乐山市五通桥区自然资源局
关于五通桥区2019年第1批城市建设用地征地补偿安置拆迁方案的公告

公告〔2020〕7号

五通桥区2019年第1批城市建设用地已经省政府川府土〔2020〕265号批准。根据《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》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》、《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅〈关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见〉的通知》（川办函〔2008〕73号）、《四川省人民政府关于同意乐山市征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2012〕98号）《四川省人力资源和社会保障社厅四川省财政厅四川省自然资源厅关于印发〈四川省被征地农民养老保障实施办法〉的通知》（川人社发〔2018〕46号）、《乐山市中心城区规划区征地房屋拆迁补偿安置办法》（市政府令第8号）等规定，拟定《五通桥区2019年第1批城市建设用地征地补偿安置拆迁方案》。根据《征收土地公告办法》规定，现将征地补偿安置拆迁方案公告如下：

一、征地拆迁主管部门：乐山市五通桥区自然资源局

二、征地拆迁组织实施单位：冠英镇人民政府

三、征收土地位置、地类和面积

五通桥区政府征收冠英镇荣丰村2、3、4组，河桥村3、4、5、6组集体土地20.1034公顷，其中：农用地18.6567公顷(耕地16.3248

公顷，园地 0.9387 公顷，林地 1.1676 公顷，其他农用地 0.2256 公顷)，建设用地 1.4467 公顷。

（一）冠英镇荣丰村 2 组集体土地 0.3273 公顷，其中农用地 0.3273 公顷（耕地 0.0964 公顷，园地 0.1782 公顷，林地 0.0527 公顷）。

（二）冠英镇荣丰村 3 组集体土地 0.2321 公顷，其中农用地 0.2321 公顷（耕地 0.0272 公顷，林地 0.2049 公顷）。

（三）冠英镇荣丰村 4 组集体土地 0.0875 公顷，其中农用地 0.0875 公顷（林地 0.0875 公顷）。

（四）冠英镇河桥村 3 组集体土地 3.7413 公顷，其中农用地 3.0761 公顷（耕地 2.3372 公顷，园地 0.4056 公顷，林地 0.3333 公顷），建设用地 0.6652 公顷。

（五）冠英镇河桥村 4 组集体土地 6.4559 公顷，其中农用地 5.7961 公顷（耕地 5.4484 公顷，园地 0.0268 公顷，林地 0.2274 公顷，其他农用地 0.0935 公顷），建设用地 0.6598 公顷。

（六）冠英镇河桥村 5 组集体土地 8.2421 公顷，其中农用地 8.1204 公顷（耕地 7.4599 公顷，园地 0.2666 公顷，林地 0.2618 公顷，其他农用地 0.1321 公顷），建设用地 0.1217 公顷。

（七）冠英镇河桥村 6 组集体土地 1.0172 公顷，其中农用地 1.0172 公顷（耕地 0.9557 公顷，园地 0.0615 公顷）。

征地四至边界及面积以勘测定界红线为准。

四、征地拆迁补偿安置时限

自征地补偿安置拆迁方案批准实施之日起 60 日内。

五、土地补偿安置

（一）土地补偿安置标准。

1. 人均耕地

按实测村（组）耕地面积计算人均耕地。

2. 土地补偿费和安置补助费

根据《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅〈关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见〉的通知》（川办函〔2008〕73号）规定，征收每亩耕地的土地补偿费均按征地统一年产值的10倍计算。安置补助费依据被征地集体经济组织人均耕地面积，按以下标准计算：人均耕地1亩及以上的，每亩耕地按征地统一年产值6倍计算；人均耕地1亩以下的每个安置人口按统一年产值6倍计算。征收其他土地的土地补偿费和安置补助费按耕地标准减半计算。

（二）农业人口安置标准。

1. 年满16周岁的应安置农业人口按照《四川省人力资源和社会保障社厅四川省财政厅四川省自然资源厅关于印发〈四川省被征地农民养老保障实施办法〉的通知》（川人社发〔2018〕46号）执行。

