

株洲市人民政府办公室

株政办函〔2011〕97号

株洲市人民政府办公室 关于执行株洲市集体土地上房屋拆迁补偿 安置办法有关问题的复函

天元区人民政府：

你区《关于请求明确执行〈株洲市集体土地上房屋拆迁补偿安置办法〉有关问题的请示》（天政〔2011〕32号）已收悉，经研究，现函复如下：

一、关于被拆迁房屋合法性认定的相关问题

（一）认定为合法的房屋必须具有土地使用证、房屋产权证或其它合法有效证件。

对于只有土地使用证，无房屋产权证或其它合法有效证件，属于历史上一次性建成的房屋，根据有关规定，其建筑层数最高按三层认定。超过三层的按违法违章建筑处理。

（二）对无土地使用证、房屋产权证或其它合法有效证件的被拆迁房屋，既同时符合株政发〔2011〕2号文件（以下简称2号文件）第九条第二款规定的3个条件，又属于历史建成的，本

着尊重我市对村民建房管理的历史，注重村民建房风俗习惯的实际，在合法性认定时，其建筑层数最高按三层认定，其建筑面积按应安置人口数人均最多不超过 120m^2 的标准认定。超过人均 120m^2 及超过三层的建筑面积按违法违章建筑处理。

（三）上述条款中所指应安置人口数按 2 号文件第十六条第一款条件确定。

（四）2 号文件第九条第二款中关于“补交建房手续税费”的标准，由房屋产权人向规划、国土部门分别按认定为违补建筑面积房屋每平方 10 元的标准补交。

（五）对 1989 年以前建成的土木结构房屋，按规划、国土、房产三部门联合印发的关于历史性建房补办手续的意见处理。

（六）被拆迁房屋合法建筑面积人均不足 120m^2 的，其差额部分按砖木结构房屋补偿标准予以补足。

（七）对《拟征地公告》发布之后新增的建（构）筑物、违法违章建筑物、抢搭抢建建筑物以及已超过批准期限的临时建筑物一律不予补偿。

（八）你区应加大拆违控违力度，实行先拆违后拆迁。

二、关于住房安置资格审定的相关问题

（一）符合 2 号文件第十六条第三款第 2 点条件的人员，给予购房补助，作为应安置人员参加房屋合法性认定和差额面积补

足。因公示公安审查安置人员时，公安派出所未合要求，因

(二)符合2号文件第十六条第二款条件可以增加一个住房安置人员指标的对象，只按2号文件附表2标准给予购房补助，并发放一个购房指标，不作为应安置人员参加房屋合法性认定和差额面积补足。

(三)符合2号文件第十六条第三款第1点和第3点条件的人员，可以作为住房安置人员的对象，只发放一个购房指标，既不给予购房补助，也不作为应安置人员参加房屋合法性认定和差额面积补足。

(四)2号文件第十六条第二款所指独生子女，必须是持有独生子女证的人员，而且其补助由独生子女的父母在房屋拆迁时享受。

(五)住房安置人员以自然户为单位选择安置方式。

三、关于村民将住宅房屋改为或部分改为营业、生产用房的认定问题

(一)改为营业、生产用房的房屋除了要符合2号文件第十一条第二款第一点规定外，还必须符合2号文件第九条第一款的规定条件。

(二)改为营业、生产用房的面积以现场实际调查丈量为准。住宅房屋全部改为营业、生产用房的，被拆迁人不作为住房安置人员，也不给予安置指标和购房补助。

四、关于房屋合法性认定和住房安置资格审定公示问题

(一) 该两个公示均以张榜形式公示，公示榜要张贴在征拆项目用地红线内醒目处。

(二) 该两个公示均以第三榜作为计算补偿和安置补助的依据，为确保被征拆人的知情权和公示榜的真实性，第一榜、第二榜和第三榜每榜之间的间隔时间不得少于三天。

五、关于拆迁不符合住房安置人员条件的房屋的生产生活设施补偿问题

(一) 拆迁不符合住房安置人员条件的房屋的生产生活设施也实行包干补偿。其标准按 2 号文件附表 5 执行。

(二) 其人口数认定按被拆迁人一栋房屋一个自然户的常住人口认定。

六、关于对积极配合支持征地拆迁工作的被拆迁人给予特别奖励的问题

(一) 为鼓励被拆迁人提前搬家腾地支持国家建设，同意给予特别奖励。在 2 号文件第二十条规定的基础上，设立提前搬家腾地奖。按照被拆迁房屋合法建筑面积 350 元 /m² 给予奖励。凡是支持征拆工作，在征拆项目指挥部设定的期限内提前搬家腾地的，就给予奖励，逾期的不予奖励。

(二) 区人民政府在具体项目实施中，要合理设定给予特别奖励的期限，并以适当的方式告知每一户被征拆对象。

(三) 区人民政府要严格按照规定期限执行，对逾期未搬家腾地的对象一律不予奖励，否则，由监察部门按违纪处理；情节严重，涉及金额较大的还要追究当事人的责任。

七、关于安置房建设补助的问题

由于安置房建筑成本的大幅增长，同意你区增设安置房建设补助，根据项目中选择购安置房安置的人数，按每人 $45\text{m}^2 \times 500$ 元 $/\text{m}^2$ 的标准，由用地单位缴纳，进入土地成本，用于你区安置房建设。你区应确保安置房销售价格维持稳定。

根据 2 号文件的相关规定，其它各区及云龙示范区参照本复函执行。



