

潢川县迎宾大道改建工程征收 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。拟征收土地总面积 237.0135 亩，其中：拟征收老城街道办事处爱国村集体土地 26.9730 亩、弋阳街道办事处沙河店村集体土地 120.3720 亩、白店乡白店村集体土地 13.6815 亩、白店乡肖围子村集体土地 1.2675 亩、白店乡龚营村集体土地 74.7195 亩。实际征地面积以用地报批勘测定界成果为准，具体征收范围详见规划主管部门出具的征收土地红线图。

(二) 土地现状。征收现状为集体土地。

(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，征收实施单位为项目所在地政府。

(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》《中华人民共和国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)等其他相关法律和政策。

二、集体土地征收补偿安置标准

征收集体土地补偿安置费原则上执行《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)文件,本征收范围内老城街道办事处爱国村、弋阳街道办事处沙河店村征收农用地地区片综合地价为 52500 元/亩,白店乡白店村、白店乡肖围子村、白店乡龚营村征收农用地地区片综合地价为 47000 元/亩。

社保费按照《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 43030 元/亩。

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,住宅房屋的补偿标准参照《潢川县人民政府关于调整潢川县城市规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿费标准的通知》(潢政〔2019〕24 号)规定执行,详见附表。征收住宅房屋搬迁费每户 2000 元的标准一次性发放。

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。

四、青苗及其他地上附着物补偿标准

参照《潢川县人民政府关于调整潢川县县城规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿费标准的通知》（潢政〔2019〕24号）规定执行，详见附表。

五、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，经催告后由政府、公安、住建、房管、自然资源、城管、公证等部门强制拆除。

六、附则

（一）调查测绘。由辖区政府、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、土地和房屋大量信息、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，由所属辖区政府负责暂时保管，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，需向辖区政府书面告知新住所，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、赠予、抵押、继承等

以合法有限手续为准。设定抵押房屋，由抵押人和抵押权人协商解除第一手续，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，并协作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。被征地人擅自拆除的，自行承担安全责任。

（八）本方案自发布之日起，未尽事宜经潢川县人民政府研究后决定执行。

附件：潢川县县城规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（一）、（二）、（三）、（四）

附件

潢川县县城规划区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	平方米	1020	
	砖混结构 一八墙	平方米	910	
	砖混结构 一二墙	平方米	800	
砖瓦结构		平方米	750	
砖木结构		平方米	700	
简易房		平方米	300	含土坯房、板房
简易棚		平方米	110	
砖围墙	二四墙	平方米	65	高 2 米
	一八墙	平方米	50	高 2 米
	一二墙	平方米	35	高 2 米
猪圈	硬化地面、水冲设施	平方米	130	
	简易猪圈	平方米	22-45	
水池		个	100	
蓄水池	砖石砌、水泥 抹面	立方米	380-450	楼顶或院内水池，总量不 超过每户 20 立方米
沼气池		立方米	500-600	
地坪	水泥	平方米	55-65	砖铺 20 元
隔热层	石棉瓦	平方米	55	
水渠	硬化面	平方米	60-120	土渠 20-25

温室（塑料大棚）	玻璃、钢架	平方米	90-110	无供热设施
	塑料（竹木架）	平方米	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 4 米按 40 计算）
	压水井	眼	330	包括压井附件
电话		部	170	网线拆移费参照电话拆移费标准补偿
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。
铁护栏		米	60	
外楼梯		平方米	190	
坟墓	一墓一棺	个	8000	每墓增加一棺增加 2000 元

潢川县县城规划区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，报请林业部门同意，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、灌木及花卉苗圃等均应为活立木或留存圃地三月以上 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		
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。			

潢川县县城规划区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。	

潢川县县城规划区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	部分木合板或石塑板吊顶、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	