

安府办规〔2023〕4号

**安岳县人民政府办公室
关于安岳县城乡建设用地增减挂钩试点项目
(统规统建)实施补偿政策的指导意见**

各乡镇(街道)人民政府(办事处),县级相关单位:

《安岳县城乡建设用地增减挂钩试点项目(统规统建)实施补偿政策的指导意见》已经安岳县第十七届人民政府第51次常务会议审议通过,现予印发,请遵照执行。

安岳县人民政府办公室

2023年6月21日

安岳县城乡建设用地增减挂钩试点项目 (统规统建)实施补偿政策的指导意见

第一章 总 则

第一条 根据《四川省国土资源厅关于进一步做好城乡建设用地增减挂钩试点管理工作的通知》(川国土资规〔2018〕4号)、《四川省自然资源厅关于印发〈四川省城乡建设用地增减挂钩管理工作技术指引(2019试行版)〉的通知》(川自然资发〔2019〕70号)等相关规定,按照“政府主导、农民自愿、市场运作”的原则,为引导广大农户积极主动参与城乡建设用地增减挂钩试点项目,切实保障农民合法权益,优化城乡建设用地结构,促进县域经济又好又快发展,结合我县实际,制定本指导意见。

第二条 本指导意见适用于安岳县城乡建设用地增减挂钩试点项目涉及的农房拆除补偿、补助、奖励、集中安置区建设等。

第二章 拆旧区房屋拆除及宅基地补偿

第三条 根据四川省自然资源厅批复的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》),纳入拆旧地块的农村村民(或原属农村村民)的房屋和农村集体经济组织所有房屋,因项目实施需要且自愿拆除的,予以补偿(补助)和奖励,拆旧地块上需拆除的房屋,根据房屋不同结构,按其建

筑面积给予经济补偿。

第四条 县自然资源和规划局负责政策指导，乡镇（街道）负责组织人员现场核实、丈量，经公示 7 天无异议后认定拆旧地块上的农房结构和建筑面积（以建筑物墙壁外脚为界，实地丈量确定）。

第五条 拆旧地块上需拆除的农房，按下列标准确定为五种类型房屋结构：

（一）**砖混结构房屋**。指屋高 2.8 米以上，墙体、屋盖、门窗等主体结构完整的砖混结构房屋。

（二）**砖木（瓦）结构房屋**。指屋高 2.8 米以上，墙体、屋盖、门窗等主体结构完整的砖木或砖瓦结构房屋。

（三）**穿斗结构房屋**。指屋高 2.2 米以上，墙体、屋盖、门窗等主体结构完整的穿斗结构房屋。

（四）**土瓦或土草结构房屋**。指屋高 2.2 米以上，墙体、屋盖、门窗等主体结构完整的土瓦或土草结构房屋。

（五）**其他类结构房屋**。上述 4 类结构以外的其他结构房屋。

第六条 拆除补偿和奖励：

参与农户须在已批复实施规划范围内，农户自愿拆除位于拆旧地块上的农房，并将宅基地使用权交还集体经济组织后，依照土地管理法律法规，具有依法享有新占宅基地权利，且自愿到城乡建设用地增减挂钩试点项目区规划的农民集中居住区，参与集中统一修建安置房或永久（或暂时）放弃宅基地使用权的，予以

补偿和奖励。

永久放弃宅基地使用权是指依照土地管理法律法规，农户自愿拆除位于拆旧地块上的农房，并将宅基地使用权交还集体经济组织后，具有依法享有新占宅基地权利，但农户自愿不再申请补划宅基地、永久放弃宅基地使用权的。

暂时放弃宅基地使用权是指依照土地管理法律法规，农户自愿拆除位于拆旧地块上的农房，并将宅基地使用权交还集体经济组织后，具有依法享有新占宅基地权利，但农户申请在项目实施期间不补划宅基地而暂时放弃新占宅基地权利的。

（一）补偿标准。房屋补偿面积均按建筑面积计算。砖混结构房屋补偿标准为 580 元/m²，砖木（瓦）结构房屋补偿标准为 400 元/m²，穿斗结构房屋补偿标准为 320 元/m²，土瓦、土草结构房屋补偿标准为 240 元/m²，其他类结构房屋补偿标准为 130 元/m²。

（二）过渡安置费。按 100 元/人·月的标准给予农村户籍人口过渡安置费，直至安置房修建完成并交付使用。

（三）农房拆除奖励。农村村民在规定时间内签订拆除农房安置协议（暂时或永久放弃宅基地使用权的签订货币安置协议）、交回土地使用证和房屋所有权证书，将房屋及地上附着物自行拆除并清理废弃物的，按其拆除房屋的合法建筑面积（包含证载及在合法房屋上加层，且高度在 2.2 米以上的房屋面积）给予一次性奖励，奖励标准为 120 元/m²。

（四）永久放弃宅基地使用权的奖补政策。农户自愿申请永

久放弃宅基地使用权，除按本条第（一）（三）款补偿和奖励外，同时享受以下两项补助：

在安岳县城区购置商品住房解决住房的补助 2 万元/户、在本县重点乡镇（龙台镇、石羊镇、周礼镇、兴隆镇、李家镇）场镇购置商品住房解决住房的补助 1.2 万元/户、在本县其他乡镇场镇购置商品住房解决住房的补助 0.8 万元/户，作为宅基地使用权补偿。签订拆旧补偿协议后 6 个月内，凭购房合同（或不动产证）和拆旧补偿协议领取，户籍以城乡建设用地增减挂钩试点项目拆除农房时的户籍为准，拆旧后分户的按一户补偿。

