

金政字〔2019〕37号

**金乡县人民政府**  
**关于实施《莱河新区全民健身中心项目土地**  
**征收补偿安置方案》的通知**

高河街道莱河新区全民健身中心项目土地征收范围内的被征收人：

《莱河新区全民健身中心项目土地征收补偿安置方案》已经县政府常务会议研究通过，现予以公布实施。请广大被征收人积极配合征收工作，在规定的签订协议期限内，按照本补偿安置方案规定的标准，与实施征收部门签订土地征收补偿安置协议。

金乡县人民政府

2019年6月14日

# 莱河新区全民健身中心项目土地征收补偿安置方案

为进一步完善城乡基础设施建设，提高群众生活居住水平，经县政府研究，决定对莱河新区全民健身中心项目涉及到的土地及地上附属物等实施征收。为保证土地征收补偿安置工作顺利进行，特制定本方案。

## 一、实施征收单位

高河街道办事处。

## 二、征收范围

详见附件 5：莱河新区全民健身中心项目征收范围图。

## 三、征收补偿安置原则

坚持让利于民、造福于民的原则，根据土地区片及地上附属物的不同性质，实行房屋产权调换或货币补偿。对实行房屋产权调换的被征收人分片区集中进行住宅安置，并实行统一的物业管理。

## 四、土地及其附属物的征收补偿安置

### （一）宅基地的征收补偿。

1. 对被征收人已建有房屋的住宅用地，按 79.5 元/m<sup>2</sup>进行补偿。

2. 空闲宅基地按 79.5 元/m<sup>2</sup>给予一次性货币补偿，不予安置。（空闲宅基地指已发放农村集体土地证明或经过事实认定

的，面积以现场测量为准）。

## （二）房屋及附属物的征收补偿。

1. 被征收村、单位房屋的征收补偿安置工作均由高河街道办事处负责实施。

### 2. 住宅房屋及附属物的征收补偿：

（1）被征收村、单位的住宅房屋可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

（2）住宅房屋的补偿标准。单体（指一户一院）住宅楼和平房补偿标准，依据房屋的不同结构，主房补偿标准（重置价）分别为：砖混楼房 700 元/m<sup>2</sup>，砖混平房 680 元/m<sup>2</sup>，砖木瓦房 650 元/m<sup>2</sup>，土木结构 400 元/m<sup>2</sup>；配房补偿标准（重置价）分别为：砖混配房 500 元/m<sup>2</sup>，砖木配房 480 元/m<sup>2</sup>，土木配房 300 元/m<sup>2</sup>。在以上补偿标准的基础上，同时考虑成新因素（见附件 1），综合确定被征收房屋的补偿价格。

（3）“住宅改非住宅”用房的征收补偿。按认定标准同时具备以下三个条件的，其住宅改非住宅面积部分在住宅房屋评估价格的基础上增加 200 元/m<sup>2</sup>的补偿价款。

- ①取得营业执照、税务登记证并有当年纳税记录；
- ②房屋所有权证、营业执照注明的营业地点一致；
- ③持续经营在一年以上。

（4）违章建筑原则上不予补偿。

（5）其它附属物补偿标准（见附件 2）。

(6) 个人选择货币补偿的，按照房屋评估价值进行补偿。

### 3. 单位、集体房屋的征收补偿：

(1) 单位、集体房屋的补偿标准（见附件 3），同时考虑成新因素，综合确定补偿价格，进行货币补偿，一律不予安置。

(2) 单位、集体的产权出售给个人，现产权不明晰、手续不完备的，按单位、集体非住宅房屋补偿。

(3) 对结构特殊、构造复杂的建筑物和生产设备，经县城建设指挥部审核后，由评估机构进行评估，按照评估价格给予补偿。

(4) 对被征收单位的非住宅建筑占用的国有土地，依据使用权性质的不同，实行评估定价补偿。

### （三）冷库的补偿。

对征收范围的冷库，县城建设指挥部通过采取查询相关部门的档案、调查镇街、社区、村等有关人员及询问当事人等方式，已查明该位置的房地产分别存在以下问题：（1）无准建批准手续；（2）准建批准的面积小，而实际建设的面积大（少批多建）；（3）非法使用土地。针对以上存在的问题，考虑被征收户的利益和兼顾政策规定的情况下，在征收规定的时间内第一天签订补偿安置协议并交接完毕房屋的，给予照顾补偿如下：

