

豫东南高新区潢川县境内征收土地 补偿安置方案

一、征收范围、土地现状、对象、目的、征收单位和法律依据

(一)征收范围。本次征收的土地为豫东南高新区潢川县境内所有的集体土地，具体的征收集体土地面积及四至范围以勘测定界红线图为准。

(二)土地现状。主要为集体土地。

(三)征收对象。征收范围内的土地、建筑物、构筑物和其他附着物及青苗。

(四)征收目的。将范围内的土地、地上附着物和青苗予以征收，将集体土地转为国有建设用地。

(五)征收单位。征收主体为潢川县人民政府，征收实施单位为所在地乡镇、办事处。

(六)征收依据。《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《河南省人民政府关于征收农用地地区片综合地价有关问题的通知》(豫政〔2023〕28号)、《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48号)、《潢川县人民政府关于推进房屋征收补偿房票安置的实施意见》(潢政〔2022〕13号)等其他相关法律和政策。

二、集体土地征收补偿安置

征收集体土地补偿安置费参照《河南省人民政府关于征收农用地地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2023〕28号）标准执行，每亩52500元。

社保费按照按照河南省人力资源和社会保障厅《关于公布2023年度被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社办〔2023〕92号）规定执行，被征地农民社会保障费用标准为每亩43030元。

三、集体土地上住宅房屋的补偿安置

征收住宅房屋有效补偿面积的认定。本集体经济组织成员在宅基地上建设用于居住且为一次性建成、结构相同的房屋，按实际建筑面积计算补偿。

对本次被征收人住房的补偿安置采取货币补偿安置、优惠价购买安置房和房票安置三种方式，由被征收人自愿选择其中一种。优惠价购买安置房和房票安置范围在豫东南高新区和潢川县城城区集中安置。本次征收安置不采取另划宅基地、自建房安置方式。

（一）货币补偿安置。被征收人选择货币补偿安置的，按照附表（一）、（二）、（三）、（四）标准进行补偿。

（二）优惠价购买安置房。被征收人选择优惠价购买安置房的，被征收人按附表标准计算补偿后享受优惠价购买安置房，安置房由征收机关提供。

优惠价包括产权调换价、安置用房建设成本价。产权调换价为 1020 元/平方米；安置用房建设成本价据实测算。被征收人享受优惠价购买安置房的面积按以下标准执行：

1. 参与集体经济分配的原住居民每户被征收住房建筑面积人均不足 40 平方米的，可按人均 40 平方米享受产权调换价购买安置房。

2. 参与集体经济分配的原住居民每户被征收住房建筑面积低于 240 平方米的，按被征收住房面积享受产权调换价购买安置房。

3. 参与集体经济分配的原住居民每户被征住房建筑面积在 240 平方米以上至 300 平方米（含 300 平方米）以内的部分，可享受安置房建设成本价购买安置房。被征收人放弃以安置房建设成本价购买安置房的该部分按附表（一）标准给予货币补偿。

4. 参与集体经济分配的原住居民每户被征收住房建筑面积超 300 平方米以上的部分仅按附表（一）标准给予货币补偿。

5. 非本集体经济组织成员每户被征收住房建筑面积低于 140 平方米的，按被征收住房面积享受产权调换价购买安置房，高于 140 平方米的，对 140 平方米以内部分享受产权调换购买安置房，超出 140 平方米部分按附表（一）标准给予货币补偿。

6. 被征收人选购安置房面积超出应享受优惠价购买安置房面积的，超面积的部分按市场价购买。

7. 在高新区及县城规划区范围内分别建设安置区, 每户在高新区安置区范围内最多选择一套安置房, 其余安置房可在城市规划区安置区范围内选择。

(三) 房票安置。选择房票安置的, 由征收人对被征收人住宅房屋安置补偿权益进行货币量化, 再加上房票安置政策性奖励等金额出具房票给被征收人用于购置“房源超市”中房屋进行安置。依据被征收人应享受优惠价购买的安置房面积, 按照安置房的建设成本价计算安置补偿权益。

