LHDR-2022-01013

隆政办发〔2022〕26号

隆回县人民政府办公室

关于印发《隆回县非国有文物建筑产权收购

补偿置换流转的暂行办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直相关单位：

《隆回县非国有文物建筑产权收购补偿置换流转的暂行办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

 隆回县人民政府办公室

 2022年10月12日

隆回县非国有文物建筑产权收购补偿

置换流转的暂行办法

第一章 总 则

**第一条** 为深刻把握文物工作面临的新形势新任务新要求，**全面加强文物保护利用，**增强历史自觉、坚定文化自信，落实政府保护文物的主体责任，强化文物所有人、使用人直接责任，严厉打击破坏文物的违法犯罪行为，加强对文物火灾等文物安全事故的追责问责。根据《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国土地管理法》《国家文物局印发〈关于鼓励和支持社会力量参与文物建筑保护利用的意见〉的通知》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》《湖南省文物保护单位管理办法》《湖南省农村住房建设管理办法》等相关法律法规的规定,参照《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）和邵阳市、隆回县关于宅基地管理、居民自建房安全隐患专项整治等相关规定，结合本县实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本办法所称的文物建筑是指全县范围内已公布的文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物建筑。

**第三条** 本办法适用于隆回县范围内被收购的有合法所有权的文物建筑的补偿与置换，以及对依法流转的文物建筑使用权的奖励。

**第四条** 鼓励文物建筑所有权人将所拥有的文物建筑产权捐赠给政府，县人民政府颁发捐赠证书并予以适当奖励。

**第五条** 文物保护单位公布前在文物保护范围和建设控制地带（以下简称“两线”范围）内已建成并有合法产权证明的建筑物或附属物、文物保护单位公布后在“两线”范围内建成并经公布该处文物保护单位的人民政府和相应文物行政部门批准同意后拥有合法产权证明的建筑物或附属物，因影响文物保护单位历史风貌需要拆除的，参照本办法实施。

**第六条** 被收购文物建筑所有权人为农业户口，已按政策规定予以安置补偿或另有自建房的，不重复享受安置补偿，不享受宅基地补偿和农村“一户一宅”的宅基地审批政策。

**第七条** 文物建筑的所有人、使用人是文物安全直接责任人，必须遵守国家有关文物保护的法律、法规的规定，按照“谁使用谁负责”的原则，承担保护修缮文物的义务，及时消除文物建筑存在的安全隐患。文物建筑因所有人、使用人不当使用影响安全的，文物行政部门、应急管理部门、消防部门、属地乡镇人民政府（街道办事处）等有权责令其限期整改；逾期不整改的，由相关执法部门采取相应措施，依法追究法律责任。

**第八条** 非国有文物建筑的所有人自愿转让其所拥有的文物建筑产权，非国有文物建筑因所有人、使用人未履行保养修缮义务或未及时消除文物安全隐患的，经县人民政府同意，县文物行政部门、乡镇人民政府（街道办事处）可以对非国有文物建筑进行产权收购或置换。

第二章 文物建筑产权收购补偿安置

**第九条** 被收购文物建筑实行货币补偿、宅基地置换安置、闲置房置换安置、易地搬迁安置4种补偿安置方式，其中宅基地安置、闲置房置换安置、易地搬迁安置仅限于因文物建筑产权被收购后没有“一户一宅”的无房户。具体由属地乡镇人民政府（街道办事处）结合实际情况提供安置方式，供被收购人选择。

**第十条** 补偿费用标准。文物建筑产权收购货币补偿由建（构）筑物补偿和附属物补偿组成，补偿金额由第三方评估机构根据补偿标准（见附件）确定。其中，自县人民政府批准或同意文物建筑产权收购之日前在文物建筑内长期居住（不少于12个月）且另无住房的被收购户，予以搬家补助和临时安置补助。

**第十一条** 宅基地置换安置。符合宅基地安置条件的被收购户，由属地乡镇人民政府（街道办事处）、村（社区）按照《中华人民共和国土地管理法》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》《湖南省农村住房建设管理办法》和邵阳市、隆回县关于农村建房与宅基地管理等有关法律法规、政策文件要求，另行选择宅基地并予以审批。

（一）宅基地安置按照乡镇人民政府（街道办事处）总体规划要求，以村或组为单位组织解决，尽量利用荒山、荒地、空闲地。对符合个人建房条件的地块审批宅基地，由所在乡镇人民政府（街道办事处）统一对置换的宅基地实施场地平整、通水、通电、通路（以下简称“三通一平”）。如被收购户自行选择宅基地并进行“三通一平”的，可以予以货币补偿。

（二）置换宅基地的安排，原则上坚持“迁一补一”的原则，但须符合现行宅基地审批面积和相关政策规定。被收购户在原文物建筑内占有的宅基地面积少于置换后宅基地审批面积的，由被收购户自行承担增加面积的“三通一平”费用。

