

安康市恒口示范区（试验区）党政综合办公室文件

安恒办发〔2019〕252号

安康市恒口示范区（试验区）党政综合办公室 关于印发《恒口示范区（试验区）316国道安康建民至 恒口一级公路项目（恒口段）土地及房屋征收补偿安置 方案》的通知

各有关村（社区）委会、恒口示范区（试验区）各工作部门：

《恒口示范区（试验区）316国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）土地及房屋征收补偿安置方案》已经管委会研究同意，现随文印发给你们，请遵照执行。

安康市恒口示范区（试验区）党政综合办公室

2019年8月24日

党政综合办公室

0109980005692

抄送：市交通局，示范区（试验区）各领导，恒口镇各领导。

安康市恒口示范区（试验区）党政综合办公室

2019年8月24日印发

恒口示范区（试验区）

316 国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）土地及房屋征收补偿安置方案

为依法推进 316 国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）征收土地及房屋补偿安置工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等规定，参照《关于安康中心城市建设征地拆迁和被征地农民养老保险有关问题的补充通知》（安政发〔2009〕15 号）、《安康中心城市规划区拆迁集体土地房屋产权调换暂行办法》（安政发〔2011〕7 号）等文件，结合实际，制定本方案。

一、指导思想

坚持以十九大精神为指引，围绕“西北商贸物流重镇，秦巴山水田园新城”的目标，坚持项目建设与群众生产生活发展两手抓，兼顾国家、集体和个人三者利益，积极稳妥推进项目土地及房屋征收补偿安置工作，确保 316 国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）工程建设顺利实施。

二、工作原则

坚持依法征收、公正公平、公开透明的原则；坚持统一领导、分片实施、有序推进的原则；坚持和谐征收、稳定大局、促进发展的原则。

三、征收范围

316 国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）工程建设总体规划设计用地范围内所涉土地、房屋及附属物。征收具体范围以规划红线设计图及实测面积为准。

四、征收人与被征收人

（一）征收人：安康市恒口示范区（试验区）管委会。

（二）被征收人：项目用地范围内被征收土地、房屋及其附属物的所有权人。被征收人家庭户口的认定以市政府安政发〔2011〕7号文件规定为依据，即以征收公告发布之日前户口簿登记的在册常住人口为准。

五、职责分工

（一）316 国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）征迁安置工作领导小组负责项目土地、房屋征收安置工作的牵头组织、统一协调和督促检查。

（二）316 国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）征迁安置工作组，具体负责组织实施征收安置工作。同时应做好辖区内信访、维稳工作。

