

附件

新平县绿色低碳钢铁示范园建设

扬武镇大开门社区大平地居民小组居民搬

补偿安置方案（征求意见稿）

为顺利推进新平产业园区绿色低碳钢铁示范园建设项目，优化改善人居环境，推动产城融合，促进产业延链、补链、强链，实现新平县工业经济倍增目标，结合大开门片区实际，制定本搬迁补偿安置方案。

一、搬迁补偿安置对象

以扬武镇大开门社区大平地居民小组集体经济组织成员和搬迁时居住的主体住房为依据，按照“一户一宅”的原则确定搬迁安置户数。

二、补偿内容和安置类型

（一）对搬迁补偿安置对象涉及搬迁的房屋、附属设施进行货币补偿。补偿内容具体包括：

- （1）主体房屋补偿；
- （2）宅基地补偿（指本集体经济组织成员户）；

(3) 房屋装饰装修补偿;

(4) 主体房屋外附属设施补偿。

(二) 对搬迁补偿安置对象进行安置。安置类型为:

(1) 货币安置;

(2) 建房安置。

三、房屋及宅基地面积的认定和补偿

(一) 房屋及其他建(构)筑物面积的认定和补偿

1. 房屋及其他建(构)筑物面积的认定

(1) 持有房屋所有权证,且房屋现状与房屋权属登记未发生变化的,按证载面积认定。实测面积大于证载面积的,按实测面积认定。

(2) 持有房屋所有权证,但房屋状况发生变化而未办理房屋变更登记的,根据房屋现状认定。

(3) 因历史原因形成,不能提供合法依据的房屋,通过实测后由村民小组、社区组织确认后,报镇人民政府审定。

2. 补偿标准

(1) 搬迁房屋由评估机构根据搬迁房屋的建筑结构、建筑面积、使用年限等因素评估后给予货币补偿。

(2) 搬迁房屋的装饰装修补偿由评估机构评估后给予货币补偿。

(3) 主体房屋外的其他建(构)筑物、附属物参照《玉溪

市人民政府关于公布玉溪市地上附着物和青苗补偿标准的通知》（玉政通〔2022〕2号）文件规定通过评估机构评估后进行补偿。玉政通〔2022〕2号文件没有明确规定的，由评估机构评估根据现状评估确定。

（二）原宅基地面积认定和补偿

1.原宅基地面积的认定

（1）持有土地使用权证或能提供合法依据的，按土地使用权证或合法依据认定。

（2）主体房屋实际占地面积超过土地使用权证或合法依据载明面积的，由扬武镇人民政府、大开门社区及大平地居民小组、测绘公司、搬迁安置户四方按实际测量结果签证确认。

（3）未能提供合法依据，因历史原因形成的主体房屋用地，由村民小组、社区根据实际情况确认后，报扬武镇人民政府审定。

2.补偿标准

（1）货币安置户。搬迁房屋使用的宅基地（不含附属设施用地）面积，按 83.25 元/m²（二类区集体建设用地 5.55 万元/亩）标准计算进行货币补偿。户口不在本小组的搬迁安置户不享受本项补偿。

（2）建房安置户。搬迁房屋使用的宅基地（不含附属设施用地）面积与安置地基面积进行置换核算，大于安置地基面积 120 m²部分给予按 83.25 元/m²（二类区集体建设用地 5.55 万元/

亩)标准货币补偿。小于安置地基面积 120 m²的,按 120 m²给予土地安置,安置户不再补差价。户口不在本小组的搬迁安置户不享受本项补偿。

(三) 补偿款支付时间

搬迁补偿安置协议签订后 20 日内拨付补偿款。

(四) 不予补偿的范围

在搬迁公告后,新建、扩建、改建房屋和改变房屋,抢栽抢种果树及其他林木植物等增加补偿费用的,不予补偿。

四、搬迁补偿安置办法

搬迁安置户结合自身实际情况,由其自愿选择货币安置、建房安置中的 1 种安置类型进行安置。搬迁户签字确定安置类型后,不可变更。

(一) 货币安置办法

选择货币安置的,按以下规定进行补偿、补助和奖励:

1. 搬迁房屋及附属设施补偿

对搬迁安置户的房屋及附属设施按照评估价进行补偿。

2. 补助和奖励

具体补助和奖励标准如下表:

