

关于印发《雁江区城乡建设用地增减挂钩项目房屋拆除奖补实施方案》的通知

老君镇、丹山镇、保和镇、丰裕镇，区级相关部门：

《雁江区城乡建设用地增减挂钩项目房屋拆除奖补实施方案》已经雁江区第五届人民政府第 84 次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

资阳市雁江区人

民政府办公室

202

1 年 7 月 19 日

雁江区城乡建设用地增减挂钩项目房屋拆 除 奖补实施方案

根据“政府主导、农民自愿”的原则，为引导项目区农户积极主动参与实施城乡建设用地增减挂钩试点项目，切实保障农户合法权益，优化城乡建设用地布局，促进农业农村又好又快发展，现结合雁江实际，制定本方案。

一、拆迁补偿范围及原则

（一）拆迁补偿准入条件。根据城乡建设用地增减挂钩试点项目实施规划方案（以下简称实施规划方案），纳入项目的拆旧地块图斑最新年度土地利用现状调查地类应为建设用地。因项目实施需要且农户及房屋所有人自愿拆迁的，应对拆旧地块上具有合法来源的房屋予以补偿（补助）或奖励。

（二）拆迁补偿原则。实施规划方案中规划确定的拆旧地块上需拆迁的房屋，区别不同结构，按合法建筑面积给予一次性经济补偿。房屋结构类型分为砖混结构、砖木（瓦）或石木（瓦）结构、穿斗结构、土瓦或土草结构（含竹片泥抹灰）、其他类结构。

二、拆迁房屋合法面积认定原则

被搬迁房屋合法面积以《房屋所有权证》记载为准，且与房屋现状（结构、面积）一致。对于房屋部分倒

塌的，按房屋现状情况予以补偿；对超过两层以上的房屋部分不予补偿；未经登记房屋合法面积按以下原则认定：

（一）已取得国土部门《村民建房用地申报表》，但未取得《村镇建设选址意见书》《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》的，按国土部门批准文件并结合实际认定其房屋合法性。

（二）已取得《村镇建设选址意见书》《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》，但未取得国土部门《村民建房用地申报表》的，按规划部门批准文件并结合实际认定其房屋合法性。

（三）已取得《村镇建设选址意见书》《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》《村民建房用地申报表》，但未办理《房屋所有权证》《集体建设用地使用证》或《不动产权证书》的，按《村镇建设选址意见书》《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》《村民建房用地申报表》审批内容并结合房屋实际认定其房屋合法性。

（四）已经规划、国土部门查处的，按行政处罚内容认定其房屋合法性。

（五）有土地使用证等相关证件，无规划建设手续的，宅基地按“一户一宅”规定确认后，对已建成的房屋，

原则上按房屋占地不超出土地证证载面积，房屋层数不超过两层的标准据实认定其合法房屋面积。

（六）无国土和规划建设审批手续，但又是家庭唯一住房的，由属地镇政府组织调查核实，并经镇、村、社证明明确属于宅基地初始登记遗漏登记的，可按房屋现状予以认定，并享受相应的奖补政策；对于属政府统一组织实施的新农村建设、地质灾害避让搬迁、易地扶贫搬迁等政府性项目而未办理审批手续的（需提供乡镇及以上政府机构出具的会议纪要、文件等证明材料），按房屋现状及《四川省土地管理实施办法》规定的用地标准予以认定（超过审批标准的不予补偿），并享受相应的奖补政策。

三、农房及附属物拆迁补偿政策

（一）**农房拆除补偿标准**。砖混结构房屋补偿标准为 600 元/平方米，砖木（瓦）、石木(瓦)结构房屋补偿标准为 450 元/平方米，穿斗结构房屋补偿标准为 390 元/平方米，土瓦（草）结构房屋补偿标准为 300 元/平方米，其他类结构补偿标准为 100 元/平方米。

（二）**附属物补偿标准**。附属物补偿标准详见附件，补偿范围为房屋以外院坝围墙以内的部分。

（三）宅周地及其地上附着物补偿标准。参建新农户将拆旧地块上的宅周地退还集体经济组织用于土地复垦的，按 4000 元/亩的标准给予宅周地使用权补偿；宅周地上的附着物按 2000 元/亩的标准给予包干补偿。未参与项目农户将拆旧地块上的宅周地、林盘地退还集体经济组织用于土地复垦的，按 8000 元/亩的标准给予包干补偿。宅周地是指扣除房屋占地以外的属农户个人（含共有）使用的其他建设用地。地上附着物是指拆旧地块范围内除宅基地以外的其他建构物、林木、青苗等。

四、农村集体经济组织所有房屋拆迁奖补政策

拆旧地块内属农村集体经济组织所有房屋的拆迁补偿，按本方案农房拆迁补偿标准执行。

五、其他奖励

（一）签约搬迁奖励。在规定时间内签订拆迁安置协议，并在规定时限内搬迁腾交房屋的（须交回土地使用证和房屋所有权证），给予 4000 元/户的签约搬迁拆迁奖励。超过规定期限的，不予奖励。

（二）全合法奖励。拆除房屋《土地使用证》《房屋所有权证》或国土、规划建设手续齐全，且无违法违规建筑的，给予 6000 元/户奖励。有违法违规建筑但在规定期限

内自行拆除或书面承诺放弃违法违章建筑搬迁补助的，可享受此项奖励。

六、临时安置补助和搬迁补助政策

（一）临时安置补助。按 80 元/人·月的标准给予户籍人口过渡期临时安置补助；过渡期临时安置补助领取到房屋修建完成并通过验收为止。

（二）搬家补助。参加项目拆旧建新的农户，每搬家一次给予搬家补助费 500 元/户，共补助两次，合计 1000 元/户。只拆旧不建新房和选择货币安置的农户只给予一次搬家补助费 500 元/户。