六、土地征收标准

（一）永久性用地补偿包括土地补偿费和安置补助费，具体标准：

1. 水田、水浇地土地补偿费和安置补助费 6 万元/亩（含 2 万元/亩的被征地农民养老保险金）。

2. 旱平地（含建设用地）土地补偿费和安置补助费 5.4 万

元/亩（含2万元/亩的被征地农民养老保险金）。

3. 旱坡地土地补偿费和安置补助费4.5万元/亩（含2万元/亩的被征地农民养老保险金）。

（二）青苗补偿：

1. 农作物补偿标准为水田地0.10万元/亩，旱地0.08万元/亩；

（三）征收林地及林木补偿标准（面积以测绘面积为准）：

1. 林地补偿费（含土地补偿费、安置补助费，以及5%的国有和集体林地管理费）1.2万元/亩；

2. 成片林砍移补偿标准：

（1）杂木林0.3万元/亩；

（2）竹园0.4万元/亩；

（3）桑、茶、果园：幼成型0.5万元/亩、初成型1万元/亩、密植成型1.5万元/亩；

（4）景观林：胸径5公分以下2万元/亩、胸径5公分以上3万元/亩。

3. 零星树木补偿标准：

（1）果树幼树10元/株，初挂果树50元/株，盛果树80元/株；用材树胸围20公分以下15元/株；20公分以上自行砍伐，每株补10元砍伐费。

（2）幼树每亩低于100株的按实际数量计算，超过100株的按100株计算。

（四）临时用地补偿标准：

1. 施工临时用地补偿标准：

(1) 耕地 0.15 万元/亩. 年，涉及树木及其它附着物的补偿，按永久性征地补偿标准执行。

(2) 林地 0.12 万元/亩. 年，林地以测绘面积补偿。

2. 临时用地不满半年的，按半年计算；超过半年不满一年的，按一年计算。

(五) 国有土地使用权补偿：

收回国有土地使用权的补偿标准依据《安康中心城市规划区收回国有土地使用权补偿暂行办法》（安政办发〔2011〕46号）文件执行。

(六) 地面附着物补偿标准：

地面附着物及其他地面建（构）筑物具体补偿标准见附表。

(七) 涉及公路、电力、电信、广播电视确需拆除迁移的，由产权单位自行迁移，按迁改工料费予以补偿。

七、房屋征收标准

(一) 框架结构征收补偿标准：

框架结构 1010 元/平方米，其标准是框架结构、外墙有瓷砖、室内有地板砖及装修、铝合金窗。

(二) 砖混结构征收补偿标准及分类：

1. 砖混结构一类 900 元/平方米。其标准是砖混结构、外墙有瓷砖、室内有地板砖，有铝合金门窗及装修；

2. 砖混结构二类 850 元/平方米。其标准：除一类外的均

为二类；

(三) 砖木结构征收补偿标准及分类：

1. 砖木结构一类 750 元/平方米。其标准是外墙有瓷砖、室内有地板砖、铁门，有楼板；

2. 砖木结构二类 700 元/平方米。标准：一类外的均为二类；

(四) 土木结构征收补偿标准及分类：

1. 土木结构一类 600 元/平方米。其标准是外墙、室内粉刷，有楼板，水泥地面；

2. 土木结构二类 550 元/平方米。标准：一类以外均为二类。

(五) 临时建筑物征收补偿标准及分类：

1. 简易房 200 元/平方米；

(六) 建成房基础 80 元/平方米，房屋基础部分应出地平面或达到正负零。

(七) 房屋顶层隔热层以实际结构为依据，四平高度 1 米以下按隔热层平面面积 $1/8$ 计算，1 米以上，1.6 米以下按隔热层平面面积 $1/4$ 计算；1.6 米以上，2.2 米以下按隔热层平面面积 $1/2$ 计算。

(八) 被征收人的电力设施，饮水设施、有线电视、通讯网络及炉灶等设施，每户按照 1500 元一次性补偿

(九) 国有土地上房屋征收补偿：国有土地上房屋征收补偿由房屋评估机构评估补偿价格。

(十) 安置过渡及搬迁事宜

1. 安置过渡费。每户每月 500 元。过渡期限以协议约定时限为准，采取货币补偿安置方式的被征收人过渡期为 1 年，采取实物产权置换安置的被征收人过渡期原则上不超过 36 个月。因安置房源因素导致被征收人超过协议约定过渡期限的，按原安置过渡费标准的 2 倍予以计付。

2. 搬迁补助费。自拆迁协议签字次日起，15 日内完成搬迁的，每户一次性给予奖励 5000 元。

八、安置办法

采取货币补偿安置和产权调换安置相结合的方式，由被征迁人自愿选择一种安置方式。

（一）安置方式

1. 货币安置。货币安置是以货币形式作为征收安置的一种方式。选择货币补偿的，每户安置补助 10-15 万元（根据房屋所在位置、面积、结构类型确定），也可选择按照房屋合法主体面积乘以房屋补偿标准总额的 30% 给予安置补助，不再另行安置。

（1）集体土地上房屋征收补偿金额=被征收房屋建筑面积×房屋补偿标准+附属设施及其他补偿。对被征收人房屋宅基地、被征收房屋附属设施和其他构筑物补偿，按本方案房屋征收规定执行。

2. 产权调换安置。产权调换安置是指由征收人统一指定产权调换房，对被征收人房屋征收后实行产权互换的一种补偿方式。

(1) 产权调换原则上实行就近调换，就近没有房源的，可在其它区域进行调换。

(2) 产权调换安置面积以被征收人合法房屋建筑面积为准。

(3) 产权调换以被征收人砖混结构房屋为基准，实行等面积产权调换，不找差价。其他结构房屋等面积产权调换时，互找差价。具体标准为：被征收房屋为框架结构的，征收人按 110 元/m²的标准给被征收人补偿差价；被征收房屋为砖木结构的，被征收人按 150 元/m²标准向征收人补偿差价；被征收合法房屋为土木结构的，被征收人按 300 元/m²的标准向征收人补偿差价；被征收人不愿意按上述标准补差价的，按等价原则相应扣减被征收人产权调换房屋面积。

产权调换安置房建筑面积大于被征收房屋合法建筑面积的，超出面积在 20m²（含 20m²）以内的，由被征收人按产权调换房综合造价补差；超过 20m²以外的部分，由被征收人按产权调换房的市场价给补差。产权调换安置房面积小于被征收房屋建筑面积的，其差额部分由征收人按房屋征收标准向被征收人补差。