按户籍人口依法应享有的法定宅基地面积每人 30 m² 计算（3 人及以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人及以上户按 5 人计算），给予 100 元/m² 的宅基地使用权补偿。

（五）暂时放弃宅基地使用权的奖补政策。按本条第（一）（三）款执行。

（六）农村集体经济组织所有房屋的拆除。参照本条第（一）款执行，补偿款归集体经济组织所有。

第七条 项目实施前已批准建新房旧房未拆除的补助政策。项目实施前已经批准建新房旧房未拆除的，按房屋建筑占地面积 60 元/m² 给予自行拆除补助，不给予建筑物拆除补偿和宅周地补偿。

第八条 城镇非农业户口人员原在规划项目区内的房屋拆除补助政策。项目区内原农村村民已转为城镇非农业户口的房屋或城镇非农业人口因继承取得的农村房屋，所有权人自愿申请在

项目实施期间按规定时间拆除位于拆旧地块上原有房屋等建构
筑物，并将宅基地退还农村集体经济组织复垦的，其房屋补偿依
据合法建筑面积（包含证载及在合法房屋上加层，且高度在 2.2
米以上的房屋面积）按第六条第（一）款执行，不给予过渡安置
费用和拆除奖励。

第三章 宅周地及其地上附着物补偿

第九条 拆迁农户将位于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
包干补偿，对其宅周地上的附着物按 2000 元/亩的标准给予包干
补偿。

宅周地是指拆旧图斑内，扣除房屋建筑占地以外的属农户个
人（含共有）使用的其他建设用地。

宅周地上附着物是指拆旧图斑内除房屋以外的其他建构筑
物和林木等附着物。

第四章 农房拆除和土地复垦

第十条 拆旧地块上房屋由投资建设方负责统一拆除、清运
等相关工作，费用和安全责任由投资建设方自行承担。

拆旧地块复垦为耕地，由项目实施单位确定复垦施工单位统
一按《土地开发整理标准》（TD/T1011~1013-2000）的标准进行

复垦，施工费用在项目资金中列支。

第五章 农民集中居住区及配套设施建设

第十一条 农民集中居住区由项目投资建设方按照“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。建筑标准不低于 1200 元/m²（含外立面风貌打造），农户按不高于 1000 元/m² 支付建房工程款，差额部分由投资建设方补助。县自然资源和规划局组织相关部门和涉及乡镇对建设方案进行审核，审核通过后在集中建新区进行公示。

第十二条 农民集中居住区规划布局和农房外观设计要按照集约节约、美观大方的原则进行；户型设计科学、合理、实用，建筑面积约为 60 m²、90 m²、120 m²、150 m² 四种户型（以最终修建面积为准）。农户可根据户籍人口情况，自愿选择符合与占地标准相应的户型。

第十三条 项目投资建设方负责实施聚居点用地规划红线范围内“四通一平”（通水、通电、通路、通信及场地平整）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。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。新建房屋相关手续由投资方负责，属地乡镇政府配合，按相关规定办理。

第十四条 农民集中居住区建设用地由村民委员会和村集体经济组织协调解决，建设占地由项目投资建设方给予农村集体经济组织 3 万元/亩的包干补偿。

农民集中居住区人均综合用地面积以《实施规划方案》批准的面积作为控制面积，其中房屋建设占地面积按安置人口人均不超过 30 m² 的标准计算。实际占地面积不得超过按安置人口计算的人均综合用地面积，超出人均综合用地面积的，超出部分按 3 万元/亩，由房屋所有人缴纳占地补偿费。

人均综合用地面积按照相关规定执行。

第六章 补偿（补助）和奖励的执行

第十五条 农房拆除补偿（补助）和奖励，按下列情况分别执行。

（一）农房拆除补偿。旧房拆除后需建房的农户，在拆除旧房和建（构）筑物后拨付农房补偿款的 50%，增减挂钩项目县级验收并取得县政府验收文件后拨付农房补偿款的 30%，取得省自然资源厅指标确认函后拨付农房补偿款的 20%；旧房拆除后选择

永久放弃宅基地使用权的农户（实行货币安置的），在拆除旧房和清除建（构）筑物后拨付农房补偿款的 70%，取得省自然资源厅指标确认函后拨付农房补偿款的 30%。

（二）**农房拆除奖励**。在规定时间内拆除旧房，清除建（构）筑物和附着物，交回宅基地后一次性拨付。

（三）**宅基地及宅周地上附着物补偿**。宅基地上建筑物和宅周地附着物清理完毕后拨付补偿款的 70%，取得省自然资源厅指标确认函后拨付补偿款的 30%。

（四）**过渡安置补助**。农户拆除旧房交回宅基地后，前期一次性支付 6 个月安置费，之后逐月按标准支付，直到安置房修建完成并交付使用。

（五）**宅基地使用权补偿**。在签订补偿协议，清除建（构）筑物、附着物，并交回宅基地后一次性拨付。

第七章 项目资金管理

第十六条 业主和项目投资人共同设立项目资金共管账户，建立项目实施资金专账，专项核算项目资金支出情况。

第十七条 县财政局、县审计局、县自然资源和规划局对项目资金使用情况适时监督检查，保证各项目资金封闭运行、专款专用。

第八章 附 则

第十八条 本指导意见由县自然资源和规划局负责解释。

第十九条 本指导意见自 2023 年 7 月 1 日起施行，有效期为 3 年。

第二十条 项目实施中若遇特殊情况，出台的相关补充文件或相关说明，与本指导意见具有同等效力。

信息公开选项：主动公开

安岳县人民政府办公室

2023 年 6 月 21 日印发