选择房票安置的, 按照县政府房票安置政策规定执行, 另外选购“房源超市”中房屋面积 140m² 以下的, 按购房面积再奖补 200 元/m²。

(四) 其他规定

1. 对超出法定合法宅基地面积的部分, 被征收人逾期未签订协议或者签订协议后未按期搬迁的, 该部分建筑物不予补偿、补助。

2. 对超出法定合法宅基地面积的独立建筑物, 被征收人逾期未签订协议或者签订协议后未按期搬迁的, 不予补偿、补助, 经认定为违法建筑的, 予以拆除。

3. 非本集体经济组织成员(外来户)购买宅基地房屋、购买宅基地自建房屋或者通过其他方式获取宅基地建造房屋的, 在签约期限内签订协议并按期搬迁的, 按照本方案规定的标准给予补

偿安置；逾期未签订协议或者签订协议后未按期搬迁的，违法私买私卖的撤销产权证，无偿收回宅基地，房屋按照违法建筑予以拆除。

4. 被征收人在本集体经济组织土地上有多处住房被征收的，只享受一次安置和奖励。其余住房在签约期限内签订协议并按期搬迁的，按附表（一）标准给予货币补偿；逾期未签协议的，不予补偿。

5. 集体经济组织成员经本次安置后，不再享受农村宅基地分配权利。

四、非住宅房屋及其他地上附着物补偿

（一）集体土地上非住宅房屋及其他地上附着物按照附表标准进行征收补偿。征收机关规划建设坟墓集中迁移安置点，墓穴免费供被征收人选择。

（二）征收范围内的少量国有土地上房屋的征收可以按照《潢川县人民政府关于印发潢川县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（潢政〔2019〕21号）执行。

五、房屋征收临时安置费和搬迁费

（一）征收住宅房屋

被征收人选择货币补偿自行安置的，搬迁费每户按2000元的标准一次性发放。临时安置费按可享受优惠价购买安置房的建筑面积每月每平方米8元发放3个月。

被征收人选择优惠价购买安置房，需要一次搬迁的，搬迁费每户按 2000 元标准发放；需两次搬迁的，搬迁费按每户 4000 元标准发放。临时安置费按可享受优惠价购买安置房的建筑面积每月每平方米 8 元发放，一年一结算，直到安置用房交付使用为止。

被征收人选择房票安置的，需两次搬迁，搬迁费按每户 4000 元发放，临时安置费按可享受优惠价购买安置房建筑面积每月每平方米 8 元发放，直至交房之日止。

（二）征收非住宅房屋

征收非住宅房屋，县房屋征收部门应当根据货物搬迁或者设备拆装、运输发生的客观费用协商确定被征收人搬迁费；协商不成的，由评估机构评估确定。

六、停产、停业损失的补偿

因征收非住宅房屋造成被征收人停产停业的，征收部门应当给予被征收人停产停业损失补偿。

停产停业损失补偿标准以被征收人生产经营的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近 3 年纳税证明推算确定，不足 3 年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业按 4 个月计算，工业生产行业按 8 个月计算。

对被征收人房屋用途为住宅改为经营用房的，在房屋征收时正在从事经营，且依法取得营业执照，并有连续纳税凭证或免税

证明的合法建筑，依据经营年限及纳税历史情况，对从事经营部分可以给予适当经营损失补偿。

七、签约搬迁奖

（一）住宅房屋被征收人在签约期限内签约并按期搬迁的，可给予以下奖励：

1. 自通知签约搬迁之日起 20 日内签约并按期搬迁的，每户根据被征收住房面积不同分别奖励 6 万元（面积 150 平方米及以上）、5 万元（面积 100 平方米以上、不足 150 平方米）和 4 万元（面积 100 平方米以下）；第 21 至 30 日内签约并搬迁的，每户根据上述被征收住房面积不同分别奖励 3 万元（面积 150 平方米及以上）、2.5 万元（面积 100 平方米以上、不足 150 平方米）和 2 万元（面积 100 平方米以下）；在上述签约搬迁奖励期满后签约、搬迁的，不再享受签约搬迁奖。

2. 选择优惠价购买安置房的，根据签约时间、搬迁交房且验收合格的时间先后顺序选房，予以先搬先选奖励。

（二）非住宅房屋被征收人在签约期限内签约并按期搬迁的，可给予以下奖励：

自通知签约搬迁之日起 20 日内签约并按期搬迁的，根据被征收房屋面积奖励 100 元/m²；第 21 至 30 日内签约并搬迁的，根据被征收房屋面积奖励 50 元/m²；在上述签约搬迁奖励期满后签约、搬迁的，不再享受签约搬迁奖。

