征收草街街道枫木村1社等2个村4个社部分集体土地补偿安置方案

根据《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）、《重庆市征地补偿安置办法》（重庆市人民政府令第55号）、《重庆市人民政府关于印发重庆市2007年12月31日以前被征地农转非人员基本养老保险试行办法和重庆市2008年1月1日以后新征地农转非人员基本养老保险试行办法的通知》（渝府发〔2008〕26号）、《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》（渝府发〔2008〕45号）、《重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（渝府发〔2013〕58号）、《重庆市合川区人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》（合川府发〔2008〕15号）、《重庆市合川区人民政府关于调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（合川府发〔2013〕17号）的有关规定，编制本补偿安置方案。

一、批准征地范围、地类、面积和需安置的农业人口

经《重庆市人民政府关于合川区实施城市规划建设农用地转用和土地征收的批复》（渝府地〔2020〕891号）批准：

征收草街街道枫木村1社等2个村4个社部分集体农用地4.5140顷（其中：耕地3.6952公顷、水域及水利设施用地0.2725公顷、其他土地0.5463公顷），建设用地0.4813公顷，以上共计4.9953公顷。本次征地应推荐征地人员安置对象90人。

征收各村社土地权属、地类、面积及征地人员安置人数详见附件。征地范围详见征地红线图。

二、关于被征地农村集体经济组织人员安置范围的确定

（一）城乡统一户口登记后，市政府令第55号第十三条规定的人员范围按下列规定进行确定。

1﹒《重庆市户口迁移登记实施办法》施行之日（即2016年7月21日）至区人民政府发布拟征地公告之日期间，户口一直登记在被征地农村集体经济组织的常住人员。

2﹒《重庆市户口迁移登记实施办法》施行之日（即2016年7月21日）至区人民政府发布拟征地公告之日期间，因法定婚姻、法定收养、自然出生、政策性移民将户口登记在被征地农村集体经济组织的人员。

3﹒因被大中专院校录取将户口从被征地农村集体经济组织迁入就读学校，且拟征地公告之日尚未毕业的在校大中专学生（含连续就读的硕士、博士研究生）。

4﹒因应征入伍将户口从被征地农村集体经济组织注销，拟征地公告之日正在服役的义务兵和服现役不满12年且不符合安排工作、退休安置、国家供养安置条件的士官。

5﹒因服刑、被执行劳动教养将户口从被征地农村集体经济组织注销，且拟征地公告之日户口尚未登记的人员。

具体的征地人员安置对象由草街街道办事处和村民委员会组织被征地单位按农民被征地多少依次确定，也可按被征地多少依次按户进行征地人员安置。

（二）被征地农村集体经济组织的下列人员不予安置。

1﹒无法定婚姻关系或抚养（赡养）关系将户口迁入被征地农村集体经济组织且无承包地的人员。

2﹒户口登记在被征地农村集体经济组织的轮换回乡落户的离退休人员。

3﹒拟征地公告前死亡或宣告死亡未注销户口的人员。

4﹒本次拟征地前已进行征地人员安置的人员及其家庭户在征地人员安置后新入户的人员。

5﹒户口登记在被征地农村集体经济组织的原非农业户口人员，但按照有关政策规定保留征地人员安置权利的人员除外。

6﹒《重庆市户口迁移登记实施办法》施行之后因法定婚姻、法定收养等迁入被征地农村集体经济组织的原非农业户口人员。

7﹒因其他原因等非正常迁入被征地农村集体经济组织的人员。

三、土地补偿标准、金额及支付方式

土地补偿费不分地类，按批准征收的土地总面积计算，标准为每亩16000元。土地补偿费总额的80%部分统筹用于征地人员安置对象参加城镇企业职工基本养老保险，由区房屋征收事务中心代为划拨到劳动保障部门。土地补偿费总额的20%部分支付给被征地集体经济组织，用于发展集体经济和安排集体经济组织成员的生产生活。

四、安置补助费标准、安置途径及支付方式

安置补助费按照征地人员安置人口数计算，每个征地人员安置对象的安置补助费标准为36000元。

安置补助费的支付按征地人员安置对象的不同年龄段确定。在征地补偿安置方案依法批准当月，对未年满16周岁的征地人员安置对象，安置补助费全额支付给征地人员安置对象个人，对年满16周岁的征地人员安置对象，全部按规定参加相应年龄段的城镇企业职工基本养老保险，其个人按有关规定应缴纳参加基本养老保险的费用由区房屋征收事务中心从其安置补助费中代为划拨到劳动保障部门，安置补助费的其余部分支付给征地人员安置对象个人。

