

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迁补偿安置方案

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、指导思想

以党的二十大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以《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》等法律法规，以及《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）、《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）为补偿依据，坚持“以人民为中心、依法依规、公开透明、积极稳妥”的原则，按照县委、政府决策部署，以切实维护搬迁群众的合法权益为宗旨，确保圆满完成大开门社区大平地居民小组搬迁补偿安置工作，促进县域经济社会健康快速发展。

二、工作目标

为加快推进新平产业园区绿色低碳钢铁示范园项目建设，顺利完成大开门社区大平地居民小组居民搬迁，实现新平县工业经济倍增目标，优化改善人居环境，建设宜居宜业新区，打造新平

门户形象。

三、搬迁补偿安置主体、部门和实施单位

- (一) 搬迁补偿安置主体：新平县人民政府
- (二) 搬迁补偿安置部门：新平县自然资源局
- (三) 搬迁补偿安置实施单位：新平县扬武镇人民政府

四、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。

五、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；
- (5) 房屋院内及周边经济林木等青苗补偿；
- (6) 搬迁费用补助及临时安置补助费用；

(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。

六、房屋、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。

（4）青苗数量实际按现状由评估机构、搬迁安置户双方进行清点后认定。

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、青苗参照《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,由居民小组、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

自本方案发布之日起,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。

七、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

（1）参照建房安置补助及奖励政策每户签订协议奖励、搬迁费用补助、搬出原址奖励合计 223000 元。具体补助和奖励标准如下表：

一次性补助和奖励标准表

一次性补助和奖励	15 日内签订搬迁补偿安置协议补助	50000 元	53000 元	223000 元/户
	搬迁费用补助	3000 元		
	搬出原址奖励	100000 元	170000 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搬迁安置建设临时过渡安置房、房屋基础（地梁以下部分）工程费用给予奖励。具体奖励标准如下表：

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 87 户计算（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 87 户计算，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 87 户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评估补偿在签订搬迁补偿安置协议后

20 日内拨付；(1) 和 (2) 两项补助和奖励费用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大开门社区居拉里商住楼、新平县老城片区改造、扬武镇扬武社区雅瑜苑 3 个项目购房。经与项目相关开发商沟通，若货币安置户到以下开发商处购房，开发商同意按照以下方式向货币安置户提供购房优惠：

(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 5 号路、南至规划 3 号路、西至规划 6 号路、北至老大新公路，面积约 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

给予建房户每户共计 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 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 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

大平地居民小组公益房按照评估价给予补偿，原村庄其余公共的设施及土地不再进行补偿。

八、相关责任及拆除方式

（一）签订搬迁补偿安置协议时，搬迁户到场签字确认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、镇人民政府证明等及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，所造成的经济损失由搬迁户承担赔偿责任。

九、搬迁补偿安置纠纷处理

（一）签订搬迁补偿安置协议后，一方当事人不履行协议约定义务的，按照行政协议的相关规定执行。

(二)在规定的签约期限内达成搬迁补偿安置协议并领取补偿款,被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

(三)搬迁户房屋产权有争议的,由争议涉及各方当事人自行协商解决。

(四)辱骂、殴打工作人员,阻碍扰乱搬迁补偿安置工作的,由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予处罚,构成犯罪的移交司法机关依法追究其刑事责任。

十、附则

(一)本方案仅适用于扬武镇大开门社区大平地居民小组居民搬迁补偿安置。

(二)本方案未尽事宜由新平县人民政府研究决定。

(三)本方案由扬武镇人民政府负责解释并组织实施。

(四)本方案自发布之日起施行。