八、强制措施

(一) 有下列情形之一的，依法予以惩处；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

1. 单位、个人妨碍征收补偿安置工作的；
2. 被征收人伪造、涂改、非法获得有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领征收安置补偿款的；
3. 弄虚作假，虚报、非法迁入享受安置政策人口的；
4. 违法信访的，依据《信访工作条例》《治安管理处罚法》及公安部《关于公安机关处置信访活动中违法犯罪行为适用法律的指导意见》（公通字〔2013〕25号）和最高人民法院、最高人民检察院、公安部《关于依法处理信访活动中违法犯罪行为的指导意见》（公通字〔2019〕7号），由公安机关依法处理；
5. 在征收补偿安置工作中有其他违法、违纪行为的。

(二) 县政府及其有关部门依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。下列情况不予补偿：

1. 违法建筑和超过批准期限的临时建筑；
2. 房屋征收范围确定后，对被征收房屋及其附属设施进行改造、扩建、装修的；
3. 房屋征收范围确定后擅自栽种的花卉苗木；
4. 未经允许擅自改变土地用途修建鱼塘、水池等设施的。

(三) 逾期不签补偿协议的，或签订补偿协议后逾期不搬迁的：

1. 针对合法房屋，按照市场价进行评估后由征收机关作出补偿决定，依法申请人民法院强制执行；

2. 针对违法建筑，由征收机关作出责令限期拆除决定，经催告后由乡镇（街道）、公安、住建、房管、自然资源、城管、公证等部门强制拆除。

九、附则

（一）调查测绘。由乡镇（办事处）、村委会、测绘公司等相关人员组成测绘组。工作人员调查、测绘时，被征收人应予以配合，并提供合法的房屋所有权证、土地使用权证、土地承包合同及相关证明文书等对补偿有利的各种证明资料。

被征收人不配合调查、测绘的，测绘人员查阅房屋土地登记簿，并进行外围测绘，以此作为补偿依据。对院落或者房屋内无法测绘的其他附着物或者附属物，不予补偿或者补助。

（二）坚持信息公开。信息公开内容包括征地补偿安置方案、征求意见结果、土地和房屋丈量信息、评估机构选定公告及结果、分户初步评估结果、每户人数、签订协议并按期搬迁顺序、被征地农民获得的基本养老保险补贴等。

（三）被征收人的土地或者房屋权属存在争议的，由被征收人自行解决争议；争议部分的补偿款暂停支付，由所属乡镇（办事处）负责暂时保管，待争议解决后支付。

（四）法律文书送达地址为被征收人现在住所；如果被征收

人搬离现在住所，需向指挥部书面告知新住所，否则，征收单位向被征收人现住所留置送达法律文书后，即视为法律文书已经送达。

（五）房屋、构筑物及附属物的转让、赠与、抵押、继承等以合法有效手续为准。设定抵押的房屋，由抵押人和抵押权人协商解除抵押手续，取回房屋产权证书。征收具有合法产权的有租赁关系的房屋，直接对被征收人给予补偿。被征收人与房屋承租人按照《民法典》相关规定解除租赁关系，并负责承租人的搬迁事宜。

（六）被征收人签订补偿协议后，应当将土地使用权证、房屋所有权证、林权证等相关证件交给征收单位，并协助有关部门及时办理注销手续。

（七）补偿协议签订后，被征收人应当在通知期限内搬迁并腾空房屋，告知征收工作人员验收，并在验收单上签字确认。由征收单位委托有资质的拆迁公司统一拆除，以确保人员安全和符合国家相关施工要求。被征收人擅自拆除的，自行承担安全责任。

（八）本方案解释权归潢川县人民政府和豫东南高新技术产业开发区征地拆迁指挥部所有，未尽事宜经潢川县人民政府研究决定后执行。

附件:

1. 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（一）
2. 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（二）
3. 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（三）
4. 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（四）
5. 《河南省人民政府 关于征收农用地片综合地价有关问题的通知》
6. 《河南省人力资源和社会保障厅关于公布 2023 年度被征地农民社会保障费用最低标准的通知》



附件 1:

潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（一）

建（构）筑物名称	现状结构特征	单位	补偿标准（元）	备 注
房屋	砖混结构 二四墙	m ²	1020	
	砖混结构 一八墙	m ²	910	
	砖混结构 一二墙	m ²	800	
	砖瓦结构	m ²	750	
	砖木结构	m ²	700	
钢构厂房		m ²	600	
简易房		m ²	300	含土坯房、板房
简易棚		m ²	110	
砖围墙	二四墙	m ²	65	高 2 米
	一八墙	m ²	50	高 2 米
	一二墙	m ²	35	高 2 米
猪 圈	硬化地面、水冲设施	m ²	130	
	简易猪圈	m ²	22-45	
水池		个	100	
蓄水池	砖石砌、水泥抹面	m ³	380-450	楼顶或院内水池，总量不超过每户 20 立方米
沼气池		m ³	500-600	
地坪	水泥	m ²	55-65	砖铺 20 元
隔热层	石棉瓦	m ²	55	
水渠	硬化面	m ²	60-120	土渠 20-25
温室（塑料大棚）	玻璃、钢架	m ²	90-110	无供热设施
	塑料（竹木架）	m ²	22	

水井	机井深 10 米 砖砌	眼	4000	口径 50 cm 以上, 深度增加 1 米加 100 元 (深度不足 10 米按 10 米计算)
	机井深 40 米 砼井筒	眼	6000	口径 50cm 以上, 深度每增加 1 米加 150 元 (深度不足 40 米按 40 计算)
	压水井	眼	330	包括压井附件
闭路电视		部	450	
农村供电 通讯线杆	木杆	根	110	线路主干道线杆补偿标准据实协商
	8-10 米水泥杆		500	
	11-15 米水泥杆		800	
厕所		蹲	300-350	
太阳能	拆移费	套	300	
空调	拆移费	台	150-250	窗机 150 元, 挂机 200 元, 柜机 250 元。
不锈钢防盗窗		m ²	70	
防盗网		m ²	60	
电热水器		套	300	
铁护栏		米	60	
外楼梯		m ²	190	
坟墓	一墓一棺	个	8000 元/个	每墓增加一棺增加 2000 元

附件 2:

潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准 (二)

项目	规格	补偿标准 (元/株)	备 注	
	胸径 (公分)			
零星 乔木	5 以下	6	1. 国家、省级重点保护植物及珍稀树木, 严禁移植、砍伐, 确有需要的, 请林业部门同意, 价格另议。 2. 种植密度超过林业部门技术规程规定的最高密度, 按规程确定的最高密度和株数补偿。	1. 所有乔木、竹林、灌木及花卉苗木等均应为活立木或留存三年以上。 2. 果树包括梨、桃、杏、枣、石榴、葡萄等。 3. 零星竹子参照乔木补偿标准执行, 零星花木参照果树执行。
	6-10	11		
	11-15	22		
	16-20	60		
	21-25	110		
	26-30	170		
	31 以上	220		
零星 果木	株 (2-3 年未结果树)	18	包括苹果、梨、杏、石榴、枣核、柿、桃, 其中树种按实际结果量酌情补偿	
	株 (4-7 年初果期)	88		
	株 (8-18 年盛果期)	200		
鱼塘	亩	1000	鱼塘内无水按青苗补偿标准执行	
		6000	鱼塘水深 1.5 米以下	
		8000	人工建设, 水深 1.5 米以上, 养殖设施齐全	
花卉 苗圃	以实际种植的株数和当年当地市场平均价格, 计算补偿费用。超过林业部门技术规程规定的株数密度的, 按林业部门技术规程规定的最高株数密度计算补偿费用。不足 5000 元/亩的按 5000 元/亩结算, 最高不得超过 30000 元/亩, 对名贵和高规格花木, 给予自行迁移费。			

附件 3:

潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（三）

青苗补偿费标准			
类别	单位	补偿标准	备 注
1. 耕地	亩·季	900-1100 元	
2. 菜地	亩·季	按征地时的当季品种、产量与当地当年市场平均价格计算补偿费用。	

