**关于公开征求《平阳县垃圾填埋场工程（水头镇）土地和房屋征收补偿安置实施细则（修订）（征求意见稿）》的意见**

为加快推进平阳县城市化进程，顺利开展阳县垃圾填埋场建设工作，现公开征求《平阳县垃圾填埋场工程（水头镇）土地和房屋征收补偿安置实施细则（征求意见稿）》的意见，如有不同意见，请在30日内以书面形式反馈至平阳县人民政府房屋征收管理办公室。（传真：0577-63889036）

平阳县人民政府房屋征收管理办公室

2017年6月9日

平阳垃圾填埋场工程（水头镇）土地和房屋征收补偿安置实施细则（征求意见稿）

为了确保平阳县垃圾填埋场工程建设顺利实施，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据土地及房屋征收补偿相关法律法规和《平阳县人民政府关于印发平阳县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（平政发〔2014〕208号）、《平阳县重点工程建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿暂行办法》（平委办〔2012〕179号）文件等规定，结合本工程实际，特制定本实施细则。

一、本实施细则适用于水头镇普美村平阳县垃圾填埋场工程建设范围所需的土地房屋征收补偿和平阳县垃圾填埋场工程环保安评500米范围内的房屋征收补偿。（具体以征收红线为准）

本实施细则所需征收的土地，包括平阳县垃圾填埋场工程用地范围、安置用地及配套工程所需用地。

二、受平阳县人民政府委托，水头镇人民政府负责办理水头镇普美村平阳县垃圾填埋场工程建设范围所需的土地房屋征收补偿和平阳县垃圾填埋场工程环保安评500米范围内的房屋征收补偿工作。

本实施细则所称被征收人是指平阳县垃圾填埋场工程建设范围内的土地所有权人、土地使用权人、房屋所有权人和平阳县垃圾填埋场工程环保安评500米范围内的房屋所有权人。

三、平阳县垃圾填埋场工程所需用地的征收补偿标准按照平政发〔2014〕208号文件规定执行。

工程建设所需征收范围内的农作物、经济作物、林木、水域养殖损失给予补偿，具体补偿参考价格详见附表1。

四、房屋征收补偿安置的一般规定

（一）被征收房屋产权清楚合法的，按照本实施细则规定给予补偿。被征收房屋的建筑面积、建筑占地面积以《不动产权证》或《房屋所有权证》记载面积为准；土地使用面积以《土地使用权证》或《不动产权证》记载面积为准。

（二）被征收人可以选择房屋产权（地基）调换，也可以选择货币补偿。

被征收人不论选择何种补偿方式，应当在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议，签订协议后应当在规定的期限内腾空并将移交被征收房屋，由水头镇人民政府统一组织拆除。

（三）房屋征收安置的程序：外业调查、房屋权属认定、公示、评估、签订征收补偿安置协议、腾空移交、领取补偿费、地基定位和安置房建设。

（四）被征收的简易房、构筑物按有关规定给予货币补偿，不予置换地基。

五、被征收房屋的临时安置费和搬迁费

（一）房屋征收后至新房建成回迁期间，临时过渡住房原则上由被征收人自行解决。

（二）住宅房屋临时安置补助费标准按照8元/ m2·月规定执行,被征收人选择产权调换的，多层建筑临时过渡期为24个月；被征收人选择货币补偿的，临时过渡期为4个月。

征收实施单位未在规定期限内交付地基的，逾期临时安置费双倍支付。

临时安置费自被征收房屋腾空移交给征收实施单位之日起计算。

（三）搬迁费补助按被征收房屋建筑面积5元/平方米计算，不足600元的按600元计算。选择货币补偿安置的，搬迁费按一次计算；选择产权调换的，搬迁费按二次计算。

六、未登记房屋的认定和处置

（一）被征收房屋未取得房屋、土地合法权证但已办理全部或部分房屋建设报批手续的（以报批申请表及相关部门行政许可手续为准），由水头镇人民政府组织住建、国土等部门按程序认定后，予以补偿安置。

（二）未经登记的下列被征收房屋，由水头镇人民政府组织住建、国土等部门按程序认定并公示后,予以确认是否给予补偿安置（以98版航拍图和06航拍图的图版为准）。

1.1986年12月31日以前建造的未登记房屋，经认定后按规定给予补偿安置。

2.1987年1月1日至1998年12月31日之间取得镇（乡）以上人民政府或县级以上人民政府土地、规划、建设部门批准文件的农村村民住宅房屋，经认定后按规定给予补偿安置。

