

资雁府发〔2023〕8号

资阳市雁江区人民政府 关于资阳临空经济区集体土地上房屋征收 补偿安置政策的通知

雁江镇、临江镇、松涛镇人民政府，狮子山街道办事处，区级有关部门：

为进一步规范资阳临空经济区集体土地上房屋征收补偿安置工作，保障房屋征收补偿安置工作顺利实施，维护群众合法权益，切实推动资阳临空经济区建设，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《四川省〈中

《中华人民共和国土地管理法》实施办法》等法律法规规定，现就资阳临空经济区集体土地上房屋征收补偿安置政策通知如下：

一、政策适用范围

资阳临空经济区托管及统一规划建设区域征收农民集体所有的土地，其地上房屋及其他地上附着物补偿安置适用本通知。具体适用范围包括雁江镇、临江镇管辖全域，松涛镇宰山嘴社区、红岩子社区、驷马村和狮子山街道办事处槐树社区成渝高速公路以西区域。

二、房屋征收补偿安置基本原则

（一）补偿安置原则

1. 住宅房屋

被征收人以产权户为单位，原则上在下列方式中统一选择一种予以补偿安置。

（1）货币化补偿安置。征收村民住宅房屋原则上采取货币化补偿安置。对被征收合法房屋按地上附着物标准给予货币化补偿，对应安置家庭人口进行安置，并给予相关奖励、补助，保障被征收人应安置家庭人口基本居住条件，被征收人自行解决居住问题。

（2）重新安排宅基地建房。因交通、电力、石油、燃气等项目建设征收集体土地上村民住宅房屋，原则上采取重新安排宅基地建房。但已纳入禁建区、限建区的不能重新安排宅基地建房。

被征收人选择重新安排宅基地建房的，对被征收合法房屋按地上附着物标准给予货币化补偿，并给予奖励、补助；对新建房屋给予相关补助。

（3）提供安置房。项目建设征收村民住宅房屋，提供的安置房源原则上为资阳临空经济区定向限价商品住房（简称定向限价商品住房）。被征收人可以选择在签订货币补偿安置协议后持房屋征收货币补偿资金申请购买，也可以选择按核定的保障安置面积安置。

2. 其他房屋

因规划等原因，征收集体经济组织用房及办公、生产、服务业用房，采取货币化补偿。

（二）被征收人确认原则

在征收区域内持有集体土地使用证或不动产权证书、规划建设手续等相关证件、证明的，以相关证件、证明载明的权利人确认为被征收人。

（三）被征收房屋合法性及用途确认原则

1. 被征收房屋合法性按资阳临空经济区集体土地上被征收房屋合法性认定原则和标准进行认定（认定原则和标准见附件1），认定结果加盖“资阳市临空经济区管理委员会房屋人口认定专用章”予以公示，并作为征收评估、补偿安置以及作出征收补偿安置决定的依据。认定为合法房屋的给予补偿；认定为违法

房屋的不予补偿；认定为未超过批准期限的临时建筑的按评估结果给予补偿，超过批准期限的临时建筑不予补偿。

2. 被征收房屋的使用用途原则上以集体土地建设用地使用证或不动产权证书、规划建设手续等相关证件所载明的用途为准。

（四）村民住宅房屋应安置家庭人口确定原则

村民住宅房屋采取货币化补偿安置、提供安置房方式实施房屋征收的，对家庭人口按资阳临空经济区集体土地上房屋征收安置家庭人口认定原则和标准进行认定（认定原则和标准见附件2），认定结果加盖“资阳市临空经济区管理委员会房屋人口认定专用章”予以公示，并作为补偿安置以及作出征收补偿安置决定的依据。认定为应安置家庭人口的，享受相关奖励和补助。

（五）评估补偿范围确认原则

被征收合法房屋经营性补偿、室内外装饰装修补偿、省政府批复的地上附着物补偿项目之外的附属物（构筑物）补偿、机械设备和存货搬迁补偿、未超过批准期限的临时建筑补偿，按评估方式确定补偿金额。