附件 4: 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（四）

房屋装修补偿分档标准（使用面积元/m ² ）			
修订后档次	项目	装 修 材 料	折旧率
普通 100 元/m ²	地板	瓷砖、马赛克	年折旧 率 10%
	墙面	仿瓷涂料、厨卫墙面贴马赛克、普通灯具	
	厨卫	普通厨具、洁具	
	顶面	石膏线装饰	
一般 150 元/m ²	地板	普通天然石材、瓷砖	
	门窗	外包木合板门、木窗套	
	墙面	刷乳胶漆或国产墙面漆、普通灯具、少量名牌灯具	
	厨卫	无烟灶台、整体橱柜、中档洁具	
	顶面	部分木合板或石碑板吊顶、厨卫 PVC 扣板吊顶	
高档 200 元/m ²	地板	名贵石材、复合木地板、国产名牌实木地板	
	门窗	实心木内门、木复合窗	
	墙面	进口或合资高级环保墙面漆、水晶灯、名牌灯具	
	厨卫	品牌厨具及整体橱柜、整体浴室及高级洁具	
	顶面	木板艺术吊顶、造型讲究	

附件 5:

河南省人民政府文件

豫政〔2023〕28号

河南省人民政府 关于征收农用地地区片综合地价有关问题的 通 知

各省辖市人民政府，济源示范区、航空港区管委会，省人民政府各部门：

为切实做好征地补偿安置工作，维护被征地农民合法权益，按照《中华人民共和国土地管理法》有关规定，结合我省经济社会发展情况，现将征收农用地地区片综合地价有关问题通知如下：

一、征收农用地地区片综合地价（不含地上附着物、青苗补偿费和被征地农民的社会保障费用）继续执行现行标准。征收农用地以外土地的，按同一区片中农用地综合地价标准执行。

— 1 —

二、经批准占用永久基本农田的，按所在县（市、区）最高农用地地区片综合地价标准执行；因非农建设需要收回农林牧渔场等国有土地的，参照征收周边农用地地区片综合地价标准执行。

三、新纳入城镇开发边界内的区片的征收农用地地区片综合地价不得低于城镇开发边界内最低标准。

四、各地要按规定及时调整公布地上附着物和青苗补偿费标准（经济林补偿标准由省林业局调整公布），并报省自然资源厅备案。

五、省自然资源厅要会同有关部门对我省征收农用地地区片综合地价标准和执行情况深入开展调研评估，根据形势变化适时提出调整建议。



主办：省自然资源厅

督办：省政府办公厅五处

抄送：省委各部门，省军区，驻豫部队，部属有关单位。

省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省检察院。

河南省人民政府办公厅

2023年8月16日印发

— 2 —

附件 6:

河南省人力资源和社会保障厅文件

豫人社办〔2023〕92号

河南省人力资源和社会保障厅 关于公布 2023 年度被征地农民社会保障 费用最低标准的通知

各省辖市、济源示范区人力资源社会保障局：

根据《河南省人民政府关于征收农用地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2020〕16号）和《河南省人力资源和社会保障厅河南省财政厅河南省自然资源厅关于对被征地农民参加基本养老保险实施补贴的意见》（豫人社〔2019〕1号），经研究，现将 2023 年度被征地农民社会保障费用最低标准予以公布，自本通知发布的次日起执行。

各省辖市、济源示范区可结合实际适当提高当地社会保障费

— 1 —

用标准，报省厅备案后生效。在当地确定的社会保障费用标准生效前，按本通知公布的最低标准执行。

本通知发布前已经按《河南省人力资源和社会保障厅关于公布2021年被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社办〔2021〕49号）规定的标准缴存社会保障费用的征地项目，在2023年10月31日前按审核权限向人力资源社会保障部门提交社会保障审核的，社会保障费用标准可按豫人社办〔2021〕49号文件执行。此种情形提交社会保障审核的，须在原有报审材料基础上，提供缴存社会保障费用的银行凭证。

附件：2023年度被征地农民社会保障费用最低标准



（此件主动公开）

（联系单位：城乡居民养老保险处）

附 件

2023 年度被征地农民社会保障费用最低标准

地 区	社保费用最低标准（元/亩）
郑州市	62620
开封市	44390
洛阳市	52580
平顶山市	47830
安阳市	47670
鹤壁市	43970
新乡市	45950
焦作市	45110
濮阳市	52170
许昌市	44000
漯河市	49190
三门峡市	51500
南阳市	42800
商丘市	43460
信阳市	43030
周口市	41500
驻马店市	42050
济源示范区	51000