附件

乐山市五通桥区城乡建设用地增减挂钩项目补偿安置方案

第一章　总则

第一条　为做好全区城乡建设用地增减挂钩项目工作，切实改善农村人居环境，全面推进乡村振兴发展战略，优化全区城乡建设用地结构布局，促进城乡统筹、可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规和政策，结合我区实际，制定本方案。

第二条　坚持农户自愿参加原则，房屋搬迁以户为单位整幢拆除（在建筑结构上同属一幢房屋的多户，须同时参加“增减挂钩项目”）。所称城乡建设用地增减挂钩（以下简称挂钩）是指依据相关规划，将若干拟整理复垦为耕地的农村集体建设用地地块（即拆旧地块）和拟用于新村建设的地块（即建新地块）等面积共同组成建新拆旧项目区（以下简称项目区），通过建新拆旧和土地整理复垦等措施，在保证项目区内各类土地面积平衡的基础上，最终实现增加耕地有效面积，提高耕地质量，节约集约利用建设用地，城乡用地布局更合理的目标，促进耕地保护和生态环境建设。

第三条　区人民政府是开展“增减挂钩项目”工作的责任主体。各镇政府，自然资源、财政、发改、公安、住建、文旅、交

通、民政、农业、审计、国资等区级相关部门分工负责落实相关工作。

第四条　依法落实“一户一宅”要求，有两处或多处宅基地的搬迁农户，须将全部宅基地纳入“增减挂钩项目”，并复垦还耕。

第二章　拆旧区房屋面积认定及搬迁补偿

第五条　对自愿申请参加挂钩工作的农户，其房屋补偿面积认定标准为：

房屋建筑面积按所有人持有的《集体土地使用证》或修建时的法定手续为依据，并以经核实的实际建筑面积计算。房屋建筑面积测绘由具有测绘资质的技术单位现场测绘，参照《四川省房产测绘实施细则》计算，由镇政府、村委会、农户与项目实施主体四方共同对测绘数据签字确认。

（一）房屋补偿面积以房屋的建筑面积计算，计量单位以平方米计算。

（二）房屋勒脚线以上外墙的边缘所围的面积按实计算，屋檐（滴水）折半计算。

（三）楼层面积计算方式：楼板、四壁完整者，楼层层高（以该层前后墙高度平均值）2.2 米以上，按该楼层的整层面积计算。对于部分倒塌的，按房屋现状情况据实予以补偿。

（四）阳台面积：封闭式阳台和凹式阳台以阳台外围面积计入该房屋建筑面积；未封闭阳台以阳台外围面积的一半计入该房屋建筑面积。

第六条　对拆旧复垦地块内的建筑物、构筑物和附属设施实行有偿搬迁，以法定手续为依据，按有关规定勘丈登记。建筑物补偿标准按照附件 1 执行，构筑物、附属设施补偿标准按照附件 2 执行。规定标准以外的补偿，应参照规定标准中相近情况进行补偿，不能参照的，按市场价格给予合理补偿。林盘（含宅基地范围内房前屋后竹林、花木等）原则上按不超过 3000 元/亩予以补偿。但是已享受易地扶贫搬迁、地质灾害避让搬迁、重点项目(工程)搬迁、灾后农房重建政策补助的、农村危房改造补助且新建住房的，旧房由乡(镇)人民政府牵头予以拆除，不予补偿。

第三章　人员安置及房屋补偿

第七条　补偿安置人员认定

拆旧区内拥有合法宅基地及住房的本村在册的集体经济组织成员，经公示无异议后纳入安置范围。

第八条　安置方式

实行指定房源库安置、货币化安置和统规统建三种安置方式。搬迁农户之间不得调剂安置住房面积，每户只能选择一种安置方式。

方式一：指定房源库安置：即安置户书面申请自愿退出宅基地，采用购买指定房源库房源。其房屋及附属设施按照附件 1、

附件 2 补偿，申请购买指定房源库房源，每户不超过 120 平方米的总建筑面积（购买单价按 2600 元/平方米），超出部分购买单价按市场价计算。拆旧补偿款可冲抵购房款，多退少补，并可享受购房面积每平方米 300 元的政府新房装修补贴，在购买新房后统一结算。该方式仅用于项目核心区所在农户。