一次性补助和奖励标准表

一次性补助	15 日内签订搬迁补偿安置协议补助	50000 元	53000 元	223000 元/户
-------	-------------------	---------	---------	------------

和奖励	搬迁费用补助	3000 元	170000 元
	搬出原址奖励	100000 元	
	开工建房奖励	50000 元	
	搬入新居奖励	20000 元	

(2) 给予每户节约安置建设用地、节省安置建设投资奖励 32.75 万元。因货币安置户无需为其建设临时过渡安置房、安置宅基地和建设房屋基础，按照安置点土地取得成本和参照大开门社区团山、营排、甘棠等 5 个小组搬迁安置建设临时过渡安置房、房屋基础（地脚圈梁以下部分）工程费用给予奖励。

节约安置建设用地和节省安置建设投资奖励计算表

序号	奖励项目名称	奖励金额 (万元)	备 注
1	节约安置 建设用地 奖励	13.26	耕地指标费根据《玉溪市人民政府办公室关于进一步改进耕地占补平衡管理的实施意见》（玉政发〔2022〕31 号）规定补充耕地指标基准价为：耕地数量 75 万元/公顷、水田规模 75 万元/公顷、粮食产能 0.01 万元/公斤，核算为：耕地数量 5 万元/亩、水田规模 5 万元/亩、粮食产能约 10 万元/亩，合计水田补充耕地指标费 20 万元/亩。土地补偿标准水田 8.325 万元/亩，谷物补偿标准 0.35 万元/亩，征地费合计 8.6750 万元/亩。被征地农民社保费 2 万/亩。新增建设用地有偿使用费 0.9333 万元/亩。耕地占用税 1.3333 万/亩。以上土地取得成本 32.9416 万元/亩。按规划建房面积平均安置户数计算（含道路、场地、绿化等公共设施用地）每户 13.26 万元。
2	节省建设 临时过渡 安置房投 资奖励	5.23	参照大开门社区团山等 5 个小组搬迁安置建设临时过渡安置房工程费用及临时安置期间的水电路垃圾处理费用，按本次搬迁规模户数计算，建设过渡安置房费用为 5.23 万元/户。

3	节省房屋 基础建设 投资奖励	14.26	按搬迁规模户数和安置点修建性详细规划，经对项目场地平整、钢筋砼基础和公建等政府投入部分进行估算，平均每户建设费用为 14.26 万元/户。
	合计	32.75	

以上（1）和（2）两项补助和奖励金额合计 55.05 万元/户。

上述房屋及附属设施补偿在签订搬迁补偿安置协议后 20 日内拨付，一次性补助和奖励和过渡安置房建设、土地及房屋基础建设费用补助在迁出原址并办清移交手续后 20 日内拨付。

3. 购房优惠

鼓励货币安置户自愿到新平工业投资开发公司在大开门社区居拉里开发的商住楼、新平县老城片区改造、扬武镇扬武社区雅瑜苑 3 处购房，购房优惠如下：

（1）新平工业投资开发公司在大开门社区居拉里开发的商住楼搬迁户可以总价 8% 的销售优惠（成本价）。具体的优惠金额按开发商销售总价测算。

（2）新平县老城片区改造项目，大平地居民小组搬迁户按回迁房 3% 的优惠。具体的优惠金额按开发商销售总价测算。

（3）扬武镇扬武社区雅瑜苑房地产项目，大平地居民小组搬迁户可以有 3% 的销售优惠。具体的优惠金额按开发商销售总价测算。

若另有团队和全款支付优惠的，按开发商有关规定执行。

（二）建房安置办法

1.安置对象

需要提供建房宅基地并新建住房的搬迁户。

2.安置面积

统一提供 120 m²/户宅基地。

3.规划安置地基本情况

位于大开门社区居拉里下组南侧，东至规划 4 号路、南至规划 1 号路、西至规划 2 号路、北至老大新公路，面积 35 亩，土地性质为国有划拨住宅用地，规划建筑层数为 3 层半；安置地由新平产业园区统一进行规划、设计和“三通一平”建设，。

4.选择安置宗地方式

按签订搬迁补偿安置协议的时间确定选择顺序。每一日为一个批次，同一批次内选择顺序按交房的时间确定先后顺序。签订搬迁补偿安置协议的时间与交房时间都为同一日的，则采取抽签方式确定选择顺序。