1. 合法恒温库重置价为 750 元/m<sup>2</sup>，同时考虑成新；拆卸、运输、安装架子、机器及管道、阀门破坏性补偿为 93-95 元/m<sup>2</sup>；

其它使用性房屋及附属设施按照征收方案补偿标准执行，给予货币补偿。

2. 对非法恒温库单价 300 元/㎡补偿，拆卸、运输、安装架子、机器及管道、阀门破坏性补偿为 93-95 元/㎡；其它使用性房屋及附属设施按照征收方案补偿标准执行，给予货币补偿。

3. 根据土地的使用性质、剩余使用年限，由评估公司依据相关法律法规评估的价值进行补偿，违法占地（含少批多占）的按规定处理，租赁土地的只给地面附属物补偿。

4. 合法恒温库在规定的时间内 1 天内签订补偿协议并在 15 日内腾空并交接房屋的，在重置价 750 元/㎡的基础上增加 100 元/㎡作为奖励；对非法恒温库在规定的时间内 1 天内签订拆迁协议并 15 日内腾空并交接房屋的，在单价 300 元/㎡的基础上增加 380 元/㎡作为奖励，逾期取消以上奖励，并依法强制拆除。

5. 对征收范围内支持配合工作的冷库业主，在按规定时间处置所存货物时，对搬运费给予如下补助：

（1）大蒜、圆葱、蒜干等搬运费补助为 75 元/吨（入库：35 元/吨；出库：20 元/吨；20 公里内运费：20 元/吨）。

（2）蒜薹搬运费补助 85 元/吨（入库：40 元/吨；出库：25 元/吨；20 公里内运费：20 元/吨）。

（3）由县应急管理局、高河街道、复核组三方对所储存的物品、数量进行现场认定，并形成书面材料。

（4）凡在第一天签订协议，15 日内腾空并交接房屋享受以

上补助；凡超出规定时限要求的，不享受以上补助。

#### （四）住宅用房的安置。

1. 住宅安置地点及户型、价格。安置地点在王大楼村旧址区域。住宅楼（小高层或高层）户型设计为 70 m<sup>2</sup>、90 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>、140 m<sup>2</sup> 四个户型。安置房房屋面积以测绘部门最终测绘面积为准。小高层或高层安置均价为 795 元/m<sup>2</sup>，小高层安置价以 6 层 795 元/m<sup>2</sup> 为基准，各楼层差价为每高一层增加 30 元/m<sup>2</sup>，每低一层减少 30 元/m<sup>2</sup>，顶层价格与 6 层价格一致；高层住宅安置价以中间层 795 元/m<sup>2</sup> 为基准；各楼层差价为每高一层增加 20 元/m<sup>2</sup>，每低一层减少 20 元/m<sup>2</sup>，顶层价格与中间层价格一致。储藏室 500 元/m<sup>2</sup>。

#### 2. 被征收人安置住房应安置面积的确定方法。

（1）按被征收主房面积 1:1 的比例确定安置面积，每户人均最多安置 80 m<sup>2</sup>，剩余面积部分不再安置，按评估价给予货币补偿。被征收人每户人均安置面积不足 40 m<sup>2</sup> 的，按人均 40 m<sup>2</sup> 安置；超出应安置面积的部分，按市场价结算。

（2）每个院落只出一份评估报告单，签订征收补偿安置协议时每个评估报告单只允许排一个号、签一份协议书，但一家有两个院落以上的，应合并签订补偿安置协议书，合并通算主房面积、户口来确定应安置面积。奖金、搬家费按院落的个数计算，过渡费按合并后的主房面积计算。

（3）故意弄虚作假，把实际自己居住或闲置的房屋要求登

记在别人名下，恶意骗取应安置面积的；房屋普查时新建（违法）建筑未予认定并签订补偿安置协议书的，后经群众举报或查实，限期改正补偿安置协议书的，不予追究相关责任；逾期不予改正的，其补偿安置协议书作废，移送司法机关处理。

（4）在被征收人签订补偿安置协议后，每户付给 500 元搬家费，住宅用房按征收主房面积每月每平方米 5 元的标准发放临时过渡费。房屋交接后支付搬家费和暂付 18 个月的过渡费，过渡费按实际过渡时间据实结算，多退少补，过渡时间从签订协议之日起计算，至安置房钥匙交付日止。住宅用房选择货币补偿的支付三个月过渡费。

