

和政县人民政府办公室文件

和政办发〔2024〕10号

和政县人民政府办公室 关于印发《临夏州和政县 2022 年度前川片区 棚户区改造配套基础设施项目（一期）及其他 建设项目征地拆迁补偿安置方案》的通知

各乡（镇）人民政府，县政府相关部门：

《临夏州和政县 2022 年度前川片区棚户区改造配套基础设施项目（一期）及其他建设项目征地拆迁补偿安置方案》已经十九届县人民政府第 32 次常务会议研究，现印发给你们，请结合各自实际，认真贯彻执行。

和政县人民政府办公室

2024 年 3 月 15 日

办公室

公开属性：主动公开

抄送：县委、人大、政协办公室，县政府县长、各副县长，
办公室各主任
存档（二）

临夏州和政县 2022 年度前川片区棚户区改造 配套基础设施项目（一期）及其他建设 项目征地拆迁补偿安置方案

为认真贯彻党中央、国务院和省、州关于棚户区改造的重大决策和部署，进一步完善棚户区改造配套基础设施，全力加快城镇化建设步伐，顺利实施临夏州和政县 2022 年度前川片区棚户区改造配套基础设施项目（一期）及其他建设项目，根据《中华人民共和国土地管理法》《甘肃省土地征收程序规定》《甘肃省征收农用地地区片综合地价标准的通知》《中华人民共和国行政诉讼法》《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政强制法》及和政县人民法院等五部门《关于依法处理违法上访行为规范信访秩序的通告》等相关法律法规规定，结合我县实际，制定本方案。

一、土地征收补偿标准

征地区片综合地价按照每亩 8 万元进行补偿。地面附着物补偿标准详见附表。

二、房屋征收补偿标准

（一）商铺

1. 补偿面积确定

（1）有不动产证（房产证）的以不动产证（房产证）登记面积为准。

（2）无不动产证（房产证）的沿街商铺，面积由房产部门核定为准。

(3) 有土地使用证或能证明用地合法来源的土地上未经相关部门审批的建筑物按附表一标准补偿，土地面积按 8 万元每亩进行补偿。

(4) 县城主要街道临街原有宅基地房屋变为“连家铺”的商铺，按商铺补偿后，商铺占地面积不再计入宅基地 1:1.2 的补偿范围；“连家铺”面积按实际情况进行计算；“连家铺”只对一层按照商铺进行补偿安置，二层按照宅基地二层补助标准执行；与“连家铺”有相邻建筑物时，拆除相邻建筑物的墙体，相邻建筑物一律不按商铺对待。

2. 补偿标准

(1) 按 1:1 比例等面积在新开发的片区内就近置换，一层置换一层；二层及以上有房产证的商铺置换相应的楼层，没有房屋产权证商铺按附表二标准补偿。

(2) 拆迁改造期间的过渡费，按照认定的商铺面积每平方米 20 元/月计算。过渡费从拆迁户签订拆迁协议之日当月起计算，直到新建安置房竣工交付之日当月为止。

(3) 商铺置换时，采取多退少补的原则，但多购部分原则上不能超过原有商铺面积的 30%。置换后剩余面积或需多购部分按以下标准执行：一楼商铺、连家铺 8000 元/平方米，二楼商铺 5500 元/平方米，三楼及以上商铺 3000 元/平方米。

3. 安置方式

(1) 置换商铺原则以实物安置为主，原则上商铺面积达到 20 平方米及以上的，商铺在置换时组团置换或按安置点附近楼盘的商业市场价进行补差价购买；20 平方米以下的，组团置换或按照 8000 元/平方米标准一次性给予货币化补偿。

(2) 拆迁户确因自身发展需要自愿申请购置商铺的，一层商铺价格为 8000 元/平方米，原则上限购 130 平方米，超过 130 平方米的部分按市场价计算。

(二) 宅基地

1. 在本次拆迁范围内的宅基地有审批手续，但未修建房屋的，每份宅基地按 10 万元标准进行货币化补偿。

2. 在历年征地拆迁中政府安排划拨了宅基地，但未修建房屋的，每份宅基地按 10 万元标准进行货币化补偿。

3. 补偿面积确定

(1) 符合一户一宅政策，现状有房屋并且长期有人居住的住宅，有宅基地土地使用证或审批手续的，以宅基地土地使用证或审批手续登记面积为准；宅基地登记面积大于现有宅基地实际面积的，以实际测量的宅基地面积为准。除主街道外利用住宅用地开办商铺等改变实际用途的，一律按照住宅对待。

