

# 峨边彝族自治县老城区棚户区（城中村）改造项目核桃坪片区房屋征收补偿方案 （征求意见稿）

为加快推进核桃坪片区及马嘶溪村旧城改造，结合我县实际，制定房屋征收补偿方案如下：

## 一、征收目的

为加快改善人民群众的居住条件和生活环境，完善市政基础设施建设，全面提升城市功能，拟对核桃坪片区及马嘶溪村国有土地上的房屋进行征收，实施方式为国有土地上房屋征收。

## 二、房屋征收范围及征收补偿对象

### （一）房屋征收范围

峨边彝族自治县沙坪镇核桃坪片区及马嘶溪村国有土地上的房屋。

### （二）补偿对象

本范围内的被征收房屋所有权人（以下简称：被征收人）为征收补偿对象。

## 三、征收补偿依据

参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》以及《中华人民

共和国住房和城乡建设部关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知》（建房〔2011〕77号）等有关规定执行。

#### **四、房屋征收部门和组织实施单位**

峨边彝族自治县住房和城乡建设局为房屋征收部门；

沙坪镇人民政府为组织实施单位。

#### **五、签约期限**

房屋征收补偿签约期限以自治县人民政府征收决定公告的签约期限为准。在签约期限内达不成补偿协议的，由自治县人民政府依法作出补偿决定。

#### **六、被征收人的确定，被征收房屋面积、结构、规划用途及未经登记房屋的认定**

（一）被征收人的确定。被征收房屋不动产证载明的产权人为被征收人。被征收房屋已转让未办理不动产登记过户手续的，受让方应按照《中华人民共和国民法典》规定，到不动产登记部门完善不动产登记过户手续后给予补偿；未完善或拒绝完善不动产登记过户手续的，以不动产登记簿记载的产权人为被征收人进行补偿。

（二）被征收房屋面积和结构的认定。原则上依据被征收房屋所有权证或不动产权证记载的面积和结构为准。被征收人认为房屋所有权证或不动产权证记载的建筑面积与实际建筑面积不一致的，以组织实施单位委托的具有相应资质的房屋测绘机构实际测绘的建筑面积为准。

（三）被征收房屋的规划用途，以房屋所有权证或不动产权证记载的规划用途为准。房屋征收公告发布前的规划用途为住宅，已经依法取得规划和土地行政主管部门改变用途批准文件的，按照批准后的规划用途进行补偿。

（四）未经登记的房屋（建筑物、构筑物）权属和规划用途，以自治县政府批准的有关部门出具的认定和处理意见为准，对主体住房以外的合法房屋按相应标准（见附件1）给予货币补偿。

对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

## **七、被征收房屋价值及评估时间点的确定**

被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似区域房屋的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

## **八、补偿方式和补偿标准**

被征收人可以选择货币补偿（包含房票安置补偿）或房屋产权调换，非住宅实行货币补偿方式。选择房屋产权调换的区域为红星片区安置房（期房）以及城区周边规划修建的安置房（期房）。

### **（一）住宅货币补偿**

#### **1. 房屋价值补偿。**

纳入征收房屋的价值，均实行市场评估，按照国有土地上房屋征收标准执行，土地使用权一并征收。不再给予土地征用的补偿。

#### **2. 临时安置补偿。**

被征收主体房按 8 元/m<sup>2</sup>·月的标准计发，最高不超过 1500 元/月·户，一次性支付一个半月。

### 3. 搬迁补偿。

原主体住房建筑面积在 50 m<sup>2</sup>（含 50 m<sup>2</sup>）以内的，搬迁补助费按 1000 元/户·次计发；建筑面积在 50 m<sup>2</sup>以上的，搬迁补助费按 20 元/m<sup>2</sup>·户·次计发；每户单次最高不超过 3000 元，支付一次。

### 4. 空调拆装补偿。

原房屋有空调的，由征收人按 200 元/台的标准一次性补助拆装费。

## 5. 房票安置

### （1）房票安置方式

按照自治县人民政府征拆政策签订征收补偿安置协议，经组织实施单位与被征收人协商，将相应安置权益货币量化，以房票形式出具给被征收人，由被征收人自愿使用，向提供房票房源的房地产开发企业购买商品房的一种安置方式。