符合安置条件的男年满60周岁以上、女年满55周岁以上的征地人员安置对象，一次性缴纳的基本养老保险费完清后，从征地补偿安置方案依法批准的次月起，享受基本养老保险待遇。

对劳动力年龄段的征地人员安置对象，建立和完善失业登记制度和就业服务体系，提供政策咨询、就业指导、就业培训、职业介绍等服务。劳动力年龄段的征地人员安置对象可以享受城镇登记失业人员就业的有关优惠政策。家庭生活确有困难的，可申请城镇最低生活保障或困难生活救助、补助。

五、青苗、林木及地上建（构）筑物补偿

（一）青苗、林木及构筑物补偿。

青苗、林木和除围墙堡坎、道路、坟墓和地坝以外的其他构（附）着物实行综合定额补偿，以批准征收的土地总面积计算，不分地类，不分地区，按每亩定额补偿12000元。

围墙堡坎、道路、坟墓和地坝4类特殊构筑物按合川府发〔2013〕17号文件附件2对应标准补偿。

（二）房屋补偿。

拟征地公告发布之日前，具有房地产权证的房屋按合川府发〔2013〕17号文件附件1对应标准补偿。

1991年乡村房屋初始确权发证前已建成，因故未确权，或1991年乡村房屋初始确权发证以后修建，未取得房地产权证，但具有集体土地建设用地许可证或规划建设许可证等建房审批相关手续的房屋，经调查并公示无异议后，可参照有证房标准予以补偿。

1991年乡村房屋初始确权发证以后修建，既未取得房地产权证，也未取得集体土地建设用地许可证和规划建设许可证等建房审批相关手续的房屋属违章建筑，不予补偿。违章建筑在规定时间内自行拆除的，按结构不同，分别给予钢砼结构每平方米100元、砖混结构（含有围墙彩钢棚）每平方米80元、砖木结构每平方米60元、土墙结构（含无围墙彩钢棚）每平方米40元，简易结构每平方米20元的拆工补助。

有证房屋装饰装修，以实际装修房屋的建筑面积计算，按一类标准每平方米200元、二类标准每平方米150元、三类标准每平方米100元补偿。

（三）专项设施补偿。

专项设施以被拆迁房屋实有设施数计算，按照自来水每户780元、照明电每户600元、天然气每户4300元、闭路电视每户680元的标准补偿。

六、住房安置

（一）拟征地公告发布之日前，持有房地产权证的被拆迁房屋的征地人员安置对象为住房安置对象。

（二）住房安置对象的人均建筑面积标准为30平方米（安置房为高层的增加2平方米），一个自然间的建筑面积为15平方米。

（三）统建安置房建安造价为城市规划区内1500元/平方米；综合造价为城市规划区内2000元/平方米；经济适用房销售价格为城市规划区内2500元/平方米。

（四）住房安置对象的配偶、父母、子女同属该集体经济组织征地人员安置对象，户口虽已分开，但长期居住在一起，他处无住房，且未安置过住房的，合并为1户安置住房。住房安置对象在2个或2个以上的集体经济组织建有住房的，征地拆迁时只安置1次住房。

（五）搬家补助费以被拆迁户人数计算，按3人以下（含3人）户600元/户、4人户700元/户、5人以上（含5人）户800元/户计算补偿。

（六）住房安置方式实行统建优惠购房或货币安置，由住房安置对象以户为单位自愿选择其中一种方式予以安置。

1．统建优惠购房。

（1）住房安置对象选择统建优惠购房方式的，按应安置房屋建筑面积标准，以土地征收时砖混结构原房补偿价格申请优惠购买安置房。

（2）在拟征地公告发布之日前，长期居住在征地范围内的非农村集体经济组织人员，具有房地产权证且他处确无住房的，可申请参照住房安置对象应安置房屋建筑面积标准，以建安造价的50%购买安置房。

（3）住房安置对象的配偶或未成年子女为非农村集体经济组织人员，经审核在他处确无住房，并在拟征地公告发布之日前长期与其配偶或父母居住在征地范围内的，可申请按建安造价的50%购买一个自然间，超出部分按经济适用房销售价格购买。

（4）住房安置对象已婚未育的，每对夫妇可申请按建安造价的50%增加购买一个自然间，超出部分按经济适用房销售价格购买。

（5）住房安置对象以户为单位，可申请按经济适用房销售价格增加购买30平方米的安置房。

（6）对选择统建优惠购房的，其具有合法权属房屋建筑面积超过实际安置建筑面积以上部分，可按经济适用房销售价格扣除砖混结构原房补偿标准给予补助，或申请以经济适用房销售价格按与安置房户型就近的原则购买相应面积的安置房。

