



毛集实验区管理委员会办公室关于印发毛集实验区集体土地征收安置补偿方案的通知

毛管办秘〔2024〕20号

各镇人民政府，区直各部门、各有关单位：

《毛集实验区集体土地征收安置补偿方案》已经2024年6月24日区管委第7次办公会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

毛集实验区管委办公室

2024年7月12日



毛集实验区集体土地征收安置补偿方案

一、总则

第一条 为推进毛集实验区批准地块集体土地及房屋、征迁工作，依据《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》（国务院令第 743 号）、《安徽省土地征收及补偿安置办法》、《淮南市人民政府关于印发淮南市政府征收集体土地补偿安置办法的通知》（淮府〔2021〕79 号）、《淮南市人民政府关于印发淮南市政府征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（淮府〔2020〕81 号）等文件精神，结合本地块实际情况，制定本方案。

第二条 项目征收范围四至界限（详见征收批复）。

第三条 毛集实验区管委会负责组织实施该项目征收补偿工作，并确定由征收地块所在镇人民政府具体实施。

第一条 为推进毛集实验区批准地块集体土地及房屋、征迁工作，依据《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》（国务院令第 743 号）、《安徽省土地征收及补偿安置办法》、《淮南市人民政府关于印发淮南市政府征收集体土地补偿安置办法的通知》（淮府〔2021〕79 号）、《淮南市人民政府关于印发淮南市政府征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通



知》(淮府〔2020〕81号)等文件精神,结合本地块实际情况,制定本方案。

第二条 项目征收范围四至界限(详见征收批复)。

第三条 毛集实验区管委会负责组织实施该项目征收补偿工作,并确定由征收地块所在镇人民政府具体实施。

第一条 为推进毛集实验区批准地块集体土地及房屋、征迁工作,依据《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》(国务院令第743号)、《安徽省土地征收及补偿安置办法》、《淮南市人民政府关于印发淮南市集体土地补偿安置办法的通知》(淮府〔2021〕79号)、《淮南市人民政府关于印发淮南市集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》(淮府〔2020〕81号)等文件精神,结合本地块实际情况,制定本方案。

第二条 项目征收范围四至界限(详见征收批复)。

第三条 毛集实验区管委会负责组织实施该项目征收补偿工作,并确定由征收地块所在镇人民政府具体实施。

二、征地和地上附着物、青苗的补偿

第四条 征地补偿费用的发放对象,一般应为被征地集体经济组织的成员,在被征地集体经济组织有承包的土地,享有集体经济组织成员的权利,承担集体经济组织成员的义务。

第五条 征收集体土地区片地价:按照《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》(皖政〔2023〕62号)



执行。

第六条 被征收集体土地的地上附着物包括建筑物、装饰装修、生产设施、生活设施等，青苗包括作物、林苗等。地上附着物及青苗补偿费按《淮南市人民政府关于印发淮南市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（淮府〔2020〕81号）规定的补偿标准执行。其中：生活设施固定衣柜补偿面积不得超过应补偿房屋面积的15%。

第七条 对于非法占地建设的房屋及其他构筑物，不予补偿。

第八条 凡在拟征土地上抢栽的苗木、抢种的作物、抢建的建筑物及其他构筑物，不予补偿。

第四条 征地补偿费用的发放对象，一般应为被征地集体经济组织的成员，在被征地集体经济组织有承包的土地，享有集体经济组织成员的权利，承担集体经济组织成员的义务。

第五条 征收集体土地区片地价：按照《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2023〕62号）执行。

第六条 被征收集体土地的地上附着物包括建筑物、装饰装修、生产设施、生活设施等，青苗包括作物、林苗等。地上附着物及青苗补偿费按《淮南市人民政府关于印发淮南市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（淮府〔2020〕81号）规定的补偿标准执行。其中：生活设施固定衣柜补偿面积不得超过应补偿房屋面积的15%。



第七条 对于非法占地建设的房屋及其他构筑物，不予补偿。

第八条 凡在拟征土地上抢栽的苗木、抢种的作物、抢建的建筑物及其他构筑物，不予补偿。

三、 被征收房屋补偿安置办法

第九条 本次征收范围内集体土地上的被征收户按以下两种方式补偿安置：货币补偿和产权调换安置。被征收人对征收集体土地上的房屋可以选择货币补偿，符合条件的也可以选择房屋产权调换。

第十条 货币补偿安置对象须是户籍在征收地块涉及的村（居）内常住人口（享有集体经济组织成员权利，承担集体经济组织成员的义务）以及法律法规和有关政策规定的安置人员。

货币补偿安置按《淮南市人民政府关于印发淮南市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（淮府〔2020〕81号）规定的集体土地上房屋及附属物拆迁补偿标准进行计算补偿金额。