### （2）适用房源

房票安置房源指按“一房一价”公布的本县境内依法取得预售许可证或现房销售许可证的商品楼盘中的新建住房。房票安置房源必须公开，房源价格不高于最新备案价。

### （3）安置价款

房票票面金额=安置补偿费（安置补偿费为货币安置补偿协议

最终价) × 1.1 的系数+房票腾退奖励

#### (4) 相关补助

##### ① 结算标准。

被征收人选购房源使用金额总价值超过被征收人所持有房票票面金额的, 由被征收人自行向房地产开发企业补交超出部分。

##### ② 维修基金、物业管理费、购房契税等相关费用。

商品房维修基金、物业管理费等由被征收人自行负责。购房契税按照国家税收政策规定减免。

#### (二) 住宅产权调换

##### 1. 安置房源

红星片区安置房(期房)以及城区周边规划修建的安置房(期房)。

##### 2. 补偿标准

###### (1) 房屋面积补偿。

被征收人以户为单位选择安置房, 每户只能选择与本户实际还房面积最接近的一套或多套安置房。按照经认定的原主体住房建筑面积, 与安置房建筑面积按 1:1 进行产权调换, 等面积不补差价。原属于国有划拨用地的房屋被征收人应按规定补交对应的土地出让金。

###### (2) 临时安置补偿。

与货币补偿标准一致, 自被征收人签订安置补偿协议并搬迁交房之日起计发, 至安置房交房公告发布之日停发。

(3) 搬迁补偿。与货币补偿标准一致，支付两次（搬出和搬入）。

(4) 空调拆装补偿。与货币补偿标准一致。

(5) 配套设施补偿。被征收人的水、电、气、光纤线路安装，已有户头凭有效证件进行恢复，不补差价。被征收人新增 1 套及 1 套以上，相关单位不收取开户费，但被征收人需根据相关单位要求交纳材料费、人工费等费用。

(6) 土地出让金缴纳。原证载为国有土地出让性质的房屋，互不补差价；原证载为国有土地划拨性质的房屋，应向相关部门补缴安置房屋的土地出让金。

### 3. 超出和不足面积结算标准。

(1) 安置房建筑面积超过原主体住房建筑面积 10 m<sup>2</sup> 以内(含 10 m<sup>2</sup>) 的部分，被征收人按安置房建设成本结算给组织实施单位；安置房建筑面积超过原主体住房建筑面积 10 m<sup>2</sup> 至 20 m<sup>2</sup>（含 20 m<sup>2</sup>）的，被征收人按安置房建设成本上浮 20% 结算给组织实施单位；安置房建筑面积超过原主体住房建筑面积 20 m<sup>2</sup> 以上的，被征收人按安置房建设成本上浮 30% 结算给组织实施单位。安置房建设成本包括土地费用、建安费用、税费等相关建设费用在内，由安置房建设单位提供相应成本核算，并经建设行政主管部门审核后确认。

(2) 安置房建筑面积小于原主体住房建筑面积的部分，组织实施单位按第三方房屋价格评估机构出具的被征收房屋评估价

格对被征收人进行补偿。

#### 4. 其他

(1) 选房原则。依据腾空房屋并交付钥匙先后的原则领取选房序号，在规定时间、地点依序选房（若出现多户同一时点一起来交钥匙的情况，则采取抽签方式确定选房顺序）。超过规定选房时间未选房或放弃选房的，进入末尾重新排序。

(2) 安置入住。安置房建筑面积待工程竣工验收后，以专业测绘单位实测为准。因建筑面积增减变化引起费用变化的，在组织实施单位与被征收人费用互补结清后，组织实施单位将房屋交付给被征收人使用。

(3) 办理不动产权证。安置房面积超过被征收人原主体面积的超出面积，由被征收人按相关政策缴纳契税；被征收人选择多套安置房的，第2套（含）及以上换房所产生的登记费用由被征收人自行缴纳相关费用。

### 九、奖励

(一) 签约奖励。征收公告发布后，被征收人7日（含7日）内签订征收补偿协议的，按原主体房建筑面积300元/m<sup>2</sup>标准奖励；8至14日（含14日）内签订征收补偿协议的，按原主体房建筑面积200元/m<sup>2</sup>标准奖励；15至30日（含30日）内签订征收补偿协议的，按原主体房建筑面积100元/m<sup>2</sup>标准奖励。超过以上规定期限的，不予奖励。