3.1987年1月1日至1998年12月31日之间建造的违法建筑（以98版航拍图为准），在规定期限内签订房屋征收补偿协议并腾空搬迁的，可以参照合法房屋予以补偿安置；未在规定期限内签订协议并腾空搬迁的，依法无条件拆除。

4.1999年1月1日至2006年12月31日之间建成但未办理房屋、土地登记手续的建筑（以06版航拍图为准），不予补偿安置；在规定期限内自行拆除的，按照重置成新标准给予清障费；在规定期限内未自行拆除的，依法予以拆除。

5.2007年1月1日后（以06版航拍图为准）建成的违法建筑一律无偿拆除。

（三）1999年1月1日至2006年12月31日之间建造，但土地、规划、建设审批手续不齐全的农村村民住宅房屋，在规定期限内签订房屋征收补偿协议并腾空拆除的，可以参照合法房屋予以补偿安置。未在规定期限内签订协议并腾空拆除的，依法无条件拆除。

七、被征收房屋的货币补偿

（一）被征收人选择货币补偿的，被征收房屋的货币补偿金额由具有法定资格的房地产评估机构按市场评估价评估确定。

（二）被征收人签订货币补偿协议并腾空移交被征收房屋之日起30日内，征收实施单位必须一次性向被征收人支付补偿款。

（三）被征收房屋货币补偿后，一律不予产权调换。

八、被征收房屋的产权（地基）调换

1.产权（地基）安置原则上由水头镇人民政府根据规划原则上安排国有划拨性质土地，安置地基的规格由水头镇人民政府依据规划报相关部门批准后执行。

2.产权（地基）根据安置地总平方案要求进行建设。被征收人应当根据水头镇人民政府的规划建设安置房，新建房屋层数不高于4层，建筑高度以规划审核为准。

3.被征收房屋建筑占地面积在25平方米（含）以上75平方米以下的安置1间地基；75平方米（含）以上的安置2间地基；如要实行货币安置的，以评估为准，不予安置地基。建筑占地面积不足25平方米的，实行货币补偿，不予安置地基。

4.被征收房屋建筑占地面积多于（或少于）应置换地基面积的，应按标准给予找补差价。具体标准由水头镇人民政府报县征收办审核后确定。

九、被征收房屋的价值评估

（一）被征收房屋的补偿价格由具有法定资格的房屋评估机构根据其结构类别等级和成新率予以评定。评估时要结合室内装潢、室内水电配套设施、附属用房、构筑物等情况，一并确定补偿总金额。

评估机构要以户为单位出具评估报告,评估结果要在房屋征收范围内进行公示。被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向评估机构申请复核评估。

（二）被征收人应在规定时间内向评估机构提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》或《不动产权证》等所需资料，协助评估人员做好被征收房屋的现场查勘。

十、房屋征收补偿安置协议的签订

（一）被征收人凭《房屋所有权证》、《土地使用权证》或《不动产权证》及其他相关凭证与征收实施单位签订征收补偿安置协议，征收补偿安置协议由双方当事人签字盖章后生效。签订征收补偿安置协议后，被征收人应将原《房屋所有权证》、《土地使用权证》或《不动产权证》原件交给征收实施单位，由征收实施单位向不动产权证登记机构统一办理原《房屋所有权证》、《土地使用权证》或《不动产权证》注销手续。

（二）征收设有抵押权或租赁关系的房屋，由被征收人在协议签订前自行解除抵押权或租赁关系。

十一、安置房建设

（一）安置房必须按有关规定依法报批后进行建设。被征收人负责安置房建设报批及提供审批所需材料，水头镇人民政府协助被征收人办理审批事项。安置房项目要严格按照审批要求进行施工，违反审批要求建设的，按有关法律、法规规定处理。

（二）水、电、讯、视等“五通一平”配套设施由征收实施单位安装至安置房户外，供被征收人自行报装。“五通一平”配套设施建设费用由县财政承担（设立安置房“五通一平”专户），水头镇人民政府负责实施。其他一切费用由被征收人负担。