（5）选择安置的被征收人，需要找补差价款的，待安置房钥匙交付时，据实结算差价。

（6）安置房建设标准按普通商品房建设标准执行。

#### （五）房地产证件的收缴与办理。

1. 土地使用权人、被征收人在签订补偿安置协议的同时，收回土地使用权证、房屋所有权证，由有关部门予以注销；办理抵押的，由当事人负责解除抵押手续；被征收人签订补偿安置协议之日起，不能提供两证的，经有关部门查实，可予单方注销，产权人承担由此产生的后果。出具假证明，骗取国有土地使用证的，一律注销并追究当事人的相关法律责任。

2. 被征收人安置住房的产权证由高河街道办事处统一协调办理。

## 五、奖励规定

(一) 为鼓励被征收人(不含冷库业主)早签协议、早征收,从规定的时间起,被征收人对本土地征收补偿安置方案没有异议,1天以内签订补偿安置协议并自愿主动腾空房屋的,每户奖励3000元;第2天签订补偿安置协议并自愿主动腾空房屋的,每户奖励2000元;第3-4天签订补偿安置协议并自愿主动腾空房屋的,每户奖励1000元。征收范围内对补偿安置协议并自愿主动腾空房屋的住宅用房的前500户,每户再奖励5000元。

空闲宅基地或宅基地上建有临时建筑的被征收人在规定时间1日内签订补偿协议的,每户奖励3000元。

(二) 被征收人腾空房屋后(需保持门窗设施齐全),交验房组验收合格后填写房屋交接单,确定顺序号。挑选楼号、楼层的顺序号,以签订协议的顺序号加上房屋交接单的顺序号之和除以2所得的数值为准,数值相同的以先交房者优先。

(三) 在本次征收范围内,家里有精神病人、瘫痪病人的,经行政组、复核组现场签字确认后,从规定的时间起,1天以内签订补偿安置协议并交接完毕房屋的,可优先在安置楼房一至五层中选择一套安置房,选完为止。确认家里有以上病人的,在签订协议时持书面证明材料交协议组同协议一并存档。

(四) 被征收人房主年龄在65周岁以上的,从规定的时间起,1天以内签订补偿安置协议并交接完毕房屋的,可优先在安

置楼房一至五层中选择一套安置房，选完为止。

## 六、争议解决办法

征收土地经依法批准，且土地征收补偿安置有关费用足额到位后，被征收土地的农村集体经济组织、农民和其他权利人未在规定期限内移交土地的，由金乡县人民政府责令限期移交土地；逾期仍不移交土地的，依法申请人民法院强制执行。

本方案仅适用于莱河新区全民健身中心项目，由高河街道办事处负责解释。

本方案没有涵盖的事项，由高河街道办事处负责具体处理。

附件：1. 成新率

2. 房屋附属物征收补偿标准

3. 单位、集体房屋征收补偿标准

4. 安置人口认定标准

5. 莱河新区全民健身中心项目征收范围图

## 附件 1

## 成 新 率

质量等级	成 新	标 准
完好房	十成新	全部新材料建成，质量符合标准，居住两年以内。
	九成新	全部新材料建成，质量符合标准，居住两年以上五年以内。
	八成新	墙体坚固完整、屋面平坦。
基本完好	七成新	墙体平直，屋面微有不平，房架、檩条无腐朽或用旧砖、旧房架新建的房屋。
	六成新	墙体平直，装修虽旧，但完整坚固，不歪不斜，屋面微呈不平，屋架、檩条轻度腐朽。
损坏房	五成新	墙体较完整，无显著倾斜（三厘米以内），门窗已松动，方面不平，房架、檩条腐朽较重。
	四成新	墙体已见倾斜或裂缝，屋面起伏不平，房架、檩条弯曲，严重腐朽或基础部分坍塌。
严重损坏房 及危房	三成新	房面不平，墙体大半酥减，房架陈旧、腐朽，基础或其它部分局部坍塌。
	二成以下	墙体已显著倾斜，木料腐朽，门窗破损不全，基础或其它部位局部坍塌，已属危险房屋。