单户产权调换安置房最大面积不超过 300 m²。被征收合法房屋建筑面积超过 300 m²部分，由征收人按本方案房屋征收补偿标准向被征收人补偿，不纳入产权调换。

(4) 被征收人房屋合法主体面积人均不足 35 m²的，可按人均 35 m²就近上靠户型安排产权调换房。

3. 征收国有土地上房屋安置按照《国有土地房屋征收与补

偿条例》规定执行。

4. 被征收人是机关、企事业单位、非公企业的，实行货币补偿，不予产权调换。

5. 被征收人房屋建筑面积认定的依据：有《集体土地房屋所有权证》《集体土地使用权证》《不动产权证书》《国有土地房屋使用权证》《国有土地使用证》（以下简称《所有权证》和《土地使用证》）的，以《所有权证》和《土地使用证》核定的面积为准；没有办理《所有权证》和《土地使用证》的，以示范区国土、住建部门依照法定程序认定的面积为准。

（二）相关规定

1. 对设有抵押权的房屋按照有关法律法规执行。

2. 被征收人房屋有产权纠纷的，由当事人自行协商解决。在规定的征收期限内未协商解决的，按本方案依法做出补偿安置方案后，可先行征收。征收前，应将被征房屋补偿款向公证机构申请公正提存。

3. 征收公告发布后，新建、扩建、改建的房屋和其他建筑物、构筑物，一律不予补偿。对存量违规建筑物、构筑物依法拆除，给予基本的工料费补助。

4. 征收人与被征收人应当就补偿方式、补偿金额、安置地点和搬迁期限等签订补偿安置协议，双方当事人应按协议约定执行。补偿安置协议签订后，被征收人在规定期限内拒不搬迁的，征收人可以依法向人民法院起诉。诉讼期间，征收人可以申请人

民法院先予执行。

5. 涉及被征收土地的单位 and 村民在合法补偿落实后，拒不交出土地的，依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第45条规定执行。

6. 安置社区物业管理按照物业管理有关规定组织实施。收费标准按照物价部门核定的服务项目和收费标准缴纳服务费。

九、房屋拆除

征收区域内所有建构筑物及附属设施，由房屋征收实施单位委托具有相应资质的施工企业统一拆除，被征收人不得自行拆除。

十、其他

对于未列入本方案的补偿项目，以及在征迁安置过程中出现的特殊问题，按照“一事一议”的原则，由恒口示范区（试验区）316国道安康建民至恒口一级公路项目（恒口段）项目征迁安置工作领导小组办公室负责协调解决。

附表

地面附着物补偿标准

地面附着物补偿标准	厕所、化粪池		6 立方内 3000 元/个		
			6 立方外 5000 元/个		
	砖石围墙（含围墙基础高折合 2 米）		350 元/延米		
	晒场（水泥地面）		100 元/平方米		
	浆砌石坎		100 元/立方米		
	干砌石坎		60 元/立方米		
	手压式水井		500 元/口		
	机井	口径 1 米以下		300 元/米	
		口径 1—1.5 米		400 元/米	
		口径 1.51—3 米		500 元/米	
		口径 3 米以上		600 元/米	
	集中供水设施	水塔 10 米以下，含管网等配套设施		40000 元/座	
		水塔 10—15 米，含管网等配套设施		70000 元/座	
		水塔 15 米以上，含管网等配套设施		90000 元/座	
	水窖、沼气池		2500 元/口		
	蓄水池（户外用于农业生产的蓄水池）		100 元/立方米		
	水池、水井（水泥抹面）		200 元/口		
	水渠（水泥抹面）		60 元/延米		
	电线杆（高 8 米以上）		350 元/根		
	（高 8 米以下）		300 元/根		
坟墓		600 元/口			
坟墓	有碑坟		4000 元/座	在规定时间内迁移 奖励 1000 元/座	
	无碑坟		2500 元/座		
建筑物	门楼	砖混	260 元/平方米		
		砖木	220 元/平方米		

土等玻璃顶 温室	无供热设施	80 元/平方米
简易塑料、薄膜温室		50 元/平方米
喷灌 管道	Φ40 1.5 寸, 含管件及安装	30 元/米
	Φ50 2.0 寸, 含管件及安装	35 元/米
	Φ65 3.0 寸, 含管件及安装	45 元/米
户外饮用塑料水管		8 元/米
土堰 (鱼) 塘		20 元/立方米
水泥抹面或砌石堰 (鱼) 塘		100 元/立方米
乡村硬化水泥路		70 元/平方米
便民桥		20000 元/座
砼连户路		30 元/平方米