2. 未满16周岁的应安置农业人口一次性领取生活补助费，标准为24000元/人。

（三）青苗和地上附着物补偿费（详见附件）。

按《四川省人民政府关于同意乐山市征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2012〕98号）等文件确定的标准计算补偿。

六、房屋拆迁补偿安置

（一）补偿对象。

所有权人被拆迁房屋的面积按其持有的《集体土地使用证》或《集体土地建设用地使用证》或修建时的法定手续为依据并经核实的实际建筑面积计算。被拆迁房屋的建筑面积计算方法按省房屋量算有关规定执行。

按照法律、法规和规章规定应当认定为违法、违章的其他建（构）筑物，一律不作补偿安置。

（二）补偿标准。

1. 被拆迁房屋按附件2补偿标准计算补偿金（选择产权价购的，不计算主体房拆迁补偿）；地上构筑物及其附属设施按附件3的标准执行。

被拆迁房屋的主体房是指：农村村民在合法宅基地上修建的建筑物，层高2.2米以上，四周墙体封闭，用于居住，水、电设施齐全。主体房以外的房屋，均为附属房。

2. 拆迁已装饰装修的主体房，其装饰装修费用按附件6规定标准予以补偿。

3. 拆迁利用合法取得的宅基地修(改)建的营业用房，被征收人办理了工商营业执照，实际经营且经村组公示无异议的，按每平方米80元的标准一次性计发停产停业损失补偿，房屋补偿分别按附件2、3、6规定标准执行。

4. 被拆迁房屋涉及的原有水、电、气、光纤户头，选择现房安置的，由征地拆迁单位负责恢复或迁移；选择其他安置方式的，按水500元/户、电400元/户、气4000元/户、光纤100元/户的标准给予补偿。被拆迁房屋无水、电、气、光纤户头的，选择现房安置时，被征收人应按上述标准向征地拆迁单位缴纳开户费。