三、货币化补偿安置方式补偿、奖励、补助标准

采取货币化补偿安置方式实施房屋征收的，各项补偿、奖励、补助按下列标准执行。

（一）补偿标准

1. 房屋补偿

被征收合法房屋按征收时省政府批复的地上附着物补偿标准给予相应补偿。

2. 被征收合法房屋实际用于经营的补偿

(1) 被征收房屋集体土地使用证或不动产权证书证载用途为宅基地(住宅),但村镇房屋所有权证载明用途为营业,且实际用于经营的,对村镇房屋所有权证载明的营业面积按市场评估结果给予经营性补偿,并给予停产停业损失补偿(征收时已停业的除外)。

(2) 被征收房屋有集体土地使用手续等相关证件,证件载明用途为宅基地(住宅),但持有1998年12月31日前工商营业执照、税务登记手续且征收当时仍在经营的,对实际经营面积按市场评估结果给予经营性补偿,并给予停产停业损失补偿。

3. 合法房屋室内外装饰装修补偿

合法房屋室内外装饰装修(含室内构筑物及其他附属设施),分混合(含钢混、砖混现浇、砖混预制)及砖木、土木(木)两类情况,按分类评估单价(含室内附属设施)结合合法面积给予补偿。被征收人有异议的,由已选定的房地产评估机构单独评估补偿;新建房屋未竣工的,对认定的合法面积部分单独评估补偿。

4. 附属物补偿

(1) 林木、构筑物等附属物补偿按征收时省政府批复的地上附着物补偿标准给予相应补偿,补偿范围限于被征收房屋四周

(不含室内)。

(2) 在征收土地时已实施补偿的附属物，征收房屋时不再给予补偿。

(3) 对省政府批复的地上附着物补偿项目之外的附属物，在征收时按照评估结果给予补偿。

5. 其他补偿

(1) 停产停业损失补偿。符合停产停业损失补偿的房屋，对实际经营或生产面积部分按 16 元/m²·月的标准一次性给予 6 个月补偿。

(2) 搬迁补偿。被征收房屋按 1000 元/户一次性给予搬迁补偿；空调移机按 300 元/台、太阳能热水器按 1000 元/台，一次性给予搬迁补偿；天然气按 5500 元/户、自来水按 2700 元/户，一次性给予搬迁补偿。

被征收房屋从事生产加工经营等，对生产设施设备搬迁(包括设施设备的拆卸、搬运、安装、调试及搬迁过程中的损失)及存货搬迁，按评估结果给予搬迁补偿。

(二) 奖励标准

1. 有合法房屋且有应安置家庭人口的奖励

(1) 限时签约奖。被征收人在规定时限内签订补偿安置协议的，给予应安置家庭人口 20000 元/人的奖励。超出规定时限签订协议的不予奖励。

(2) 房屋和场地腾交奖。被征收人在补偿安置协议或搬家通知规定时限内完成房屋和场地腾交的，给予应安置家庭人口10000元/人的奖励；超出规定时限搬迁的不予奖励。

被征收人持有集体土地建设用地使用证或不动产权证书但房屋已灭失，或持有规划建设手续但未修建房屋，且在规定时限内签订补偿安置协议的，可享受上述两项奖励。超出规定时限签订协议或搬迁的不予奖励。

2. 有合法住宅房屋无应安置家庭人口的奖励

(1) 限时签约奖。被征收人在规定时限内签订补偿安置协议的，给予20000元/户的奖励。超出规定时限签订协议的不予奖励。

(2) 房屋和场地腾交奖。被征收人在补偿安置协议或搬家通知规定时限内完成房屋和场地腾交的，给予10000元/户的奖励。超出规定时限搬迁的不予奖励。

(三) 补助标准

1. 安置补助。对征收范围内的应安置家庭人口按150000元/人标准给予安置补助。

应安置家庭人口原则上在房屋被征收时享受该项补助。无房户（指在本集体经济组织无房屋，也未持有集体土地建设用地使用证或不动产权证书、规划建设手续等相关证件的在籍在册农业人口）在所在村（居）民小组全征全转时享受该项补助，但被征