方式二：货币化安置：即安置户书面申请自愿退出宅基地，凭已购房协议、房屋产权证明等，实行货币化安置。其房屋及附属设施按照附件 1、附件 2 补偿。

方式三：统规统建：即统一选址、统一规划、统一设计、统一建设（适用于申请安置户不少于 15 户统一安置的情形）。其房屋及附属设施按照附件 1、附件 2 补偿，安置用地为集体建设用地，安置区建设应依据乡镇级国土空间规划或乡村规划，统一规划、统一设计、统一建设，安置户按建设成本价购买安置房。

第九条　安置房建设按有关规定申报批准后实施。涉及的有关税费按规定予以优惠收取。

第十条　安置区房屋按程序办理不动产登记。

第四章　农户奖励

第十一条　为鼓励群众积极参与“增减挂钩项目”，可给予以下奖励：

（一）按期签订协议并搬迁的农户给予 5000 元奖励。

（二）宅基地退出奖励

退出宅基地使用权具体奖励标准为：3 人及 3 人以下，每

户补偿15000元；4人户每户补偿20000元；5人及5人以上，每户补偿25000元。

（三）拆旧复垦配合奖励：对积极参与和顺利通过省、市核查组验收达到土地复垦标准的农户，按照2000元/户的标准进行奖励。

第十二条　其他补助

临时安置过渡费：对选择统规统建的安置户，按照每人每月不超过80元补助过渡费，补助时间从拆除旧房之日起，到新房修建完工（不含装修）结束，最长不超过12个月；对选择货币化安置、指定房源库安置、统规自建的安置户，按照每人每月不超过80元补助过渡费，一次性按照不超过6个月进行补助。

（二）工作经费和后期管护费：以省级入库验收确认的补充耕地指标亩数为依据，按照5000元/亩支付工作经费和后期管护费到所在镇，确保5年内不撂荒、不改变用途和不被违法占用。

第五章　复垦及后期监管

第十三条　项目实施主体按照“增减挂钩项目”规划要求，对拆旧复垦地块进行复垦还耕，并栽种粮、油、蔬等作物。

第十四条　复垦后的耕地，由镇政府负责后期监管，确保5年内不撂荒、不改变用途和不被违法占用。

第六章　附　则

第十五条　本办法自发布之日起施行。

第十六条　本方案由乐山市五通桥区自然资源局负责解释。

第十七条　本区此前相关规定与本方案不一致的，以本方案为准。

附件：1.乐山市五通桥区城乡建设用地增减挂钩项目房屋补偿标准表

2.乐山市五通桥区城乡建设用地增减挂钩项目构筑物及附属设施补偿标准表

附件 1

五通桥区城乡建设用地增减挂钩项目建筑物补偿标准表

序号	补偿项目	补偿标准（元/平方米）
1	砖混（现浇）结构	500
2	砖混（预制）结构	450
3	砖木结构	300
4	土木、木结构	250
5	其他结构	200

附件 2

五通桥区城乡建设用地增减挂钩项目构筑物及附属设施补偿标准表

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）
1	围墙	乱石垒、土围墙	立方米	260
		砖、石围墙	立方米	520
2	院（晒）坝	三合土	平方米	30
		砖、石、水泥砂浆	平方米	40
		土坝	平方米	10
		石板坝	平方米	40
3	堡坎	石堡坎	立方米	165
		砼	立方米	310
		砖	立方米	170
		其他	立方米	100
4	水缸		口	200
5	地窖		口	200
6	粪池	土粪池	立方米	25
		水泥、三合土粪池	立方米	50
		条石粪池	立方米	60
9	水井	土水井	口	200
		条石水井	口	620
		压水井（含机械取水）	口	950
		机井（含抗旱井）	口	2000
10	灶台	土灶	眼	310
		红砖砌灶	眼	360
		瓷砖灶、水泥灶	眼	410
		节能灶（含设施）	眼	510

11	坟墓	普通土堆坟	座	2000
		砖、石、水泥修砌	座	5000
		砖、石、水泥修砌有花岗石、其他材料成的墓碑	座	8000
12	沼气池	产气	口	3000
		未产气	口	2500
13	围墙大门	铁大门	平方米	100
		木大门	平方米	80
14	水塔		立方米	300
15	彩钢房		平方米	150
16	小青瓦附属房		平方米	210
17	石棉瓦附属房		平方米	110
18	猪圈		趟	200