**第十二条** 闲置房置换安置。被收购文物保护单位所在乡镇人民政府（街道办事处）、村（社区）、组有闲置房的，对无“一户一宅”的被收购户，属地乡镇人民政府（街道办事处）、村（社区）、组征得被收购户和闲置房屋产权户同意，可以进行闲置房置换安置。由第三方评估机构对被收购人所有的文物建（构）筑物、附属物和闲置房屋的建（构）筑物、附属物进行价值评估，由属地乡镇（街道)、村（社区）做好房屋置换、土地置换和补偿等工作。

**第十三条** 易地搬迁安置。被收购文物保护单位所在乡镇人民政府（街道办事处）具备易地安置条件的，应当优先安置符合条件的文物保护单位内被收购文物建筑的住户，易地安置按照相应政策文件实施，已享受易地安置的住户不重复享受安置政策。

**第十四条** 被收购户为孤儿、五保户、一至五级残疾人及重大疾病人员等家庭特别困难的，县民政、残联、医保、住建、乡村振兴、人社等有关部门应当予以帮助。

**第十五条** 被收购文物建筑为土改时期政府无偿提供给贫下中农使用，无法提供合法产权证明的，由属地乡镇人民政府（街道办事处）、村（社区）根据相关历史记录和实际情况确定建筑权属。原所有权人之间涉及土地、房屋权属有争议的,由当事人协商解决,协商不成的,由乡镇人民政府（街道办事处）调解处理。必要时,由县人民政府依法作出处理决定。对决定不服的,当事人可以依法申请行政复议或提起行政诉讼,但在复议和诉讼期间不影响决定的执行。

**第十六条** 乡镇人民政府（街道办事处）根据实际情况，可以制定奖励措施，对在规定时间内完成收购协议、房屋腾退迁出的被收购人和按时拆除了文物保护单位“两线”范围内建筑的住户进行奖励。

**第十七条** 收购协议约定的补偿款支付到位后，被收购户应及时将持有的文物建筑产权证明上交乡镇人民政府（街道办事处），被收购户移交文物建筑产权应自觉保护好原有房屋,不得私自将房屋内的门、窗、格栅、木雕等硬木构件或石构件拆除,不得改变原房屋结构、形制或对房屋造成损害,否则将根据《中华人民共和国文物保护法》及有关法律法规追究其经济责任和法律责任。

**第十八条** 不接受县人民政府对文物建筑产权收购决定的住户，应按照“谁使用谁负责”的原则和文物部门批准的修缮方案的要求，承担全部保护修缮费用并按规定时间支付到位，由具备专业资质的施工单位进行文物修缮。承担了保护修缮费用的文物建筑所有权人，可继续保留其所有权，也可以将使用权租赁给属地政府进行统一规划和展示利用，使用权租赁期限一般最长不超过20年，租金按当地的市场价格，签订租赁协议。

保留文物保护单位建筑所有权的住户，应继续承担文物保护单位日常保养修缮义务和文物安全直接责任。

**第十九条** 文物保护单位产权收归国有后的管理与保护。未成立相应管理机构的，由属地乡镇人民政府（街道办事处）负责安全管理，县财政承担相关管理费用并列入财政预算。

**第二十条** 被收购文物建（构）筑物及附属物占用的集体土地和因管理需要占用的管理用地，参照湖南省人民政府公布的相应土地类别及补偿标准予以补偿。土地补偿面积按照水平投影面积计算。

第三章 文物建筑使用权流转

**第二十一条** 流转范围。县级文物保护单位及尚未核定公布为文物保护单位的文物建筑是不可移动文物资源的重要组成部分。这些文物建筑日常管理维护难度大，保护任务量大面广，需要动员全社会力量参与。鼓励县级以下文物建筑所有人依法向属地政府、国有企业、社会组织流转使用权，租金按当地的市场价格签订租赁协议执行，县财政给予出租人适当奖励。

**第二十二条** 流转期限。社会力量参与文物建筑保护利用可获得该文物建筑一定时限的管理使用权，管理使用期限最长不超过20年，县文物行政部门定期组织对文物建筑保护利用状况开展评估。

**第二十三条** 流转方式。被收购文物建筑和已流转使用权的文物建筑，其后续保护和利用可参照但不限于以下类型：

（一）文化展示：文物价值、建筑特征、空间规模等方面具备条件的古建筑和近现代建筑，可作为博物馆、展示馆、美术馆、非遗传习馆或科研展陈场所等，发挥文化传播、技艺传承、科学研究和教育功能。

（二）经营服务：民居古建筑类文物在确保安全的前提下，可作为小型宾馆、客栈、民宿、店铺、茶室、文创产品、传统工艺作坊等经营服务场所，发挥服务功能。

**第二十四条** 公布名录。由县级文物行政部门选择国有或集体所有的文物建筑，拟定引入社会力量参与保护利用的文物建筑名录，经同级人民政府同意并向社会公开发布。名录包括文物建筑简介、保护利用需求、所有人或使用人情况等基本信息。通过公开竞争方式，确定引入参与文物建筑保护利用的社会力量主体，并向社会公示。鼓励私人所有文物建筑纳入上述名录。