（三）地基定位由水头镇人民政府组织普美村委会按照公平、公正、公开的原则统一组织落实。

（四）按时签订征收补偿安置协议、按时腾空移交住宅房屋的被征收人作为第一顺序抽签定位；无故不按时签订征收协议、不按时腾空移交住宅房屋的，抽签定位时按第二顺序处理或顺延，具体由水头镇人民政府另行规定。

十二、征收学校、村（居）委会办公楼、宗教活动场所、军用设施及其他特殊构筑物按照有关规定执行。

十三、征收补偿的奖励规定

被征收人在规定时间内签订协议并腾空移交住宅房屋的，每自然间奖励10000元，其中按时签订房屋搬迁补偿安置协议的给予每间5000元的奖励，按时腾空被征收房屋及附属物的给予每间5000元的奖励。

十四、征收管理的工作要求

征收工作人员在政策处理工作过程中要廉洁清政，坚持公开公平公正原则，对政策处理结果要公示，并接受监督。同时对政策处理过程中所形成的各种资料、调查登记材料都要及时进行整理，妥善保管，按规定移交归档。

十五、工程建设涉及坟墓迁移的，原则上由水头镇人民政府组织就近集中统一迁移生态公墓，自行安置的由水头镇人民政府按3000元/穴标准给以补偿。

十六、其他

（一）农作物、经济作物、林木、水域养殖损失补偿参考附表1；被征收房屋重置价、成新折旧标准参考附表2；地上附着物（构筑物）补偿参考附表3；被征收房屋装饰装修补偿参考附表4。

（二）征收范围内的特产经济林、名贵树种视具体情况经评估后给予货币补偿。

（三）无房户和住房困难户由水头镇人民政府根据《平阳县“三改一拆”范围内违法建筑认定和处置办法》（平政办〔2013〕126号）文件规定，结合实际情况给予妥善解决。

十七、本实施细则由水头镇人民政府负责解释。

十八、本实施细则自正式公布之日实施。十九、已经有批准权人民政府批准征收的土地，按原征地政策执行。

十九、水头镇普美村环保安评500米范围外的房屋征收补偿参照本实施细则执行。

附件：1.农作物、经济作物、林木、水域养殖损失补偿参考价

2.被征收房屋重置价、成新折旧标准

3.地上附着物（构筑物）补偿参考价

4.被征收房屋装饰装修补偿参考价

附件1

农作物、经济作物、林木、水域养殖损失补偿参考价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **规格标准** | **单价** | **备注** |
| 蔬菜 | 按蔬菜种类划分 | 1800元/亩 | 以实种面积为准 |
| 豆类 | 按豆种类划分 | 1000-1500元/亩 |
| 水稻 |  | 1200元/亩 |
| 杉树  樟树  榕树 | 胸径＜5cm | 7元/株 |  |
| 5cm≤胸径＜8cm | 15元/株 | 以地面以上1.3米处  胸径为准 |
| 8cm≤胸径＜15cm | 30元/株 |
| 胸径≥15cm | 60元/株 |
| 松树  枫树  杂树 | 胸径＜10cm | 4元/株 |
| 10cm≤胸径＜15cm | 15元/株 |
| 胸径≥15cm | 30元/株 |
| 柑桔  桃梨  枇杷等果树 | 幼龄期 | 20元/株 | 每亩不超过100株 |
| 始果期 | 60元/株 |
| 盛果期 | 70元/株 |
| 衰退期 | 40元/株 |
| 杨梅 | 幼龄期 | 40元/株 | 每亩不超过30株 |
| 始果期 | 120元/株 |
| 盛果期 | 240元/株 |
| 衰退期 | 120元/株 |
| 文旦 | 幼龄期 | 15元∕株 |  |
| 中期 | 100元∕株 |  |
| 始果期 | 350元∕株 |  |
| 盛果期 | 700元∕株 |  |
| 毛竹 |  | 30元/100斤 |  |
| 水竹 |  | 20元/100斤 |  |
| 绿竹 | 新栽植 | 300元/亩 | 每亩丛数以40丛为准 |
| 马蹄笋竹 | 新栽植 | 300元/亩 |
| 盛产期 | 2000—2500元/亩 |

注：水域养殖损失，按照当前市场价予以补偿。

附件2

被征收房屋重置价格、成新折旧标准

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋结构 | 钢混小高层 | 钢混多层 | 砖混 | 砖木 | 简易 |
| 重置价格 | 1560 | 980 | 700 | 600 | 200 |