5. 拆迁依法应予补偿的其他不动产，本方案及附件未规定具体补偿标准的，由区财政投资评审中心会同有关单位评审，经区人民政府批准后予以补偿。

（三）房屋拆迁安置对象。

户籍在征地拆迁范围内，住房被拆迁的原农村集体经济组织成员（以征地公告之日为基准日确定）及其因依法婚嫁、生育而登记入户的人员。

住房在征地拆迁范围内，有下列情形之一的人员，可计入安置对象：

1. 原户籍在拆迁地的现役士兵；

2. 原户籍在拆迁地的各类在校学生；

3. 原户籍在拆迁地的劳动教养、监狱服刑人员；

4. 符合政策回乡落户的干部、职工、城镇居民和华侨、港澳台同胞等；

5. 原农村集体经济组织成员因国家建设征用或享受国家特殊政策参保转为城镇户口，未享受过住房安置的；

6. 符合法律、法规和政策规定应当计入的其他人员。

有下列情形之一的人员，不得计入安置对象：

1. 没有承包地、不参加被征地农村集体经济组织分配的空挂户口；

2. 通过继承、赠送房屋等形式在征地拆迁范围内取得户籍、没有承包地、不参加分配的非被征地农村集体经济组织成员；

3. 虽有户籍，但系寄居、寄养、寄读的；

4. 按照法律、法规和政策规定不应计入的其他人员。

征地拆迁单位会同相关的村组（社区）、乡镇人民政府和公安派出所负责拆迁安置对象的审核认定，并在被拆迁房屋所在地村

组（社区）张榜公示，接受社会监督。

（四）房屋拆迁安置方式。

提供货币化安置、房票安置、现房安置、产权价购等四种安置方式，每户只能选择一种安置方式。

1. 货币化安置。

（1）货币化安置资金计算。

货币化安置面积=安置人数×基本住房安置面积，基本住房安置面积按35平方米/人计算。

货币化安置金额=货币化安置面积×货币化安置单价。

货币化安置单价：3250元/平方米。

（2）货币化安置资金结算。

被拆迁人在规定时间内搬迁并拆除房屋后，提交其在他处的住房证明、个人申请及书面承诺，经审核后，3个月内拆迁人一次性支付被拆迁人货币化安置资金。

2. 房票安置。

（1）房票安置面积。

房票安置面积=安置人数×基本住房安置面积，基本住房安置面积按35平方米/人计算。

（2）房票安置资金结算。

被征收人在约定时间内搬迁并拆除房屋，征收人按期拨付协议内约定的房屋拆迁补偿款、装饰装修费、地上构筑物及其他附属设施补偿、搬家费、奖励费、过渡费等金额。

被征收人凭房票购买纳入房票安置房源库的新建商品房的，购房面积不超过应安置面积的，票面金额=应安置面积内购房面积×片区房票安置结算价+（应安置面积-购房面积）×片区货币化安

置单价；购房面积超过应安置面积的，票面金额=应安置面积×片区房票安置结算价。

被征收人凭房票购买二手房的，提供买卖合同、纳税凭证等合法证明材料，与征收人按货币化安置单价结算。

购房面积不得低于应安置面积60%。

房票自开出之日起，有效期18个月，超出期限未选购房屋的，房票自动失效，由征收人按房票开出时的货币化安置方式与被征收人重新结算。

（3）房票只能用于被征收人（限本人、配偶、父母、子女）购房，不得提现、转让、赠与。

（4）所涉及契税、办证费用、维修基金等按基本住房安置面积每平方米100元给予补助。

3. 现房安置。

征收人无偿提供35平方米/人基本住房面积的安置房，以户为单位实施补偿。

选择现房安置的被征收人可根据自身实际情况按签订协议顺序选择安置房的户型和楼层。安置地点为五通桥区范围内。

高层住房安置，安置房面积超过应安置面积的，超面积10平方米（含10平方米）内的部分，由被征收人按1600元/平方米的价格向征收人购买；超面积10—20平方米（含20平方米）内的部分，由被征收人按1800元/平方米的价格向征收人购买；超面积20平方米以上的部分，由被征收人按市场价向征收人购买。被征收人选择安置房面积低于应安置面积的，征收人按回迁房所在片

区货币化安置单价支付给被征收人。

多层住房安置，安置房面积超过应安置面积的，超面积10平方米（含10平方米）内的部分，由被征收人按1000元/平方米的价格向征收人购买；超面积10—20平方米（含20平方米）内的部分，由被征收人按1200元/平方米的价格向征收人购买；超面积20平方米以上的部分，由被征收人按市场价向征收人购买。被征收人选择安置房面积低于应安置面积的，征收人按回迁房所在片区货币化安置单价支付给被征收人。

4. 产权价购。

（1）安置对象选择产权价购，自愿放弃住房货币化安置和现房安置，被拆迁人应当提供自行安置住房证明，经社区居委会或村民委员会审查认可，向征地拆迁单位提交承诺书，保证今后不再因征地拆迁而提出任何住房安置要求。

（2）产权价购按原有主体房屋合法面积计算，按砖混1800—2000元/平方米、砖木1500—1800元/平方米的货币安置资金发给被拆迁人（以户为单位结算）。

（3）对不符合安置对象的合法的被拆迁住房适用该方式。

七、其他补助及奖励

被拆迁人在本拆迁方案规定的期限内签订协议且按协议按时完成房屋拆迁的，拆迁人给予被拆迁人如下拆迁奖励：

（一）奖励费。

1. 在15日内签订协议且拆除房屋的，每户给予奖励费7000元。

2. 在30日内签订协议且拆除房屋的，每户给予奖励费5000元。

3. 在60日内签订协议且拆除房屋的，每户给予奖励费3000元。

（二）搬家费。

每户每次搬家费1500元。拆房后，按先过渡后安置共2次计算，计3000元。

（三）过渡费。

在过渡期内，过渡费按原被拆迁主体房面积每月每平方米6元计算，过渡期从拆房之日起算6个月，选择房票安置的，过渡期原则上从拆房之日起算18个月，由被征收人自行过渡，被征收人不再享受其他过渡费。