七、购置商品房补助政策

农户自愿承诺永久放弃不再申请宅基地使用权后，购置商品房解决住房的，除享受拆迁农房的各种补偿、奖励、补助外，在资阳市城区购置商品住房居住的补助 2 万元/户、在雁江区场镇购置商品住房居住的补助 0.8 万元/户、在雁江区外购置商品住房居住的补助 0.5 万元/户作为宅基地使用权补偿，同时须提供本户或其子女非本村村民小组的房产证明。补偿费在签订拆旧补偿协议后 6 个月内凭购房合同和拆旧补偿协议领取。户籍以挂钩试点项目拆迁时的户籍为准，拆旧后分户的按一户补偿。

八、其他情况的奖补政策

(一) 项目区内村民家庭户户口已全部转出本集体经济组织的，本人自愿申请在项目实施的规定时间内，拆除位于拆旧地块上原有房屋等建构物，并将宅基地退还农村集体经济组织的，对其宅基地使用权不予补偿。其房屋参照农房拆迁补偿标准给予一次性拆迁补偿，其宅周地附属物按标准给予包干补偿。

(二) 城镇居民在项目实施的规定时间内，申请拆除因法定继承而获得的位于拆旧地块上的房屋，并将宅基地退还农村集体经济组织的，对其宅基地使用权不予补偿。其房屋参照农房拆迁补偿标准给予一次性拆迁补偿，其宅周地附属物按标准给予包干补偿。

九、聚居点建设及占地补偿政策

(一) **拆旧农户建房**。由项目投资方按照“统一规划、统一选址、统一设计、统一标准、统一风貌、统一放线、统一建设”的原则，依法依规按程序组织实施。由参建农户直接委托投资建设方承担聚居点房屋修建，分村按点设立建房业主管理委员会，负责房屋建设质量安全、工程进度、工程资金等方面的监督管理。房建标准 1200 元/平方米（含外立面风貌打造），农户建安成本按 1000 元/平方米支付房建

工程款，投资方补助 200 元/平方米。房建资金不足部分应按双方建房协议缴付到位。建设方案应公开征求参建户意见，并经参建户签字同意后实施。

（二）聚居点建设占地补偿标准。农户将位于拆旧地块上的宅基地交还集体经济组织后，依法享有新占宅基地权利的农户方可参与聚居点统一规划建设，并给予聚居点建设新占耕地的农村集体经济组织 3 万元/亩包干补偿。

（三）聚居点配套基础设施。项目投资方负责实施聚居点用地规划红线范围内“二通一平”（通电、通路、平整土地）以及小区护坡、挡土墙、管线、绿化、排水排污管网等聚居点基础设施建设。配套基础设施由项目投资方按户均不低于 4.5 万元的标准投入建设。具备条件的聚居点应接通自来水，不能接通自来水的采取各户自行打井，由项目投资方统一修建水塔方式解决。聚居点涉及的水、电、气、闭路电视等上户费，以及不动产权证书办理的工本费，由参与聚居点建设的农户自行承担。新建房屋各种手续由投资方负责，属地镇政府配合，按相关规定办理。

十、奖补及工程建设资金管理

（一）农房及附属物拆迁补偿、补助、奖励款兑付。建新户在签订农房拆迁补偿协议并交回土地使用证和房屋

所有权证后，建投方应将宅周地使用权补偿费、宅周地附作物补偿费、临时安置补助费（先按6个月预支）、搬家补助和签约奖、限时搬迁奖兑付给签约户；实行货币安置的，在签订农房拆迁协议并交回土地使用证和房屋所有权证后，全额兑付各项奖补款。

（二）工程建设资金管理。建新户签订农房拆迁补偿协议后，建新户的房屋补偿款应按建房协议约定转到双方共同监管的建设方账户作为项目工程建设资金，建房资金不足的应按约定支付建设方房建工程款。

附件：房屋及宅基证内构筑物、青苗、林木等附着物拆迁补偿标准表

附件

房屋及宅基证内构筑物、青苗、林木等附着物

拆迁补偿标准表

| 房屋结构 | 单位 | 补偿标准 (元) | 备注 |
|---------|-----|-------------|--------------------|
| 砖混结构 | 平方米 | 600 | 相关部门认定房屋合法性。 |
| 砖木结构 | 平方米 | 450 | |
| 土木结构 | 平方米 | 390 | |
| 土瓦、土草结构 | 平方米 | 300 | |
| 其他类结构 | 平方米 | 100 | |
| 石板晒坝 | 平方米 | 30 | 以院坝围墙以内为准，土晒坝不予补偿。 |
| 水泥混合晒坝 | 平方米 | 30 | |
| 乱石砌围墙 | 平方米 | 35 | 以院坝围墙以内为准。 |
| 砖砌围墙 | 平方米 | 55 | |
| 条石围墙 | 平方米 | 55 | |
| 条石堡坎 | 立方米 | 150 | 以院坝围墙以内为准。 |
| 砖砌堡坎 | 立方米 | 100 | |
| 乱石堡坎 | 立方米 | 60 | |

| | | | |
|----------|---------|-----|------|
| 石水沟 | | 米 | 50 |
| 土水沟 | | 米 | 10 |
| 粪池 水池 | 土结 构 | 立方米 | 10 |
| | 砖结 构 | 立方米 | 50 |
| 土水井 | | 口 | 200 |
| 一般机井 | | 口 | 600 |
| 砖石水井 | | 口 | 800 |
| 沼气池 | | 口 | 2000 |
| 废弃沼气池 | | 口 | 750 |
| 挂果树 | | 株 | 30 |
| 杂树 | | 株 | 15 |