**第二十五条** 实施文物建筑的利用开放应体现公益性和社会性导向，鼓励社会力量参与文物建筑开放工作，鼓励成立志愿者服务队伍，提供义务讲解和免费服务。

**第二十六条** 实施文物建筑开放利用的各利益相关方可通过签订协议等方式确保各方合法权益。用于经营性的文物建筑开放利用收益应有一定比例用于文物建筑的日常保养维护。

**第二十七条** 文物建筑开放利用不得对文物建筑造成损坏，文物建筑经营使用人不得影响文物安全，文物建筑所有人对其流转给他人的文物建筑造成的安全问题承担连带责任。

第四章 职责分工

**第二十八条** 县人民政府统一领导全县非国有文物建筑产权收购补偿置换流转工作。县文物保护委员会指导并成立专门的工作机构，负责文物产权收购补偿、安置、使用权流转工作的组织实施。

乡镇人民政府（街道办事处）具体负责文物建筑产权收购补偿、安置和流转工作的实施，包括前期摸底调查、群众工作、入户政策宣传、制定安置方案、协议签订、落实安置地点和安置措施、支付到户补偿资金、住户腾退迁出、矛盾纠纷处理等工作。

**第二十九条** 本办法自2022年10月12日起实施，有效期2年，由县文化旅游广电体育局（县文物局）负责解释。

附件：1.非国有文物建筑及附属建筑产权收购补偿标准

 2.临时安置及搬家补助费用标准

附件1

非国有文物建筑及附属建筑产权收购补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑结构等 级 | 补偿标准（元/㎡） | 建筑结构等级说明 |
| 钢混结构 | 一 | 1320 | 桩基础或独立基础，承重部分(梁、板、柱 )全部为钢筋混凝土框架结构，现浇楼面、屋面、楼梯、天沟、层高3m屋面上部有隔热层(包括平顶、青瓦型)，24cm眠墙,厨房、洗漱间、厕所等设施齐全，室内外水、电设施齐全。 |
| 砖混结构 | 一 | 1080 | 2层以上建筑物，24cm眠墙，层层串梁，现浇或预制楼梯踏步，预制空心板楼面，预制空心板或钢丝网玲防水屋面，屋面上有隔热层(包括平顶、青瓦型)，现浇天沟排水，层高3m，室内为水泥地面，室内外水、电设施齐全 |
| 二 | 1020 | 2层以上建筑物，部分24cm眠墙或空心墙，预制空心板楼面，青瓦屋面，挑阳台，层高3m，水泥地面，厨房、洗漱间、厕所等设施齐全，室内外水、电设施齐全。 |
| 三 | 960 | 2层以上建筑物，部分24cm眠墙或空心墙，预制或小板楼面，青瓦屋面，有住檐廊，层高3m，水泥地面，室内外水、电设施齐全。 |
| 砖木结构 | 一 | 840 | 2层以上建筑物，砖石其础，24cm眠墙，木架青瓦屋面，木板楼面，木质平顶，屋面四周水泥砖砌排水明沟或暗沟，水泥地面，室内外水、电设施齐全。 |
| 二 | 720 | 砖石基础，木屋架墙，部分24cm眠墙或空心墙，木架青瓦屋面，木制楼面，前后径墙3m以上，三合土或水泥地面；室内外水、电设施齐全。 |
| 三  | 650 | 砖石基础，木屋架墙;18墙或空心墙,木架青瓦屋面,木制楼面,前后径墙3m以上，素土地面,水、电入户。 |
| 木制结构 | 一 | 780 | 标准砖石基础，基础深度0.5m以上，木桩屋梁，木板墙或卡砖墙，瓦屋面，前后檐口高度2.8m以上，油漆木制门窗，水电进户(含室内管线)，三合土地面或水泥地面。 |
| 二 | 680 | 标准砖石基础，木桩屋梁，木板墙或卡砖墙，瓦屋面，前后檐口高度2.8m以上，普通门窗，素土地面，水、电入户。 |
| 土木结构 | 一 | 600 | 土砖，土筑或节砖墙，青瓦屋面，前后径墙3m以上，水泥或三合土地面，水、电设施齐全。 |
| 二 | 550 | 土筑、土砖或节砖墙，瓦屋面，前后径墙3m以上，素土地面，水、电入户。 |
| 偏屋 | 400 | 土砖，土筑或节砖墙，其中一面借墙(无独立山墙)瓦屋顶，檐口高度在2.2m以下。 |
| 杂屋 | 300 | 土砖、土筑或节砖墙，青瓦或石棉瓦屋面，檐口高度在1.8m以下。 |

备注：文物建筑及附属建筑的收购补偿金额按照以上补偿标准乘以房屋陈新系数，具体由评估机构根据文物建筑及附属建筑的保存现状进行评估确定。

附件2

临时安置及搬家补助费用标准

|  |  |
| --- | --- |
| 临时安置补助费（元/人.月） | 搬家补助费（元/人.次） |
| 300 | 500 |

备注：临时安置补助适用于因文物建筑产权被收购后暂无房屋居住的临时安置户。