收房屋涉及离婚等原因形成的无房户除外。

2. 经营性住房补助。被征收合法房屋属 1998 年 12 月 31 日以后从事经营活动但不符合给予经营性补偿条件的,可按其工商、税务登记情况,结合实际经营年限、实际经营面积给予 20 元/m²·年的经营补助。经营补助的最高年限不得超过 10 年。

3. 过渡期补助。对征收范围内的应安置家庭人口按 100 元/人·月标准,一次性给予 6 个月过渡期补助。应安置家庭人口在 3 人以下的按 3 人计。

4. 物管补助。对征收范围内的应安置家庭人口一次性给予 460 元/人的物管补助。

5. 农资农具、散养畜禽搬迁处置补助。对征收范围内的村民住宅房屋,按 1000 元/户一次性给予农资农具、散养畜禽搬迁处置补助。

6. 违法建筑搬迁补助。对现状锁定前形成的违法建筑(含超过批准期限的临时用地地上房屋),被征收人在规定时限内腾交建、构筑物,且腾交的建、构筑物与房屋征收现状调查锁定时保持一致的,按残值收购方式给予混合(含钢混、砖混现浇、砖混预制)60 元/m²、砖木 50 元/m²、彩钢 40 元/m²、其他(含土木、简易)20 元/m²搬迁补助;超出规定时限搬迁或擅自拆除建、构筑物的不予补助。该项补助在完成旧房腾交后兑付。

(四) 补偿安置资金支付

补偿安置资金采取分阶段支付。被征收人签订补偿安置协议后移交旧房前，将除违法建筑搬迁补助外的补偿安置资金足额拨付到被征收人银行账户；完成旧房移交后，按第三条第（三）款第6项规定向被征收人核算兑付违法建筑搬迁补助。

（五）再购房契税优惠

货币化补偿安置被征收人领取补偿安置资金后在雁江区行政区域内再购房的，在补偿安置协议载明的各项补偿、奖励、补助金额内享受房地产交易契税免收优惠政策。

四、提供安置房方式补偿安置办法

征收人提供的安置房原则上为资阳临空经济区定向限价商品住房，被征收人可在下列两种方式中选择其中一种实施房屋安置。

（一）申购定向限价商品住房方式

被征收人申购定向限价商品住房的，须先行签订房屋征收货币补偿安置协议，再持货币补偿安置资金购买定向限价商品住房，并按下述办法执行。

1. 购买面积

依据房屋征收货币补偿安置协议中载明的应安置家庭人口，按40 m²/人核定购买面积。其中安置家庭人口在2人以下（含有合法房屋无安置家庭人口）的，按2人核定购买面积；有合法房屋无安置家庭人口的也可在补偿安置资金总额以内按4300元/m²核定可购买面积。

2. 购买价格

核定购买面积以内按 4300 元/m² 购买；超出核定购买面积的部分，按摇号购房时资阳主城区最新商品住房（清水房）网签备案均价购买。

3. 房屋户型

可选户型原则上分为 50 m²、80 m²、120 m² 左右三种户型。

4. 申购及购房款交纳

（1）申购确认。被征收人在签订房屋征收货币补偿安置协议时，应在规定时限内填写定向限价商品住房申购确认书并交纳认购诚意金。逾期未申购的，视为放弃申购权利，不得再申购定向限价商品住房。

（2）购房款交纳。被征收人应在规定时限内足额交纳核定购买面积内的申购房款，未在规定时限内足额交纳核定购买面积内的申购房款的，视为放弃购买定向限价商品住房，不得再申请购买定向限价商品住房。

（3）利息计算及支付。被征收人交纳认购诚意金或申购房款时，土地竞得者不能提供定向限价商品住房现房的，由土地竞得者承担在被征收人接房前所交纳申购房款的利息。

计息期限。自被征收人交纳认购诚意金或核定购买面积内的申购房款之日起，至土地竞得者公布的定向限价商品住房接房通知确定的接房截止时间止。

计息方式。以被征收人交纳认购诚意金或核定购买面积内的申购房款作为计息本金。计息期以 12 个月计，不足 12 个月的，按实际月数计算；当月天数不足 1 个月的按 1 个月计。计息期为一年及以内的，利息按照交纳申购房款时中国人民银行公布的人民币整存整取一年期存款定期基准利率标准计算；计息期超过一年的，第二年的利息按照交纳申购房款时中国人民银行公布的人民币整存整取两年期存款定期基准利率标准计算，第三年及以上按照交纳申购房款时中国人民银行公布的人民币整存整取三年期存款定期基准利率标准计算。