八、相关法律责任

（一）拆迁工作人员在履行职责中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有关部门依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

（二）依法补偿安置后，当事人拒不搬迁的，按相关法律法规规定办理。

（三）征收土地公告发布后，凡被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢栽、抢种、抢建的地上附着物和青苗，征地时一律不予补偿。

（四）在拟征地范围内如发现违法占地、违章建筑等土地违法行为，由相关行政主管部门依照法律法规予以查处，征地时不再纳入补偿范围。

（五）在规定期限内，当事人提出的补偿要求明显超出补偿安置方案标准，拒不搬迁，阻碍征地拆迁工作的，由土地行政主管部门责令限期交出土地；逾期不交出土地的，依法申请人民法

院强制执行。

（六）违反《治安处罚法》及相关法律的由司法机关依法追究责任。

九、被征地农村集体经济组织、农村村民或其他权利人对征地拆迁补偿安置方案有不同意见的或者要求举行听证会的，应当自本方案公告之日起10个工作日内向乐山市五通桥区自然资源局以书面形式提出。如未在规定期限内提出书面意见，视为同意本方案。

十、本方案在征求意见后，报五通桥区人民政府批准组织实施。根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第25条的规定，对批准后的《征地补偿安置方案》有争议，不影响组织实施。

特此公告。

附件：1. 征收土地青苗补偿费标准表

2. 房屋拆迁补偿标准表

3. 地上构筑物及其他附属设施补偿标准表

4. 零星林木补偿标准表

5. 成片林木补偿标准表

6. 房屋拆迁装饰装修补偿标准表

7. 规模养殖家禽家畜以及附属设施补偿补助标准表

乐山市五通桥区自然资源局

2020年7月31日

附件 1

征收土地青苗补偿费标准表

单位:元/亩

序号	补偿项目	补偿标准
1	大春	1200
2	小春(旱地)	1200
3	其他作物	2300

注:其他作物指蔬菜、烟叶等作物。

附件 2

房屋拆迁补偿标准表

项目	类别结构	单位	补偿标准（元）	备注
主体房	砖混	平方米	650—750	建筑物面积按《四川省房产测绘实施细则》计算。
	砖木瓦房	平方米	500—600	
	土木	平方米	400—500	
附属房	小青瓦房	平方米	250	1、四面有墙，外墙高度不足 2.2 米。 2、外墙高度超过 2.2 米，但墙体不足四面。
	石棉瓦房	平方米	150	
	棚房	平方米	50	

注：框架结构以建设部门认定为准，每平方米增加 80 元。

附件 3

地上构筑物及其他附属设施补偿标准表

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	备注
1	围墙	乱石、土围墙	平方米	20	
		砖、石围墙	平方米	45	
2	院坝（晒坝）	三合土	平方米	10	
		砖、石、水泥砂浆	平方米	15	
		石板坝	平方米	20	
3	粪池	土粪池	立方米	20	
		水泥、三合土粪池	立方米	45	
		条石粪池	立方米	55	
4	水井	条石水井	口	500	
		压水井（含机械取水）	口	800	
		机井	口	1500	
5	坟墓	普通土堆坟	座	1000	
		砖、石、水泥修砌	座	2000	
		砖、石、水泥修砌加有花岗石、其它材料刻成的墓碑	座	3000	
6	沼气池	产气沼气	立方米	300	
		未产气沼气	立方米	200	
7	鱼池（含鱼类损失）	浆砌鱼池	立方米	40	（1）是指庭院（园）内修建的观赏鱼池；（2）与鱼池相关的构筑物等不再另行补偿。
		砖石砌鱼池	立方米	30	
		土鱼池	立方米	20	
8	鱼塘（含鱼类损失）		亩	5000	浆砌、砖石砌鱼塘的堡坎等构筑物另行补偿。
9	灶		眼	300	
10	条石保坎		立方米	100	
11	空调拆装		台	200	
12	混凝土道路		立方米	300	