5.房屋建设方式

新建房屋由搬迁安置户按照选定的户型和规划自行建盖。其中：房屋地梁以下基础部分按新平产业园区统一规划设计（3 层半标准）建设，按实际投入金额给予补助；地梁及以上的建筑由搬迁安置户自行建设。

6.补助政策

（1）资金补助。以扬武镇人民政府发布签订搬迁补偿安置

协议通知之日起，15日内签订搬迁补偿安置协议的，一次性兑付直补资金50000元/户，超过规定时限的不再进行补助。

(2) 搬迁费用补助。一次性补助3000元/户。

上述两项补助资金在搬迁补偿安置协议签订后30日内拨付。

(以户为单位)

7.建房奖励

参照《新平彝族傣族自治县人民政府关于新平县扬武镇大开门片区综合开发项目搬迁补偿安置方案的通告》新政告〔2018〕1号文件执行标准，每户共计170000元，具体奖励如下：

(1) 搬迁奖励。搬迁户在规定时间内搬出原住房的给予奖励，奖励额度分100000元/户、70000元/户、50000元/户三档。具体搬迁起止时间由扬武镇人民政府根据工作推进情况确定，搬迁时间为50日，50日内搬迁的给予奖励，超出50日的不予奖励，具体奖励为：在扬武镇人民政府规定的搬迁时间中第1-30日内搬出的一次性奖励100000元/户；第31-40日内搬出的一次性奖励70000元/户；第41-50日内搬出的一次性奖励50000元/户。

上述搬迁奖励资金经扬武镇人民政府确认搬迁并办清移交手续后20个工作日内拨付。

(2) 建房开工奖励。搬迁户在扬武镇人民政府规定的时间内开工并浇筑好地脚圈梁的给予50000元/户奖励，超过规定时间10日(含10日)内完成的给予20000元/户奖励，超出规定

时间 10 日以上的不予奖励。

上述建房开工奖励资金经扬武镇人民政府确认后 20 日拨付。

(3) 迁入新居奖励。搬迁户在扬武镇人民政府规定时间内经验收合格，迁入新居的给予 20000 元/户奖励，超过规定时间 20 日（含 20 日）内完成的给予 8000 元/户奖励，超出规定时间 20 日以上的不予奖励。

上述迁入新居奖励资金经扬武镇人民政府确认后 20 日拨付。

8.临时安置

对建房安置给予临时安置，具体如下：

(1) 货币补助。搬迁安置户自行寻找过渡房屋的，给予一次性临时安置补助费 50000 元/户。补助资金在搬迁补偿安置协议签订后 20 个工作日内拨付。

(2) 统一安置。由新平产业园区按 60 m²/户、80 m²/户两个标准统一建盖临时安置房进行安置，按家庭人口数量确定安置面积，即 4 人（含 4 人）以下的 60 m²/户、5 人（含 5 人）以上的 80 m²/户，统一临时安置期限为：自临时安置点投入使用当日起 2 年止。

上述两种临时安置方式只能选择其中一种。

9.公共设施

搬迁安置点公共设施部分由新平产业园区统一规划建设，原村庄公共的设施及土地已进行补偿。

五、相关责任及拆除方式

(一) 签订搬迁补偿安置协议时，有民事行为能力人一定要到现场，不能到场的要有相关证明。搬迁户需如实提交以下证明材料：房屋所有权证（含共有权证）、土地使用权证或建房许可证、用地许可证、村民小组证明、社区证明、镇人民政府证明等其他相关证明材料原件。房屋所有权人身份证、户口簿需提交原件和复印件（原件审核结束后退还）。

(二) 搬迁户提交的证件必须是在扬武镇人民政府发布签订搬迁补偿安置协议通知之日前具有法律效力的证件。房屋所有权证（含共有权证）、土地使用权证在签订征收补偿协议时上交扬武镇人民政府，统一由有关部门注销。

(三) 拆除方式为统一拆除。待搬迁户签订搬迁补偿安置协议，并办清移交手续后，由工作专班采取统一拆除方式进行拆除。搬迁户不得拆除搬迁房屋内的门窗、水、电等评估范围内的装修及设施，若擅自拆除，所造成的伤亡等安全责任由搬迁户自行承担，所造成的经济损失自行承担。