支付方式。采取每年支付的方式。在各年度（12 个月）计息期满后 30 日内，由土地竞得者直接支付到被征收人领取房屋征收补偿安置款的银行账户。

5. 签订商品房买卖合同

定向限价商品住房主体验收合格后，土地竞得者组织被征收人确定房号并签订《商品房买卖合同》。

被征收人未在规定时限内与土地竞得者签订《商品房买卖合同》的，土地竞得者退还被征收人交纳的相应户型房屋认购诚意金或申购房款，并支付利息至选房当月；被征收人承担相应户型购房款 2% 的违约金，且不得再申请购买定向限价商品住房。

（二）保障面积安置方式

1. 保障安置面积核定原则

征收村民住宅房屋，被征收人选择安置房的，应安置家庭人口享受相关奖励、补助，但安置补助除外。对应安置家庭人口按40 m²/人核定保障安置面积，其中安置家庭人口在1人及以下(含有合法房屋无安置家庭人口)的，按50 m²予以保障安置。

2. 房屋补偿安置标准

(1) 在核定保障安置面积以内部分，被征收人不支付安置房屋购房费用，也不享受被征收房屋补偿；被征收房屋合法建筑面积超出核定保障安置面积部分，按征收时省政府批复的地上附着物补偿标准给予货币补偿。

被征收房屋所有权证证载用途为营业，被征收人选择安置营业用房的，住宅房屋保障安置面积需扣减证载营业用房面积；被征收营业用房证载面积以内部分，被征收人不支付安置营业用房购房费用，也不享受被征收营业用房补偿。

(2) 被征收人所选安置房屋不动产登记面积大于或小于核定保障安置面积部分，按安置房屋交付时市场评估价结算。

(3) 被征收合法房屋实际用于经营的损失补偿、室内外装饰装修补偿、附属物补偿、其他补偿，按第三条第(一)款相应规定执行。

3. 奖励标准

按第三条第(二)款相应规定执行。

4. 补助标准

(1) 经营性住房补助、物管补助、农资农具散养畜禽搬迁处置补助、违法建筑搬迁补助。按第三条第(三)款相应规定执行。

(2) 过渡期补助

被征收人完成旧房移交之日起，至安置房交付之日止，给予过渡期补助。

住宅房屋。按 3.2 元/m²·月的标准支付。其中，对核定的保障安置面积：18 个月以内按标准支付，19 至 24 个月按标准的 1.5 倍支付，25 至 30 个月按标准的 2 倍支付，30 个月以上按标准的 3 倍支付；对核定的保障安置面积以外的合法房屋，按标准一次性支付 6 个月。

证载营业用房。按 16 元/m²·月的标准支付。其中，对核定的保障安置面积：18 个月以内按标准支付，19 至 30 个月按标准的 1.5 倍支付，30 个月以上按标准的 2 倍支付；所选营业用房面积不足证载营业用房面积的，不足面积部分按标准一次性支付 6 个月。