征收农户住宅的货币补偿标准：

（一）依法办理用地和规划建设审批手续或已登记发证的住宅，其货币补偿标准为：

1.依法办理用地和规划建设审批手续的，按批准建筑面积予以100%补偿。

2.已登记发证的住宅，按证载面积予以100%补偿。

（二）未登记发证，根据2019年12月启动全区房地一体化



确权登记工作普查时登记在册情况,在规定的宅基地面积内的建筑物,按登记在册建筑物面积予以 100%补偿;登记在册但超过规定的宅基地面积外建设的建筑物,按本市补偿标准的 50%给予补偿。

(三)全区房地一体化确权普查登记后(2019年12月5日启动房地一体确权登记工作),符合宅基地使用条件的未登记发证住宅货币补偿标准:

1.符合“一户一宅”且在规定(每户宅基地面积:淮河以北地区不超过 220 平方米)的宅基地面积内建设的住宅,人均建筑面积 ≤ 100 平方米的,按补偿标准的 100%补偿,超出部分不予补偿。人均建筑面积不足 40 平方米的,以人均建筑面积 40 平方米计算补偿面积,按补偿标准的 100%补偿。

2.超出“一户一宅”规定的宅基地面积外建设的建筑物不予补偿。

(四)“一户一宅”宅基地面积内建设的住宅存在本条第一项、第二项规定情形与第三项规定情形并存的,在计算第三项规定情形补偿面积时,应先行扣除前两项补偿面积,不得重复计算。

被征收户在项目范围内,有 2 处及以上房屋的,合并 1 处丈量测算,且只享受一次安置政策。

第十一条 产权调换安置

(一) 产权调换安置对象

1.被征地集体经济组织的下列人员,属于房屋产权调换的安



置对象：

- (1) 公安机关登记的被征地集体经济组织户籍人口。
- (2) 在征地预公告后因婚姻、出生、军人退役、刑满释放迁入的人员。
- (3) 原为常住人口的现役士兵。
- (4) 国家政策性移民迁入的常住农业人口。
- (5) 征地时属被征地集体经济组织成员在历次征地中应安置而未安置的人员。
- (6) 原为被征地集体经济组织成员的服刑人员(含户口已注销的服刑人员)。
- (7) 虽户口迁出但仍在读的全日制大中专学生(含技工院校学生)。
- (8) 法律法规和有关政策规定应为安置人员的情形。

2.房屋产权调换安置补偿按户内符合条件的安置补偿对象，按人均建筑面积 40 平方米内等面积调换安置住房，互不支付差价。

每个安置人口可申请增购 15 平方米安置房，增购的住宅面积按建安成本价购买；超出增购面积部分，按同地段房屋评估价购买。超出应安置面积部分的房屋，按本办法第十条有关规定给予被征收人货币补偿。

3.有下列情形之一的，每户可增加 1 人计算产权调换安置的住房面积：



(1) 被拆迁人原领取独生子女父母光荣证且未继续生育子女的。

(2) 被拆迁人已婚尚未有子女的。

4. 下列人员不属于房屋产权调换的安置对象：

(1) 历次征地已安置人员。

(2) 征收土地预公告发布后，不符合规定迁入或者入户的人员。

(3) 夫妻双方已享受一次房屋产权调换安置政策的人员。

(4) 征收土地预公告发布前已经迁出的人员。

(5) 在被征地集体经济组织没有承包地，没有合法的宅基地及住房，不享受集体经济组织成员应享受的权利，不承担集体经济组织义务的人员。

(6) 法律和政策规定不应列为住房安置对象的人员。

(二) 安置房户型、面积、选定顺序

本征收区域实行就近还原安置形式，具体安置楼栋位置、户型、面积由毛集实验区征收地块的项目征迁工作领导小组办公室另行公布。被征迁人选定安置房的顺序由其签订协议并交房的顺序确定。

(三) 其它：

搬家费：主动搬离住房的按户给予 800 元搬家费用；拆迁费补贴：主动配合拆除房屋及地上附着物的按户给予 2000 元拆除费用。



临时安置费

(1) 按被征收人户籍人口数计算，选择现房安置临时过渡期为 4 个月，每人每月按 260 元的标准支付；只有 1 人户按每月 500 元支付；选择期房安置的如交还原房超过一年的一次性支付 12 个月临时安置费，12 个月后每半年支付一次临时安置费，待安置房交付时另行支付 4 个月临时过渡期安置费；临时安置期限为 36 个月，超过 36 个月不能交付还原房给被征收人，征收人将提供不低于安置房价值的现房给被征收人进行妥善安置。