(2) 符合一户一宅政策，现状有房屋并且长期有人居住的住宅，无宅基地土地使用证或审批手续的住宅，补偿面积一律按 200 平方米核定，不足 200 平方米按实际测量面积确定，超过面积一律按耕地对待。

(3) 违反土地管理法规，通过私搭乱建、非法转让、倒卖土地使用权等方式取得的宅基地及土地一律不予补偿，并依法追究法律责任。

4. 补偿标准

(1) 符合一户一宅政策，现状有房屋并且长期有人居住的住宅，有审批手续的，以宅基地土地使用证或审批手续登记面积为准，其中的 200 平方米按 1:1.2 比例置换安置房，剩余面积按每

平方米 3000 元的标准进行货币化补偿，登记面积之外的按照耕地征收标准每亩 8 万元进行货币化补偿；无宅基地土地使用证或审批手续的住宅，其中的 200 平方米内面积按 1:1.2 比例置换安置房，超过 200 平方米的面积按每亩 8 万元的标准进行货币化补偿，超过面积地面附着物、建筑物和构筑物参照合法面积上补偿标准（附表二）的一半进行货币化补偿。

（2）宅基地按面积置换后，在宅基地范围内所有土地、一层房屋、建筑物、构筑物、大门、围墙、圈舍、厕所、井窖、树木、各类管道、院子硬化等所有地上附着物不再单独补偿。

（3）二楼、三楼及以上楼层为框架结构建筑每平米补偿 1800 元；砖混结构建筑每平米补偿 1200 元；砖木结构建筑每平米补偿 1000 元。

（4）其它简易结构建筑按附表一中的相应分类标准补偿，地下室层高大于 2 米的每平米补偿 600 元，层高小于 2 米的折半补偿。

（5）宅基地以外的公用巷路一律不再补偿（因安置点也有基础设施配套道路、绿化等公共用地）。

5. 安置方式

（1）住房安置原则上以实物置换安置为主，货币补偿为辅。

（2）当置换第一套安置房，不足安置点最小户型面积时应当保证安置一套最小户型的安置房，不足面积由住户按每平方米 3000 元补足差额部分；安排第二套及多套安置房，面积不足最小户型 50% 时，以每平方米 3000 元标准进行货币补偿；超过 50% 时，可以按安置点最小户型面积置换，不足面积由住户按每平方米 3000 元的价格补足差额部分。

(3) 对此次拆迁范围内的农户，确因生活习惯等原因需要在三合镇石虎家村、达浪乡大庄村新农村居住的，要严格按照一户一宅的要求，依据《中华人民共和国土地管理法》及自然资源部办公厅《关于印发宅基地和集体建设用地使用权登记工作问答的函》有关精神办理。

(三) 安置房选择

2024年4月15日前签订拆迁协议的拆迁户，以签订协议时间为序，优先挑选安置房。2024年4月15日之后签订拆迁协议的拆迁户，摇号确定房源。

(四) 安置过渡费

拆迁改造期间的住宅安置费标准为每户每月700元。拆迁户置换现有安置房的，过渡费发放从该户签订协议之日当月算起，一次性发放6个月的过渡费；置换新建安置房的，过渡费发放从该户签订协议之日当月算起先发放一年的过渡费，剩余部分到新建安置房竣工交付之日一并发放；拆迁户置换的多套安置房既有现有安置房，又有新建安置房的，安置过渡费从该户签订协议之日当月算起一次性发放6个月的过渡费。

三、资金管理

拆迁安置补偿费由城关镇负责发放给拆迁户；过渡费由县住建局负责发放；拆迁户补缴的款项由县住建局设立专账，安排专人负责管理。

四、产权证办理

本次征地拆迁涉及的商户、住户，置换相应的商铺、安置房后，相关产权证书由县自然资源部门予以办理，办理此证的相关费用由拆迁户自行承担。

五、历次已补偿农户征地补偿金额核算

经核实，对历次征地拆迁中已达成拆迁补偿协议并落实补偿的住户，此次一律按违章建筑对待，不再另行补偿。

六、不予补偿的范围和对象

（一）根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律法规规定，对已认定为违法违规建筑的依法拆除；

（二）未经规划及相关部门许可、建设手续不完备，擅自修建的房屋及附属物；

（三）未经批准临时搭建的房屋及建筑；

（四）在县政府发布征收公告之日后扩建、改建、新建，私搭乱建、抢装抢修的；

（五）超过批准使用期限的临时货棚、临时建筑；

（六）公用巷道、沟渠等公共部分不予补偿；

（七）住宅楼、宅基地、商铺的装饰、装修、装潢等；

（七）其他不符合补偿条件的。

七、其他事项

（一）对违法违规建筑由县自然资源、住建等相关部门和属地乡（镇）人民政府依法强制拆除，或通过司法程序解决。非法阻碍拆迁工作人员执行公务的，依照相关规定，追究当事人法律责任。