(二) 房票腾退奖励。征收公告发布后，被征收人选择房票

安置并在 7 日内腾退房屋的，给予每户 2 万元的房票腾退奖励。

## **十、停产停业损失补偿标准**

被征收经营性房屋在纳入改造公告发布之日前连续用于实体生产、销售或服务两年以上，具有营业执照、相关行业许可等证照，且当前仍处于经营状态的，对被征收的经营用房一次性给予 500 元/m<sup>2</sup>停产停业补偿。

经认定为经营性用房的参照经营性房屋标准予以补偿

## **十一、住房安置以外的附着物等补偿执行标准**

地上构筑物及附属设施、零星树木、被征收主体住房以外的各类附属房屋、房屋装饰装修项目按附件 1—4 补偿标准执行。

## **十二、房屋征收争议解决**

（一）在签约期限内，签订附生效条件的补偿协议的户数达到 90%以上（含 90%）的，由自治县人民政府作出征收决定；未达到 90%以上（不含 90%）的，终止征收程序。

被征收人与房屋征收部门在规定的签约搬迁期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请峨边彝族自治县人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》，按照本征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法向乐山市人民政府申请行政复议，也可以依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

（二）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行



政诉讼，又拒绝在补偿决定确认的搬迁期限内完成搬迁的，由峨边彝族自治县人民政府依法申请峨边彝族自治县人民法院强制执行。

### **十三、法律责任**

在征收过程中，有违反《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》第 53 条、54 条规定的，情节轻微的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定给予治安管理处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成经济损失的，当事人还应当承担赔偿责任。

**十四、本方案经自治县人民政府批准后，组织实施单位应当组织被征收人根据本方案，签订附生效条件的补偿协议。**

**十五、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。**

- 附件：
1. 峨边彝族自治县各类房屋补偿标准
  2. 峨边彝族自治县房屋装修补助标准
  3. 峨边彝族自治县地上构筑物及其附属设施补偿标准
  4. 峨边彝族自治县零星树木补偿标准

附件 1

峨边彝族自治县各类房屋补偿标准

序号	项目	单位	单价（元）	备注
一	生活住房			
1	主体住房			以评估为准
2	简易结构	元/m²	300	
二	农业生产用房			
1	彩钢房	元/m²	150	
	小青瓦房		250	
	石棉瓦房		150	
三	工业生产用房			以评估为准

备注：

- 1、建筑物：指供人居住、工作、学习、生产、经营、娱乐、储藏物品以及进行其他社会活动的工程建筑。例如：工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。
- 2、主体房屋结构，主要包括钢结构、钢混结构、砖混结构、砖木结构、土木结构、木结构。区分结构类型主要依据竖向承重所采用的材料。
- 3、主体房屋：国有土地上房屋以不动产登记的类别为准；集体土地上房屋按一户一处宅基地为原则，每户只能有一处主体房屋；没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的建筑物或是为主建筑提供某一方面功能的建筑不能认定为主体房屋。
- 4、简易结构：除钢混结构、砖混结构、砖木结构、土木、木结构以外的其他房屋结构（乐山地区为土坯墙和竹篾墙），其用途为寝室。
- 5、彩钢房：一种以轻钢 H 型钢、槽钢为骨架，以夹芯板为墙板材料，以标准模数系列进行空间组合，构件采用螺栓连接或焊接的环保经济型房屋。一般是临时建筑。
- 6、小青瓦房、石棉瓦房：有围护结构、有上盖，以上盖区分房屋类型。

附件 2

峨边彝族自治县房屋装修补助标准

序号	项目	补偿单价（元 / m <sup>2</sup> ）	内容	备注
1	一级	350	内墙装饰、天棚装饰、 包门窗、有木地板	装修面积以主体房建筑面 积计算
2	二级	250	一级标准的四项内容中， 任意满足三项。	
3	三级	150	一级标准的四项内容中， 任意满足二项。	
4	四级	80	一级标准的四项内容中， 任意满足一项。	

### 附件 3

峨边彝族自治县地上构筑物及其附属设施补偿标准

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）
1	围墙	乱石垒、土围墙	立方米	260
		砖、石围墙	立方米	520
2	院（晒）坝	三合土	平方米	30
		砖、石、水泥砂浆	平方米	40
		土坝	平方米	10
		石板坝	平方米	40
3	堡坎	石堡坎	立方米	165
		砣	立方米	310
		砖	立方米	170
		其他	立方米	100
4	水缸		口	200
5	地窖		口	200
6	粪池	土粪池	立方米	25
		水泥、三合土粪池	立方米	50
		条石粪池	立方米	60
7	水窖	土水窖	立方米	25
		三合土水窖	立方米	50
		条石及砣水窖	立方米	60
8	水池	砣石、条石池	立方米	60