（7）征地人员安置对象在征地范围内无房屋产权，且未享受过住房安置的（含未与配偶、父母或子女等合并安置住房），在全户征地人员安置时，可申请按住房安置人均建筑面积标准，以综合造价优惠购买安置房，超出部分按经济适用房销售价格购买，但不计发搬家补助费、过渡费及超期过渡费等费用。

（8）因户型设计限制，住房安置对象所购的安置房，超过规定标准5平方米以内的部分，按建安造价的50%购买；超过规定标准5平方米以上的部分按综合造价购买。因户型设计限制，购买安置房未达到规定标准的，不足部分按经济适用房销售价格补偿给被拆迁人。

（9）因建设需要，选择统建优惠购房的被拆迁户需要提前搬迁过渡的，自原房交付拆除之日起，计发过渡费，标准为每人每月260元；过渡期一般不得超过两年，确需延长过渡的，自逾期之日起，按原标准的100%加付超期过渡费（含经济损失补助费）。

（10）选择统建优惠购房的，住房安置后，由项目所在镇街负责收集办理房地产权证相关资料，按房地产权籍管理规定到区规划自然资源局办理房地产权证。

2．货币安置。

（1）货币安置款额。

①住房安置对象的货币安置款额=30平方米/人×货币安置标准。货币安置标准按经济适用房销售价格的1.2倍执行。

②拟征地公告发布之日前长期居住在征地拆迁范围内的非农村集体经济组织人员，具有房地产权证且城镇无住房的，其住房货币安置款额参照住房安置对象执行。

③住房安置对象的配偶或未成年子女为非农村集体经济组织人员，经审核在他处确无住房且长期与其配偶或父母居住在征地拆迁范围内的，每人可申请享受的货币安置款额=15平方米/人×货币安置标准。

④住房安置对象属已婚未育的，每对夫妇可增加享受的货币安置款额=15平方米/人×货币安置标准。

⑤征地人员安置对象在征地范围内无房屋产权，且未享受过住房安置的（含未与配偶、父母或子女等合并安置住房），在全户征地人员安置时，可申请按30平方米/人×经济适用房销售价格标准享受货币安置款额，但不计发货币安置补助、搬家补助费和搬迁补助费等费用。

（2）货币安置补助。

①住房安置对象货币安置补助标准为城市规划区内每人20000元、城市规划区外每人10000元。

②拟征地公告发布之日前长期居住在征地拆迁范围内的非农村集体经济组织人员，具有房地产权证且城镇确无住房的，每人可申请享受货币安置补助城市规划区内10000元、城市规划区外5000元。

③住房安置对象的配偶或未成年子女为非农村集体经济组织人员，经审核在他处确无住房且长期与配偶或父母居住在征地拆迁范围内的，每人可申请享受货币安置补助城市规划区内10000元、城市规划区外5000元。

④住房安置对象属已婚未育的，每对夫妇可申请增加享受货币安置补助城市规划区内10000元、城市规划区外5000元。

（3）选择货币安置方式的，其具有合法权属房屋建筑面积超过实际享受货币安置面积以上部分，按经济适用房销售价格扣除砖混结构原房补偿标准给予补助。

（4）选择货币安置的，每人一次性发给1000元的搬迁补助费。

七、非住房安置对象被拆迁房屋补偿

非农村集体经济组织成员通过买卖、继承、赠予、离婚等方式取得房屋，但未取得房地产权证的，不予安置住房，对其取得的房屋份额按经济适用房销售价格扣除砖混结构原房补偿标准给予补助。

八、征地范围内集体土地上的企业拆迁补偿

征收集体土地上的企业（含规模化种植和养殖户），其拆迁补偿按照以下规定执行。

（一）具有房地产权证和其他合法手续的企业。

1．房屋补偿：按重置价格执行。

2．搬迁损失费（含设备搬迁损耗、停工损失及搬迁费、下同）：

（1）对生产性企业，其搬迁损失费按所搬迁设备折旧后净值的20%计算；

（2）对规模化种植（养殖）户，其搬迁损失费按下表规定标准计算；

合川区规模化种植和养殖业搬迁损失费标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 种类 | 规模 | 搬迁损失费标准 | 备注 |
| 规模化种植 | ≥10亩 | 6000元/亩 | 按批准的种植规模内实际种植面积计算 |
| 规模化养殖 | 牛 | ≥10头 | 1000元/头 | 按实际需转场的畜禽数量计算 |
| 猪 | ≥100头 | 100元/头 |
| 羊 | ≥1000只 | 40元/只 |
| 鹅 | ≥1000只 | 10元/只 |
| 鸡、鸭、兔 | ≥10000只 | 5元/只 |
| 水产品 | ≥5亩 | 6000元/亩 | 1.稻田养殖物不予补偿；2.征地红线外确有影响的，被影响区参照红线内标准补偿。 |
| 注：种植（养殖）规模小于规定标准的，折半补偿。 |