附件 4

零星林木补偿标准表

序号	补偿项目				单位	规格	补偿标准（元）
	名称	生长期		说明			
1	锦橙、血橙、脐橙、夏橙、椪柑、香柚、柑桔	产果期	盛果	挂果 10 年以上	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	220
			初果	挂果 3-9 年	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米-5 厘米	150
		幼树		定植 3 年以上	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径不足 3 厘米	60
		幼苗		定植 3 年以内	株	离地面高度 0.7 米以下	15
2	桃子、樱桃、李子、梨子、苹果、杏子、柿子、青枣	产果期	盛果	挂果 12 年以上	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	220
			初果	挂果 3-11 年	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米-5 厘米	150
		幼树			株	离地面高度 1 米以上未产果	60
		幼苗			株	离地面高度 1 米以下	15
3	荔枝、桂圆、枇杷、板栗、核桃、坚果、花椒	产果期	盛果	挂果 10 年以上	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	220
			初果	挂果 3-9 年	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米-5 厘米	150
		定植嫁接幼树		定植 3 年以内	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径不足 3 厘米	60
		定植未挂果		定植 3 年以上	株	离地面高度 0.7 米以下	15
4	葡萄	盛果			株	地径在 5 厘米以上	50
		中产			株	地径在 2 厘米-5 厘米	40
		挂果			株	地径在 1 厘米-2 厘米	30
		幼树			株	地径在 1 厘米以下	10
5	香蕉、芭蕉	挂果			笼	离地面高度 2 米以上	300
		苗			株	离地面高度 2 米以下	50
6	桑树	幼苗			株	离地面高度 0.7 米以下	6
		产叶桑		盛产叶	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	60
				中产叶	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米-5 厘米	50
				初产叶	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米以下	30
7	油茶、油桐、乌桕、梅子	大树		盛产期	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	220
		中树		中产果	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米-5 厘米	150
		小树		初产果	株	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米以下	50
		幼树		未产果	株	离地面高度 0.7 米以下	10
8	竹林			25 根以上	笼		200
				10-25 根			150
				10 根以下			50
9	黄楠兰			苗	株	离地面高度 1 米以下	5
				幼树	株	离地面高度 1 米处，主干直径 3 厘米以下	15
				小树	株	离地面高度 1 米处，主干直径 3 厘米-6 厘	40
				中树	株	离地面高度 1 米处，主干直径 6 厘米以上	150
				中树	株	离地面高度 1 米处，主干直径 10 厘米以上	600
				大树	株	离地面高度 1 米处，主干直径 20 厘米以上	1000
10	桂花			苗	株	离地面高度 1 米以下	2
				小树	株	离地面高度 1 米处，直径 2 厘米-5 厘米	30
				中树	株	离地面高度 1 米处，直径 5 厘米-10 厘米	160
				中树	株	离地面高度 1 米处，直径 10 厘米-15 厘米	650
				大树	株	离地面高度 1 米处，直径 15 厘米以上	1050