		石砌、砖砌、混凝土池	立方米	70
		造型水池	立方米	80
9	水井	土水井	口	200
		条石水井	口	620
		压水井（含机械取水）	口	950
		机井（含抗旱井）	口	2000
10	灶台	土灶	眼	310
		红砖砌灶	眼	360
		瓷砖灶、水泥灶	眼	410
		节能灶（含设施）	眼	510
11	水管	钢管	米	5
		PE 管	米	5
		PVC 管	米	5
		胶管	米	5
12	沼气池	产气	口	3000
		不产气		2500
13	粮仓		立方米	60
14	砖、石、混凝土柜		立方米	60
15	排灌沟渠	衬砌	平方米	120
		未衬砌	平方米	40
16	烤烟房	2.7 米乘 2.7 米	个	800
		3 米乘 3 米		900
		3.3 米乘 3.3 米		1000

17	围墙大门	铁大门	平方米	100
		木大门	平方米	80
18	大棚（花棚、蔬菜大棚、蘑菇棚等）	竹架	平方米	2
		钢架	平方米	8
		塑钢	平方米	8
		水泥柱架	平方米	10
		其他棚	平方米	1
19	水塔		立方米	300

## 附件 4

峨边彝族自治县零星树木补偿标准						
序号	补偿项目				单位	补偿标准（元）
	名称	生产期		说明		
1	锦橙、血橙、脐橙、夏橙、桠柑、香柚、柑橘	产果期	初果	挂果 3—9 年	株	150
			盛果	挂果 10 年以上	株	220
			衰果		株	150
		幼苗		定植 3 年内	株	15
		幼树		定植 3 年以上	株	60
2	桃子、樱桃、李子、梨子、苹果、杏子、柿子、青枣	产果期	初果	挂果 3—11 年	株	150
			盛果	挂果 12 年以上	株	220
			衰果		株	150
		幼苗		离地面高度 1 米以下	株	15
		幼树		离地面高度 1 米及以上未产果	株	60
3	荔枝、桂圆、枇杷、板栗、坚果、花椒	产果期	初果	挂果 3—9 年	株	150
			盛果	挂果 10 年以上	株	220
			衰果		株	150
		定植未挂果		定植 3 年以上	株	60
		定植嫁接幼树		定植 3 年内	株	15
4	葡萄	盛果		地径在 5 厘米以上	株	50



		中产	地径在 2—5 厘米 （含 2 厘米）	株	40
		挂果	地径在 1—2 厘米 （含 1 厘米）	株	30
		幼树	地径在 1 厘米以下	株	10
5	香（芭）蕉	挂果		株	30
		苗		株	5
6	桑树	幼苗	离地面高度 1 米以下 株	株	6
		产叶（果）桑	初产叶（果）	株	30
			中产叶（果）	株	50
			盛产叶（果）	株	60
			老化树	株	50
7	油茶、油桐、乌 柏、梅子	幼树	未产果	株	10
		小树	初产果	株	50
		中树	中产期	株	150
		大树	盛产期	株	220
			老化树	株	200
8	笋竹			笼	100
9	竹林		25 根以上	笼	200
			10—25 根	笼	150
			10 根及以下	笼	50
10	杂树（松、杉、 柏、椿芽等）	幼树	干胸径 2 厘米以下	株	5

		小树	干胸径 2—5 厘米	株	10
		中树	干胸径 5—16 厘米	株	30
		大树	干胸径 16 厘米以上	株	50
11	其他杂树	幼树	离地高度 0.5—1 米	株	5
		小树	离地面高度 1 米以上，主干胸径 5 厘米以下	株	10
		中树	离地面高度 2 米以上，主干胸径 5—16 厘米	株	30
		大树	离地面高度 3 米以上，主干胸径 16 厘米以上	株	50
12	银杏、桂花其他园林乔木树种		胸径 5 厘米以下	株	30
			胸径 5—10 厘米	株	150
			胸径 10 厘米以上	株	320