## 附件 2

## 房屋附属物征收补偿标准

序号	建筑物名称	单位	补偿标准	备注	
1	大门过道	m <sup>2</sup>	100 元	脊瓦过道	
			200 元-220 元	平顶过道	
2	单位大门	m <sup>2</sup>	40-60 元	铁皮 铁栅式	
3		m	700-900 元	电动伸缩式	
4	压水井	眼	100 元		
5	深水井	眼	1000 元		
6	水塔	座	3000 元	标准型水塔	
7	土暖气	组(片)	100 元	自行拆除	
8	空调	元/台	150 元	自行拆除	
9	太阳能	个	150 元	自行拆除	
10	电话	门	150 元	移装事项由该户自行办理	
11	有线电视	户	100 元	移户费	
12	宽带	户	150 元	移户费	
13	围墙	砖围墙	m <sup>2</sup>	40-50 元	标准砖含门洞
		石围墙	m <sup>2</sup>	35-45 元	含门洞
		土杂墙	m <sup>2</sup>	20-30 元	含门洞
14	砖铺地工水泥地	m <sup>2</sup>	8 元		
15	生产用水泥地面	m <sup>2</sup>	30-36 元	厚度>15 厘米	
16	简易棚	m <sup>2</sup>	30 元	无围护结构	
17	简易棚(房)	m <sup>2</sup>	60 元-70 元	有一面墙	
		m <sup>2</sup>	100 元	有两面墙	
		m <sup>2</sup>	150 元	有三面墙	
		m <sup>2</sup>	180 元	有四面墙	
18	铁艺护栏	m <sup>2</sup>	60-80 元	0.5 米底座	
19	铁皮雨蓬	m	50 元	宽度在 80cm 以上	
20	玻璃瓦雨蓬(石棉瓦)	m	30 元		
21	地锅	个	80 元-100 元		
22	灶台	m	60 元		
23	室外楼梯	m <sup>2</sup>	120 元	钢制楼梯	
			150 元	砖石砌体或预制浇制楼梯板, 水泥墙面	
24	铁大门(铁皮)	m <sup>2</sup>	100 元		
25	浴盆	个	120 元		
26	果树(幼苗)	棵	10 元		
27	果树(初果)	棵	70 元		
28	果树(盛果)	棵	150 元		
29	树木	棵	10 元	胸径 5 厘米以下	
		棵	20 元	胸径 5-10 厘米	
		棵	30 元	胸径 10-15 厘米	
		棵	50 元	胸径 15-20 厘米	
		棵		20 厘米以上按成材树对待, 不予补偿	

## 附件 3

## 单位、集体房屋征收补偿标准

序号	建筑物名称	单位	补偿标准	备注
1	多层砖混结构	m <sup>2</sup>	700 元	
2	二层砖混结构	m <sup>2</sup>	600 元	
3	砖混平房	m <sup>2</sup>	580 元	
4	砖木瓦房	m <sup>2</sup>	500 元	
5	空心砖厂房	m <sup>2</sup>	150 元	三面墙以上
6	空心砖瓦、石棉瓦房	m <sup>2</sup>	100 元	三面墙以上
7	彩钢复合板	m <sup>2</sup>	180 元	檐高<3 米
8	彩钢复合板	m <sup>2</sup>	200 元	檐高≥3 米
9	彩钢复合板	m <sup>2</sup>	280 元	檐高≥3 米，跨度≥9 米
10	彩钢复合板	m <sup>2</sup>	320 元	檐高≥4 米，跨度≥15 米
11	彩钢复合板	m <sup>2</sup>	350 元	檐高≥5 米，跨度≥15 米
12	彩钢复合板	m <sup>2</sup>	380 元	檐高≥6 米，跨度≥15 米
13	彩钢瓦	m <sup>2</sup>	110-200 元	檐高<5 米，跨度<9 米
14	彩钢瓦	m <sup>2</sup>	200-300 元	檐高≥5 米，跨度≥9 米
15	冷库	m <sup>2</sup>	650-700 元	

## 附件 4

# 安置人口认定标准

一、安置人口是指有本村正式户口，并在被征收房屋长期居住的人员，时间节点以 2019 年 6 月 14 日下午 18:00 前为准。下列 4 种情况的可计入安置人口。