五、重新安排宅基地建房方式补偿、奖励、补助标准

被征收人有合法房屋并选择重新安排宅基地建房的，按下列标准执行。

(一) 补偿标准

按第三条第(一)款标准执行，其中被征收房屋搬迁补偿、空调移机搬迁补偿按标准计发两次。

(二) 奖励标准

1. **限时签约奖。**被征收人在规定时限内签订补偿安置协议的，给予 20000 元/户的奖励。超出规定时限签订协议的不予奖励。

2. **房屋和场地腾交奖。**被征收人在补偿安置协议或搬家通知规定时限内完成房屋和场地腾交的，给予 10000 元/户的奖励。超出规定时限搬迁的不予奖励。

(三) 补助标准

1. **经营性住房补助、农资农具散养畜禽搬迁处置补助、违法建筑搬迁补助。**按第三条第(三)款相应规定执行。

2. **临时安置补助。**对被征收合法房屋按 3.2 元/m²·月标准，一次性给予 6 个月临时安置补助。

3. 新建房屋补助

(1) **青苗补助。**一次性给予 5000 元/户青苗补助。

(2) **平场补助。**按照被征收房屋集体土地建设用地使用证载明的宅基地面积，给予包干补助。原宅基地 90 m²以下的 16000 元/户；原宅基地 90 m² (含 90 m²) 至 120 m²的，19000 元/户；原宅基地 120 m² (含 120 m²) 至 150 m²的，22000 元/户；原宅基地 150 m² (含 150 m²) 以上的，25000 元/户。

(3) **水电等附属设施补助。**一次性给予 5000 元/户打井补助、5000 元/户用电安装补助。

(4) **新建房屋办证补助。**一次性给予 2160 元/户新建房屋

办证补助。

重新安排宅基地自建房屋属集中规划聚居点并由政府统一实施场平、道路等配套设施建设的，不再给予青苗补助、平场补助。

六、其他房屋征收补偿事项的处理

（一）集体经济组织用房

对村（居）集体经济组织用房，有集体建设用地使用证且不属临时用地的，地上房屋按征收时重置成本进行评估补偿，同时给予停产停业损失补偿（征收时已停业的除外），其中证载用途为教育、医疗、卫生等用途的另行给予经营性补偿。

未取得集体建设用地使用证或集体建设用地使用证证载为临时用地的，按征收时重置成本结合使用年限和维护状况进行评估并按评估结果给予货币补偿，同时给予停产停业损失补偿（征收时已停业的除外）。

（二）集体土地上建设的养殖用房

1. 具有千万工程、六方合作等审批手续，且持有规划选址或招商引资等相关手续，被征收人在规定时限内签订补偿协议的，对建、构筑物按征收时重置成本结合使用年限和维护状况进行评估并按评估结果给予货币补偿，同时给予停产停业损失补偿（征收时已停业的除外）。未持有规划选址或招商引资等相关手续，被征收人在规定时限内签订补偿协议的，对建、构筑物按征收时建筑安装工程直接费用结合使用年限和维护状况进行评估

并按评估结果给予货币补偿。无相关手续或在规定时限内未签订协议的不予补偿。

2. 除上述第 1 项外，根据《资阳市雁江区人民政府办公室关于印发〈资阳市雁江区畜禽养殖禁养区限养区划分方案〉的通知》（资雁府办发〔2016〕129 号），属 2016 年 9 月 30 日实行禁限养前已建成独立圈舍并从事养殖（指养殖专业户、适度规模养殖、规模养殖），且被征收人在规定时限内签订补偿协议的，对建、构筑物按征收时建筑安装工程直接费用结合使用年限和维护状况进行评估并按评估结果给予货币补偿。在 2016 年 9 月 30 日之后建设的圈舍，或虽在 2016 年 9 月 30 日之前建设的圈舍但在规定时限内未签订补偿协议的，均不予补偿。

（三）集体土地上建设的种植用房、水产养殖看护房

具有相关审批备案手续且在规定时限内签订补偿协议的，按征收时建筑安装工程直接费用结合使用年限和维护状况进行评估并按评估结果给予货币补偿。无相关手续的或在规定时限内未签订协议的不予补偿。

（四）集体土地上建设的生产、服务业用房（生产加工、农家乐、幼儿园、仓储、物流等用房）

1. 被征收房屋办理了建设审批手续从事生产、服务业且在规定时限内签订补偿协议的，按征收时重置成本结合使用年限和维护状况进行评估并按评估结果给予货币补偿，同时给予停产停