注：成新折旧按照已使用每年1%扣除计算（以评估时间为准），折旧后最低不低于重置价50%。

附件3

地上附着物（构筑物）补偿参考价

|  |  |
| --- | --- |
| 三面光渠道（砼混凝土结构） | 60-100元/m |
| 暗渠（水泥、石板结构及管径大小） | 60-80元/m |
| 阴井（水泥砖、水泥盖） | 100-300元/个 |
| 机埠（块石、条石及砼混凝结构） | 30元/m2 |
| 石阶河埠（块石、石板水泥沟缝） | 20元/m2 |
| 露天粪坑（石板混合土、水泥砖等结构） | 300元/个 |
| 简易厕所 | 150-300元/座 |
| 砼路面5公分（水泥沙石子结构） | 25元/m2 |
| 砼路面10公分（水泥沙石子结构） | 30元/m2 |
| 砼路面15公分（水泥沙石子结构） | 40元/m2 |
| 沙石路（沙石结构） | 20元/m2 |
| 石板路（乱石、块石、石板结构） | 20元/m2 |
| 石头路 | 15元/m2 |
| 简易棚（竹+石棉瓦结构） | 20-30元/m2 |
| 简易棚（砖+瓦结构） | 70-100元/m2 |
| 简易棚（砖+铁皮结构） | 70-100元/m2 |
| 临时管理房（砖+石棉瓦结构） | 50-70元/m2 |
| 五孔板 | 50元/粒 |
| 水池（砼混凝土结构） | 70元/m3 |
| 淹塘 | 100元/m3 |
| 围墙（砖+石结构） | 40-80元/m2 |
| 猪、鸭、鸡、牛栏等按地面面积（包括灰坦、围圈等） | 25元/m2 |
| 石棉瓦 | 6元/粒 |
| 水井（直径在25厘米以上） | 200元/m2 |
| 水井（直径在25厘米以下） | 150元/m2 |
| 化粪池（一立方米以上） | 200元/m2 |
| 铁门 | 1000元/对 |
| 垃圾房（砖+水泥坦） | 500元/个 |
| 门台 （按面积大小） | 200-1000元/座 |
| 钢管大棚（有膜） | 4.5—5.3元/m2 |
| 竹架大棚（有膜） | 1.3—2.2元/m2 |
| 小型水泵 | 100元/个 |
| 不锈钢水塔 | 500元/个 |

注：特殊地上附着物（构筑物）补偿标准按平政发〔2010〕220号文件执行，未规定的按林业及物价中介机构等部门评估价格为准。

附件4

被征收房屋装饰装修补偿参考价

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | **质 量 标 准** | **补偿单价（元/㎡）** |
| 防盗窗罩 | 不锈钢可拉式 | 200 |
| 不锈钢固定式 | 130 |
| 普通钢筋可拉式 | 80 |
| 普通钢筋固定式 | 50 |
| 墙 纸 |  | 20 |
| 墙面油漆 | 无光漆 | 20 |
| 喷塑 | 多彩 | 35 |
| 马赛克 | 瓷质 | 30 |
| 陶瓷砖 | 铜质 | 30 |
| 陶质 | 20 |
| 抛光砖 | 60cm×60cm或以上 | 100 |
| 不锈钢包柱 | 钢混结构木龙骨 | 240 |
| 宝丽板 | 贴墙面或吊顶 | 100 |
| 三合板 | 油漆 | 60 |
|  | 50 |
| 吸塑板 |  | 25 |
| 水磨石 | 嵌铜条彩色 | 45 |
| 嵌玻璃条 | 35 |
| 强化复合地板 |  | 160 |
| 实木地板 | 普通档 | 250 |
| 中高档 | 400 |
| 大理石 | 普通花岗岩 | 50 |
| 中、高档花岗岩 | 70 |
| 坐便器 |  | 450元/套 |
| 洗脸盆 |  | 200元/套 |
| 浴缸 |  | 500元/套 |
| 吊柜、壁柜 | 立面面积 | 120 |
| 自来水 | 户 | 600元 |
| 有线电视 | 户 | 168元 |
| 数字电视 | 户 | 300元 |
| 电 话 | 户 | 208元 |

说明：1.房屋结构等级范围内的装饰不予补偿;

2.本单价不包括成新，结算时应按评估比例成新计算;

3.房屋装饰补偿标准外的装饰项目按照现场评估确定补偿价格。