3．搬迁奖励：对在规定时间签订房屋拆迁协议并在规定期限内腾空房屋交付拆迁的，按其房屋权证面积给予100元/平方米的提前搬迁奖励。

（二）无房地产权证和其他合法手续，但具有立项批准文件、行业主管部门审批手续或建设批准文件等相关手续的企业。

1．房屋补偿：参照《重庆市合川区人民政府关于调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（合川府发〔2013〕17号）文件附件1所列对应结构原房补偿标准的80%执行。

2．搬迁损失费

（1）对生产性企业，其搬迁损失费按所搬迁设备折旧后净值的20%计算；

（2）对规模化种植（养殖）户，其搬迁损失费按上表规定标准计算。

3．搬迁奖励：对在规定时间签订房屋拆迁协议并在规定期限内腾空房屋交付拆迁的，按批准建设的房屋面积给予50元/平方米的提前搬迁奖。

（三）既无房地产权证和其他合法手续，也无立项批准文件、行业主管部门审批手续和建设批准文件等相关手续的企业。

在规定时间内自行拆除的，按钢砼结构100元/平方米、砖混结构（含有围墙彩钢棚）80元/平方米、砖木结构60元/平方米、土墙结构（含无围墙彩钢棚）40元/平方米，简易结构20元/平方米标准给予拆工补助；拒不配合拆迁的，由有权部门查处后强制拆除。

（四）其他。

将农房改作其他用途的，按住房补偿，有行业主管部门审批手续或其他批准文件的，其搬迁损失费和搬迁奖励参照“具有房地产权证和其他合法手续的企业”执行。

九、拆迁及奖励

（一）对已经实施补偿的房屋，由项目所在镇街负责拆除；其房地产权证由项目所在镇街负责收集，交区规划自然资源局予以注销。有证房屋在规定时间内腾空并交付拆迁的，给予100元/平方米的提前搬迁奖。

（二）被征地范围内，以集体经济组织为单位，积极支持配合补偿安置工作，在征地补偿安置方案规定期限内完成补偿安置，并将土地全部交付使用的，按该农村集体经济组织本批次征地面积给予500元/亩的奖励。

十、其他

被征收的土地，应按照征地公告规定的时间交付征地实施单位。逾期未将集体或个人建（构）筑物按规定搬迁拆除的，按《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条处理。

十一、监督检查

在实施征地过程中，被征地拆迁群众对有关人员徇私舞弊、弄虚作假、违反征地政策规定可进行举报，经调查核实，情况属实并造成国家重大经济损失的，依法追究其责任，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

附件：土地面积分类及征地人员安置人数表

附件

土地面积分类及征地人员安置人数表

 单位：公顷、人

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 街道 村 社 | 地类权属 | 土地总面积 | 农用地 | 建设用地 | 未利用地 | 征地人员安置人数 |
| 小计 | 耕地 | 园地 | 林地 | 交通用地 | 水域及水利设施用地 | 其它土地 | 小计 | 住宅用地 | 水域及水利设施用地 | 小计 | 其他土地 |
| 合计 | 4.9953 | 4.514 | 3.6952 |  |  |  | 0.2725 | 0.5463 | 0.4813 | 0.4813 |  |  |  | 90 |
| 草街街道 | 枫木村 | 1社 | 集体 | 1.2915 | 1.1852 | 1.0305 |  |  |  |  | 0.1547 | 0.1063 | 0.1063 |  |  |  | 14 |
| 2社 | 集体 | 1.5973 | 1.5907 | 1.2195 |  |  |  | 0.2205 | 0.1507 | 0.0066 | 0.0066 |  |  |  | 15 |
| 3社 | 集体 | 0.6365 | 0.6362 | 0.5662 |  |  |  |  | 0.07 | 0.0003 | 0.0003 |  |  |  | 9 |
| 玉龙村 | 11社 | 集体 | 1.47 | 1.1019 | 0.879 |  |  |  | 0.052 | 0.1709 | 0.3681 | 0.3681 |  |  |  | 52 |