(一) 出生婴儿：以出生证为准。

(二) 上学：未毕业。

(三) 参军：义务兵正在服役。

(四) 嫁入：有结婚证且长期在本村居住。

二、夫妻只有一个孩子，且孩子未婚的，可按两孩计算安置人口。

三、外嫁未迁出户口的在嫁入方安置，临时户口、空挂户的，死亡未销户的不算安置人口。

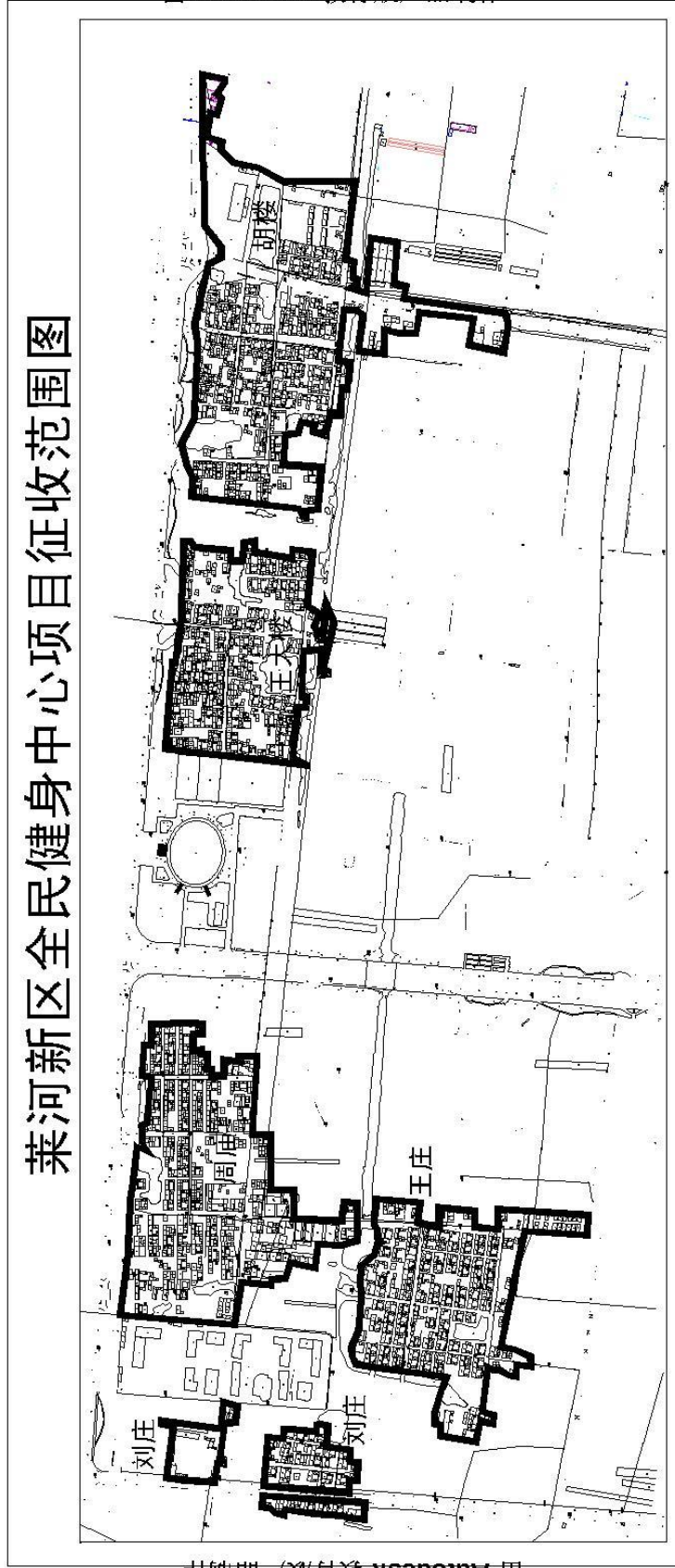
四、既有农业又有非农业人口居住在同一院内的，可以按主房建筑面积 1:1 安置(最多不超过 240m<sup>2</sup>)，也可以只按现有农业人口安置，非农业户口不享受农业户口安置政策。

五、原属本村村民全家户籍已迁出，但在本村有房，按征收主房建筑面积 1:1 进行安置，每户最多安置 1 套 120m<sup>2</sup> 的住宅。

六、不是本村村民(经济组织成员)，被错认为安置人口的，限期改正《补偿安置协议书》的，不予追究相关责任；逾期不予改正的，其《补偿安置协议书》作废，移送司法机关处理。

由 Autodesk 教育版产品制作

### 莱河新区全民健身中心项目征收范围图



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作