（二）征地范围内的停车场、养殖场、茶园、企业由主管部门进行界定，无证经营的根据有关法律法规予以取缔，认定为违章违法的建筑依法强制拆除，其土地按照耕地补偿标准进行补偿；有证经营的由县自然资源部门和审批部门核实土地性质，集体土

地按集体土地补偿标准补偿、国有土地按国有土地补偿标准补偿，建筑物按附表一补偿。

（三）出租给他人居住或经营的房屋，由出租人负责解除租赁合同。承租人与被征收人之间的经济问题，由被征收人自行解决。

（四）在征地拆迁过程中达不成协议或不在本补偿标准之内的，由人大代表、政协委员、纪委监委、公证机关、群众代表、新闻媒体等监督，摇号抽取甘肃省评估公司名录当中具有资质的评估机构，做出评估报告，走司法程序。对评估结果有异议的，进行复核评估、行政复议或提起诉讼。若达不成征地拆迁协议，经评估，拆迁户既不认可评估结果又不申请复议或诉讼的按影响重大项目，按司法程序进行强制执行。

附：1. 临夏州和政县 2022 年度前川片区棚户区改造配套基础设施项目（一期）及其他建设项目征地拆迁地上附着物补偿标准（附表一）

2. 临夏州和政县 2022 年度前川片区棚户区改造配套基础设施项目（一期）及其他建设项目征地拆迁房屋及搭建物补偿标准（附表二）

附表一

临夏州和政县2022年度前川片区棚户区改造配套基础设施项目（一期）及其他建设项目征地拆迁房屋及搭建物补偿标准

单位：元

序号	补偿物类型	单位	标准	
1	房屋及搭建物	框架结构	平方米	1800
2		砖混结构	平方米	1200
3		砖木结构	平方米	1000
4		土木结构	平方米	600
5		四周砖墙石棉瓦结构	平方米	310
6		简易房	平方米	90
7		地下室	平方米	600
8		四周砖墙彩钢瓦结构（彩钢瓦）	平方米	300
9		耐力板	平方米	500
10		简易彩钢瓦结构	平方米	250
11		简易石棉瓦结构	平方米	150
12	其他	24砖墙	米	500
13		12砖墙	米	250
14		宅基地以外的圈舍（砖木结构）	平方米	450
15		宅基地以外的圈舍（土木结构）	平方米	350

附表二

临夏州和政县2022年度前川片区棚户区改造配套基础设施项目
(一期) 及其他建设项目征地拆迁地上附着物补偿标准

单位：元

序号	补偿物类型		单位	标准	
1	育苗	云杉 (平均高度)	高度在50cm以下(每平米12株以上)	8000	
2			高度在50cm-100cm(每平米6株以上)	10000	
3			高度在100cm-200cm(每平米2株以上)	12000	
4			高度在200cm以上(每平米1株以上)	15000	
5		啤特果	亩	15000	
6		酸果、山杏、速生柳等	多年生	亩	5000
7	中药材	当归、柴胡、黄芪、羌活等	多年生	亩	2000
8	苗床	云杉、油松、马尾松等	每平米150株以下	亩	10000
9			每平米150-300株	亩	15000
10			每平米300-400株	亩	23000
11			每平米400株以上	亩	25000
12	农作物	小麦、油菜、玉米等		亩	1000
13	经济林树种	胸径5-10CM		株	100
14		胸径10-15CM		株	200
15		胸径15-20CM		株	300
16		胸径20CM以上		株	500
17	生态林树种	胸径4-10CM		株	40
18		胸径10-15CM		株	100
19		胸径15-20CM		株	160
20		胸径20CM以上		株	200
21	坟			座	2500
22	井、窖			口	1500
23	零星种植牡丹	高度80cm以下		株	40
		高度80cm-100cm		株	60
		高度100cm-120cm		株	80
		高度120cm-150cm		株	100
		高度150cm-200cm		株	160
		高度200cm以上		株	300
24	连片种植牡丹			亩	25000

注：其它未列入附着物按上述同类型确定。