

**十一、**本办法由山西紫金矿业有限公司安全生产避让搬迁工作推进领导组负责解释，未尽事项依据有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。