业损失补偿（征收时已停业的除外）。

2. 被征收房屋属 2010 年 4 月市政府发布禁止“抢栽、抢种、抢建”（三抢）公告前未办理建设审批手续从事生产、服务业且在规定时限内签订补偿协议的，按征收时建筑安装工程直接费用结合使用年限和维护状况进行评估并按评估结果给予货币补偿。2010 年 4 月市政府发布禁止“三抢”公告后未办理审批手续建设的不予补偿。

征收上述各类房屋给予停产停业损失补偿的，按第三条第（一）款第 5 项相应规定执行；涉及生产设施设备搬迁、林木搬迁、存货搬迁及附属设施补偿的，按评估结果给予补偿；养殖用房涉及畜禽搬迁的，按标准给予相应搬迁补偿（补偿标准见附件 3）。

七、房屋征收评估

（一）房地产评估机构选择

征收人将房屋征收部门所建房地产评估机构库中的房地产评估机构提供给被征收人选择。

征收村民自有房屋（含种植、养殖、生产服务等用房）和集体经济组织用房，由被征收人投票选择，按照少数服从多数的原则确定一家房地产评估机构。

征收企事业单位房屋，由被征收人协商选定一家房地产评估机构；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人和公证机关采取摇号、抽签等方式确定一家房地产评估机构。

房地产评估机构确定后，征收人应当与房地产评估机构签订评估委托合同，合同中应载明评估的目的、范围及适用的政策。

（二）评估实施

房地产评估机构以征收土地预公告发布之日为评估时点，对第二条第（五）款中的相关补偿，按照收益法、重置成本法、建筑安装工程直接费用及市场法等评估方法实施评估。

（三）评估意见审核

初步评估结果在 200 万元以上的，由房屋征收部门在房屋征收部门所建房地产评估机构库中邀请两家以上房地产评估机构通过抽签方式确定评估审核机构。原房地产评估机构结合审核机构意见进行修正，并出具评估结果。

（四）评估异议处理

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当向房地产评估机构申请评估结果复核；对复核结果有异议的，申请房地产评估专家委员会进行鉴定，鉴定结论作为补偿安置的依据。

八、法律责任

（一）被征收人在房屋征收补偿安置公告规定时限内未签订补偿安置协议的，由资阳市雁江区人民政府作出《拟作出集体土地上房屋征收补偿安置决定告知书》《集体土地上房屋征收补偿安置决定》并送达被征收人。被征收人对《集体土地上房屋征收补偿安置决定》不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提

起行政诉讼。

被征收人未在规定时间内履行《集体土地上房屋征收补偿安置决定》的，由资阳市雁江区人民政府作出《责令限期搬迁房屋交出土地催告书》并送达被征收人。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又拒绝在责令限期搬迁房屋交出土地通知规定的搬迁期限内完成搬迁经催告后仍未履行的，由资阳市雁江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（二）征收补偿安置工作中，国家机关公职人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依照有关规定给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，移送司法机关处理。

（三）被征收人采取伪造、变造、买卖或盗窃、抢夺、毁灭国家机关公文、证件及有关证明材料等方式，骗取房屋征收补偿安置款的，依法对相关款项予以追缴并追究相关责任人法律责任。

本通知自 2023 年 9 月 1 日起施行，有效期 5 年。本通知施行前已公布房屋征收补偿安置方案并实施的项目，按原公布方案执行。本通知施行期间，国家、省、市相关政策有调整的，从其规定。

项目实施采取村民自主申请搬迁房屋的，相关搬迁补偿安置原则及补偿、奖励、补助标准按照本通知执行。

本通知由资阳市临空经济区管理委员会负责解释并组织实施。

- 附件：1. 资阳临空经济区集体土地上被征收房屋合法性认定原则和标准
2. 资阳临空经济区集体土地上房屋征收安置家庭人口认定原则和标准
3. 资阳临空经济区集体土地上规模养殖畜禽搬迁补偿标准

资阳市雁江区人民政府

2023年7月17日

资阳临空经济区集体土地上被征收房屋 合法性认定原则和标准

一、认定原则

对被征收房屋合法性的认定应当遵循尊重历史、依法合理和公开公平公正的原则。原则上以一个集体建设用地使用证或不动产权证书、规划建设手续等相关证件、证明载明的面积确认用地面积或房屋合法建筑面积，一户多宅的按一户进行合并认定；共同所有或按份所有的共有房屋，均按一户产权认定；未取得房屋权属证书的，由临空经济区房屋征收（搬迁）工作专班依法认定。

