《大竹县集体土地上房屋拆迁安置实施细则》起草说明

一、基本情况

为规范大竹县县域内集体土地上房屋拆迁补偿安置工作，维护农村集体经济组织、村民和其他权利人的合法权益，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》和《达州市征地拆迁补偿安置办法》等法律法规的规定，结合我县实际，县房屋征收与补偿中心草拟形成《大竹县集体土地上房屋拆迁安置实施细则（征求意见稿）》。通过征求社会意见，开展风险评估，组织专家论证，集体讨论研究等工作，形成了《大竹县集体土地上房屋拆迁安置实施细则（送审稿）》（以下简称《实施细则》）。

二、制定文件的必要性

（一）适应法律法规。国有土地上的房屋征收以《国有土地上[房屋征收与补偿条例](https://www.66law.cn/tiaoli/24.aspx" \o "房屋征收与补偿条例" \t "https://www.66law.cn/laws/_blank)》为法律依据，但至今关于集体土地上的房屋征收补偿国家还没有统一的立法。达州市政府出台了《达州市征地拆迁补偿安置办法》，并指出“各县（市、区）可以根据本办法，结合本地实际，制定具体的实施细则。”该实施细则的出台进一步规范了大竹县县城集体土地房屋征收补偿安置工作，充分保障集体土地房屋当事人的合法权益。

（二）顺应社会发展。随着我县社会经济发展，近些年实施的征地拆迁项目较多，现行政策暴露出不足之处。同时，审计、司法部门也对县城周边集体土地房屋征收补偿安置政策进行专项研究，指出了政策执行中存在的问题，给出了完善政策的工作建议。

三、需要解决的问题

根据《达州市征地拆迁补偿安置办法》的有关规定，和审计、司法部门指出现行政策执行中存在的问题，需对我县现行集体土地房屋征收补偿安置政策中，合法房屋和建（构）筑物面积的认定、室内装潢补偿标准等方面的政策进行修改和完善。

四、实施细则主要内容

《实施细则》共由五章组成。第一章为总则，主要是阐述政策适用范围和征收实施主体等内容；第二章为拆迁管理，主要是阐述实施征收前期的相关事项；第三章为房屋建（构）筑物拆迁补偿面积认定、标准，主要是阐述合法房屋建（构）筑物面积的认定、不予认定为合法房屋建（构）筑物情形、室内装潢补偿标准、其它规定等方面内容；第四章为法律责任，主要是阐述实施征收的法律责任；第五章为附则，主要是阐述实施细则具体执行方面内容。

五、评估论证、征求意见及协调处理等情况

（一）工作开展情况。2022年12月5日，县房屋征收与补偿中心在县人民政府官网，刊登了《大竹县集体土地上房屋拆迁安置实施细则（征求意见稿）》，于2022年12月5日—2023年1月5日向公众征求意见和建议。

2023年1月11日，县政府办召集财政局、司法局、住建局、自然资源局、农业农村局、房征中心、规划编制中心、两违办、建设监察大队等部门的相关专家，对该《大竹县集体土地上房屋拆迁安置实施细则》进行了论证，参会各方对实施细则提出了意见建议。

2023年1月3日，县房屋征收与补偿中心委托第三方四川竹浩社会风险评估咨询有限公司开展了风险评估，评估结论为低风险可以实施。2023年1月12日，风险评估事项通过县委政法委备案。

（二）意见建议梳理。通过征求社会意见、专家论证等途径共收集意见建议11条，全部为部门专家意见，分别为：

财政局：1.删除第三章第十二条第四项“被相关职能部门行政处罚后按处罚面积进行认定”；2.删除第三章第十二条第七项中的“财政”；3.第三章第十五条规定的室内装潢补助限定范围和认定原则。

规划编制中心：1.删除第一章第六条中的“规编”；2.删除第三章第十二条第七项中的“规编”。

司法局：1.第三章在第十六条后加上第十七条：集体土地上房屋拆迁标准本实施细则未尽事宜，以《达州市征地拆迁补偿安置办法》规定的为准；2.第三章大标题“房屋建（构）筑物拆迁补偿和安置”修改为“房屋建（构）筑物拆迁补偿面积认定、标准”。

自然资源局：第一章第六条：“农林”改为“农业农村”。

农业农村局：1.第六条“农林”改为“农业农村”；2.第八条“有关部门”修改为“有关部门、乡镇（街道）”。

两违办：第十二条第四项“被相关职能部门行政处罚后按处罚后的面积进行认定”修改为“被相关职能部门处置后按处置后的面积进行认定”。

（三）协调处理情况。2023年1月11日，县房屋征收与补偿中心及县级相关部门，对照收集的意见建议，对政策进行逐条修改。

六、其他需要说明的情况

无。