附件：

巴州区集体土地征地拆迁采取购房券

安置操作指南（征求意见稿）

一、实施范围

凡属巴州区主城区规划区范围内，由区人民政府主导实施的集体土地征地拆迁纳入购房券安置。对已征收（拆迁）未落实安置房源的，或有安置计划但无法修建的项目，经区人民政府审核批准后可采取购房券安置。

1. 实施依据

为节约集约使用土地资源，加快新型城市化进程，进一步拓展城市空间、完善城市功能，改善人居环境，提升城市形象，根据《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》、四川省人民政府办公厅《关于进一步做好征地工作的通知》（川办发〔2024〕18号）、巴中市人民政府办公室《关于印发进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展十二条措施的通知》（巴府办规〔2024〕3号）、巴中市巴州区人民政府《关于巴州区征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（巴州府函〔2020〕168号）文件要求，特制定巴州区集体土地上征地拆迁采取购房券安置操作指南。

三、实施步骤

（一）新实施的集体土地征地拆迁项目

 1.征地前期工作

 （1）发布征收土地预公告。巴州区自然资源和规划分局根据区人民政府安排部署，牵头拟制征收土地预公告，将拟征收范围、征收目的和开展土地现状调查工作安排等事项，在拟征收土地所在的乡镇和村、村民小组范围内，通过政府门户网站、村公示栏等有利于社会公众知晓的方式进行土地征收预公告，时间不少于十个工作日。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

（2）开展拟征收土地现状调查。区级有关部门按照区人民政府安排部署，对拟征收土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况进行调查核实，结果应当由拟征收土地的所有权人、使用权人予以确认，拟征收土地所有权人、使用权人不能参加土地现状调查的，应当以书面等方式委托他人参加；不能参加又不委托他人，或者到场参加调查又不签字确认的，经调查确定后，拟征收单位可以申请公证机构对调查行为以及调查有关资料进行证据保全。

（3）开展社会稳定风险评估。对新实施的集体土地征收开展社会稳定风险评估，确定风险点，明确风险等级，提出风险防范措施和处置预案，形成评估报告。社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，评估结果是申请征收土地的重要依据。

（4）发布征地补偿安置公告。区自然资源和规划分局根据区人民政府安排部署，依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织财政、农业农村、林草、人力资源社会保障等有关部门拟制征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。征地补偿安置方案拟定后，在政府门户网站和拟征收土地所在的乡镇、村和村民小组范围内公告，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间不少于三十日。公告应当载明办理补偿登记的方式、期限，异议反馈的渠道、期限等事项。

（5）组织听证。征收范围内超过二分之一的被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律法规规定，区人民政府应当组织召开听证会；征收范围内未超过二分之一的被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律法规规定，确有必要的，可以组织召开听证会。征收（拆迁）实施单位应当根据法律法规的规定和听证会情况修改征地补偿安置方案。征地补偿安置方案修改后，按照原途径予以公告，时间不少于十日。

（6）办理补偿登记。拟征收土地的所有权人、使用权人在征地补偿安置方案公告规定期限内，持不动产权属证书或权利证明材料到征地拆迁实施部门办理补偿登记。拟征收土地的所有权人、使用权人未在规定期限内办理补偿登记的，相关信息按照土地现状调查确认结果确定。

（7）签订征地补偿安置协议。征收（拆迁）实施单位与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议，其中，与拟征收土地的所有权人签订协议比例应当达到100%，与拟征收土地的使用权人签订协议比例不低于90%。

2.购房券票面价值计算

购房券票面价值包含：基本住房价值、拆迁旧房补偿费、附属设施补偿费，青苗林木补偿费、搬家费、临时安置费、农机农具补偿费及其它应予补偿费用原则上可纳入购房券价值计算。自征收土地公告发布结束之日起，另行计算3个月过渡费作为被征收（拆迁）人购房券安置后新房装修期间过渡所需费用。

（1）基本住房价值。基本住房价值=原房屋所在区域安置住房评估单价\*人口数\*30㎡；拆迁房屋建筑合法面积低于人均30㎡的，基本住房价值=拆迁房屋建筑合法面积\*原房屋所在区域安置住房评估单价。

（2）拆迁旧房补偿费（人均30㎡抵扣后旧房补偿费）、青苗林木补偿费、附属设施补偿费等补偿标准按照巴中市巴州区人民政府《关于巴州区征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（巴州府函〔2020〕168号）文件执行。

（3）搬家费、临时安置费、农机农具补偿费及其它应补偿费用以审定后的征地拆迁安置补偿方案进行核算。

（4）不予补偿部分。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内抢栽抢建，对违反规定抢栽抢建部分不予补偿及其他不予补偿情形。

（二）已实施的集体土地征地拆迁项目

1.程序审核。对已征收（拆迁）未落实安置房源的，或有安置计划但无法修建的项目，由征收（拆迁）实施单位制定《集体土地征地拆迁项目转换为购房券安置方案》，报审后实施购房券安置。

2.变更协议。征收（拆迁）实施单位根据审定后的《集体土地征地拆迁项目转换为购房券安置方案》与被征收（拆迁）人签订《集体土地上拆迁安置补偿补充协议》，并发布购房券安置公告。

3.购房券票面价值计算。购房券票面价值=原房屋所在区域安置住房评估单价\*原征拆安置协议中约定的安置面积＋其它补偿费用（原已领取的补偿费用不计入购房券票面价值）。从公告发布之日起停发该项目的住房超期临时安置费等，可另行计算3个月过渡费作为被征收人购房券安置后新房装修期间过渡所需费用。

注：本操作指南自印发之日起试行，试行有效期二年。