二、认定依据

被征收房屋合法性认定应以村镇房屋所有权证、集体建设用地使用证或不动产权证书为依据。用地审批表、建设用地许可证、选址意见书、房屋地契证明、项目批准文件、建筑设计平面图、建筑建造时间证明、工程竣工验收证明书、行政处罚决定书和税收票据原件及其他相关材料等可作为权属证明依据。既无村镇房屋所有权证、又不能提供可作为权属依据的证据，但符合申请宅基地建房规定的房屋，由临空经济区房屋征收（搬迁）工

作专班依法认定。

被征收人拒不提供认定依据，且经核查无档案记载的，由相关职能部门依法处理。

三、认定标准

（一）已取得村镇房屋所有权证、集体土地建设用地使用证或不动产权证书的，或证载信息与房屋现状不一致的，根据证载信息结合本条第（五）种情形进行认定。

（二）已取得自然资源规划部门批准同意建设相关文件的，根据批准文件结合本条第（五）种情形进行认定。

（三）已取得合法的规划相关证书而未办理村镇房屋所有权证的，按规划相关证书审批内容结合本条第（五）种情形进行认定。

（四）已经自然资源规划、住房城乡建设等部门查处的违法房屋和违法用地，根据行政处罚结果进行认定。

（五）有集体土地建设用地使用证，未办理规划、建设手续的，按“一户一宅”规定确认后，在已建成房屋内，房屋占地按不超出集体土地建设用地使用证证载用地面积认定，房屋合法建筑面积按不超过认定用地面积的两层据实计算。

（六）有房屋权属证书但无法查证土地使用权档案等信息的，按房屋权属登记档案载明的总用地面积或房屋底层建筑面积确定合法用地面积，房屋合法建筑面积按不超过认定用地面积的两层据实计算。

(七)因居住困难等原因已分户的被征收人，独立生活且为户主，所建房屋未取得任何建设审批手续，但经核查土地历史使用情况和现状，符合村民申请建房资格，且该房屋确属被征收人唯一生活住处的，参照《资阳市人民政府关于加强城市规划区农村村民自建住宅管理的通知》（资府发〔2009〕11号）规定认定房屋用地面积，房屋合法建筑面积按不超过认定用地面积的两层据实计算。

(八)未取得集体土地建设用地使用证也未办理规划建设审批手续的因新农村建设、小集镇建设等政策性原因修建的房屋，按建设当时的家庭人口结合《资阳市人民政府关于加强城市规划区农村村民自建住宅管理的通知》（资府发〔2009〕11号）规定认定合法用地面积，房屋合法建筑面积按不超过认定用地面积的两层据实计算；属“养猪家园”建设的房屋，按未超过批准期限的临时用地地上房屋予以认定。

(九)对集体经济组织用房，以及持有相关部门审批、登记、备案等手续的养殖用房、种植用房、生产加工用房、服务业用房，按未超过批准期限的临时建筑予以认定。

(十)无永久性维护结构的彩钢，一律按违法建筑认定。

(十一)其他情况，由临空经济区房屋征收（搬迁）工作专班“一事一议”依法认定。

四、认定结果运用

房屋合法性认定结果加盖“资阳市临空经济区管理委员会房屋人口认定专用章”予以公示，并作为征收评估、补偿安置以及作出征收补偿安置决定的依据。

五、项目实施采取村民自主申请搬迁房屋的，房屋合法性认定按前述认定原则、认定依据、认定标准执行。

资阳临空经济区集体土地上房屋征收 安置家庭人口认定原则和标准

一、认定原则

临空经济区房屋征收采取货币化补偿安置或提供安置房的，对家庭人口是否纳入安置进行认定。对家庭人口的认定应当遵循尊重历史、依法合理、公开公平公正的原则。原则上以一个集体土地建设用地使用证或不动产权证书、规划建设手续等相关证件、证明载明的权利人确认为被征收人；其他应安置家庭人口的认定，以公安部门的户籍资料等为依据，由临空经济区房屋征收（搬迁）工作专班依法认定。