(2) 征收人自被征收人交房(领取交房确认单)之日起向被征收人计算发放临时安置费。

四、非征收区域内户籍居民购买或建设房屋的补偿办法

第十二条 在被征收的集体经济组织的土地上建设的房屋，且已办理用地或规划审批手续的，审查认定后参照集体土地上被征房屋货币补偿办法给予补偿。未办理用地和规划建设审批手续的按违法建设处理。

第十三条 在被征收的集体经济组织的土地上建设的房屋，全区房地一体化确权登记工作普查时登记在册，参照集体土地上被征房屋货币补偿办法给予补偿。全区房地一体化确权登记工作普查登记之后建设的房屋，不予补偿。

第十四条 非本集体经济组织成员和拥有宅基地的本集体经济组织成员依法继承房屋的，所继承房屋参照集体土地上被征房屋给予货币补偿，不予产权调换。



五、被征收集体土地上工业、仓储、办公、商业等 用途房屋征收补偿办法

第十五条 工业、仓储、办公等用途房屋征收补偿办法

办理了用地和规划建设审批手续的，由征收人与被征收人共同委托有评估资质的评估机构进行评估后给予货币补偿。

第十六条 商业用途房屋征收补偿办法

（一）商业用途房屋认定方式、认定面积及具备条件：

1.已办理规划、建设审批手续的，按规划确定商业用途房屋面积，由征收人与被征收人共同委托有评估资质的评估机构进行评估后给予货币补偿或产权调换。

2.未办理规划建设审批手续的，全区房地一体化确权登记工作普查时登记在册，2017年1月1日以后一直从事商业经营活动（必须具备营业执照、税务登记证等相关经营的合法手续及证照），沿城市主干道的房屋只认一层作为商业用途房屋（纵深不得超过10米），其他楼层房屋作为住宅参与产权调换。

（二）补偿办法为：按认定的商业用途房屋面积等面积予以产权调换。产权面积与安置面积等同部分，被征收人与征收人按被征收房屋和安置房屋评估价格结算产权调换差价；被征收人补偿给征收人的差价部分按50%支付，征收人补偿给被征收人的差价部分按实际差价支付；室内装修及附属物按评估价补偿。

第十七条 因征收合法的房屋造成被征收人停业、停产等损失的，停产、停业损失补助费标准为：商业用途房屋每月每



平方米 40 元；工业、仓储、办公等用途房屋每月每平方米 20 元；均按 6 个月计算。

第十八条 确因生产经营安装的机械设备搬迁的，给予一定的设备搬迁费，搬迁费由征收人与被征收人协商解决；协商不成的，由征收人组织搬迁，被征收人予以协助，所需费用由征收人支付；也可由有资质的评估机构对搬迁费用进行评估，按照评估市场价支付。

六、 奖励

第十九条 凡在规定时间内腾空房屋、交出钥匙的，对于依照本方案规定不予补偿的房屋面积可按照楼房 220 元/平方米、平房 150 元/平方米、简易板房 50 元/平方米进行奖励。该部分的室内装修及附属物给予补偿。

第二十条 提前签约奖励：自本方案发布 15 日后起（含 15 日）25 日内签约，符合房屋产权调换安置补偿对象的合法房屋，人均面积超过 20 平方米不足 30 平方米的，可按 30 平方米计算产权调换安置面积，互不支付差价；45 日内签约的，按每户 200 元/天×提前签约天数。

七、附则

第二十一条 评估工作的方式、方法

（一）评估原则

坚持依法、公开、公正、透明原则；坚持公众与当事人参与原则。



（二）评估机构的确定

1.在淮南市房地产管理部门备案的房地产价格评估机构均有资格被遴选。评估机构由被征收人协商确定，协商不成的，由征收人组织被征收人从备案的评估机构中采取抽签、摇号等方式确定。

2.被征收人代表现场参与评估机构摇号选定工作，公证机构全程公证，纪检、监察部门全程监督。

3.被征收人对评估结果如有异议，按相关法律、法规执行。

第二十二条 交通、能源、水利等重点项目土地拆迁补偿另有规定的按其规定执行。

八、 其他事项

第二十三条 本方案所称面积是指建筑面积。

第二十四条 本方案如遇政策调整，按最新政策执行，其他未尽事宜，由毛集实验区征收地块征迁工作领导小组依据有关法律法规政策研究决定。