二、认定标准

应安置家庭人口，原则上应是被征收区域内享受本集体经济组织分配，且未享受过集体土地上房屋拆迁（征收）补偿安置的在籍在册农村居民。

应安置家庭人口的确定，以征收土地预公告发布之日的家庭成员（包括被征收人及其配偶、父母、子女等）为基础进行认定。

（一）被征收人在征收区域有合法房屋，符合以下情形之一的人员，计入应安置家庭人口

1. 原为本集体经济组织成员，因征地农转非原因迁出户籍的。

2. 原为本集体经济组织成员，服现役的士兵，以及未享受安排工作、退休和供养且在征收区域外无宅基地的退役士兵（符合安排工作的条件但选择自主就业的除外）。

3. 原为本集体经济组织成员，因大中专升学原因迁出户籍，从未被机关事业单位或国有企业录（聘）用为编内人员的（被征收人家庭人口户籍全部迁出且无合法房屋的除外）。

4. 原为本集体经济组织成员，现正在服刑的。

5. 户籍不在被征收区域，未持有集体土地建设用地使用证，从未被机关事业单位或国有企业录（聘）用为编内人员的被征收人配偶。

6. 原为本集体经济组织成员，因“经济户口”“自理口粮户口”或办理超龄人员社会养老保险原因迁出户籍，且从未被机关事业单位或国有企业录（聘）用为编内人员的（被征收人家庭人口户籍全部迁出且无合法房屋的除外）。

7. 户籍在被征收区域，因劳动能力丧失或残障等特殊情形居住在被征收合法房屋（该处房屋属其唯一住处）的被征收人家庭成员。

（二）有下列情形之一的，不计入应安置家庭人口

1. 被征收人及其配偶或直系亲属曾被机关事业单位或国有企业录（聘）用为编内人员的。

2. 户籍在被征收人户口簿上，但非被征收人直系亲属的人员。
3. 在被征收区域外持有集体建设用地使用证的人员。
4. 经调查，被征收人及其直系亲属违背公序良俗结婚登记的配偶。

5. 按照《全民所有制企业招用农民合同制工人的规定》（国务院令 87 号）规定，工作期限超过 8 年的被轮换人员。

（三）其他情形的家庭人口，由临空经济区房屋征收（搬迁）工作专班“一事一议”依法认定

（四）被征收人家庭人口安置终结

房屋征收补偿安置方案公告发布 30 日后，除被征收人家庭失联人员（后经户籍管理部门恢复身份）外，被征收人应安置家庭人口予以终结；新增加的人员不再纳入应安置家庭人口。

三、项目实施采取村民自主申请搬迁房屋的安置家庭人口认定原则和标准

项目实施采取村民自主申请搬迁房屋的，应安置家庭人口以实施单位发布现状调查通知之日的家庭人员为基础，并按前述认定原则、标准执行。补偿安置方案发布 30 日后，被搬迁人新增加的人员不再纳入应安置家庭人口；但被搬迁人家庭怀孕妇女在集中签约时限内到指定医院诊断取得妊娠医学证明，且自房屋搬迁补偿安置方案发布后 8 个月之内生育了新生儿，新生儿在搬迁区域登记入户后可纳入应安置家庭人口。

四、认定结果运用

应安置家庭人口认定结果加盖“资阳市临空经济区管理委员会房屋人口认定专用章”予以公示，并作为补偿安置以及作出征收补偿安置决定的依据。

附件 3

资阳临空经济区集体土地上规模养殖 畜禽搬迁补偿标准

项目	标准（元/头、只）	
牛	300	
奶牛、怀孕母牛	800	
猪	100	
怀孕母猪	500	
羊、仔猪	50	
怀孕母羊	300	
种羊（猪）	300	
鸡（鸭、鹅、兔）	幼	0.2
	小	1
	大	3
鸽子	2	