附件 5

成片林木补偿标准表

序号	补偿项目			单位	规格	补偿标准（元）
	名称	生长期	说明			
1	锦橙、血橙、脐橙、夏橙、椪柑、香柚、柑桔	产果期	挂果 10 年以	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	9000
		幼树	定植 3 年以上	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径不足 3 厘米	4000
2	桃子、樱桃、李子、梨子、苹果、杏子、柿子、青枣	产果期	挂果 12 年以上	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	8000
		幼树	离地面高度 1 米以下	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径不足 3 厘米	3000
3	荔枝、桂圆、枇杷、板栗、核桃、坚果、花椒	产果期	挂果 10 年以上	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径 5 厘米以上	9000
		幼树	定植 3 年以上	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径不足 3 厘米	4000
4	葡萄	挂果		亩	地径在 5 厘米以上	8000
		幼苗及幼树		亩	地径在 5 厘米以下	3000
5	香蕉、芭蕉	挂果		亩	离地面高度 2 米以上	6000
		苗		亩	离地面高度 2 米以下	3000
6	桑树	产桑叶		亩	离地面高度 1 米以上	5000
		幼树		亩	离地面高度 1 米以下	3000
7	油树、油桐、乌桕、梅子	大树	盛产期	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米以上	6000
		幼树	未产果	亩	离地面高度 0.7 米处，主干直径 3 厘米以下	3000
8	竹林		笋竹	亩		6000
			胸径 5 厘米以上	亩		5000
			胸径 5 厘米以下	亩		4500
9	茶叶			亩	茶叶或以茶叶为主的混合种植	5000
10	苗圃			亩		3000
11	一般树种林木			亩		4000
12	花卉			亩	一般花卉（花木）或以一般花卉花木为主的混合种植	8000
				亩	名贵花卉（花木）或以名贵花卉花木为主的混合种植	10000

注：成片种植需满足：1.种植面积在 15 平方米以上；2.种植种类大于 90%。

附件 6

房屋拆迁装饰装修补偿标准表

类别	装饰装修项目	补偿标准（元/平方米）	备注
一类 指高档豪华装饰	1.地面装饰：实木地板，或花岗石地板，或 0.8 米×0.8 米规格以上的抛光地砖。 2.墙面：外墙瓷砖、室内进口乳胶漆或高档墙布和墙纸。 3.相配套的高级吊顶和厨卫门窗。	150	1.装饰面积以产权面积为依据，按实际装饰的地面面积计算。 2.装饰以 10 年为基准，10 年以上不予补偿。
二类 指中档装饰	1.地面装饰：0.5 米×0.5 米至 0.6 米×0.6 米规格的抛光地砖。 2.墙面：中等价位的乳胶漆。 3.相配套的中等级吊顶和厨卫门窗。	100	
三类 指一般装饰（简单装修）	1.地面装饰：地砖或水磨石地面。 2.墙面：仿瓷涂料或喷塑。	50	被拆迁人不按时搬迁的，不作此类补偿。

附件 7

规模养殖家禽家畜以及附属设施补偿补助标准表

牛	大牛	一次性补偿 1000 元/头		
	小牛	一次性补偿 500 元/头		
猪	仔猪	一次性补偿 50 元/头		
	青猪	一次性补偿 100 元/头		
	母猪	优良品种	1-3 年的母猪	一次性补偿 800-1000 元/头
			4-6 年的母猪	一次性补偿 500-700 元/头
			6 年以上的母猪	一次性补偿 400 元/头
		本地母猪		一次性补偿 200-300 元/头
	养猪设施	以房屋建筑面积补偿 100-200 元/平方米（含各类设施）		
	产床	一次性补偿 3000-5000 元/套		
鸡		肉鸡		一次性补偿 3 元/只
		蛋鸡		一次性补偿 5 元/只
		小鸡		一次性补偿 1 元/只
		设施		100-120 元/平方米（含各类设施）
羊		母羊		一次性补偿 100 元/只
		肉羊		一次性补偿 50 元/只
		种公羊		一次性补偿 200 元/只
兔、鸭		按照鸡的补偿标准执行		
船		1 吨以下		一次性补偿 500 元/只
		1 吨以上		一次性补偿 1000 元/只
水塔		600-800 元/立方米（含配套设施）		
水箱		400 元/立方米（含配套设施）		
蓄水池		45 元/立方米		
地窖		45 元/立方米		
姜炕		100 元/立方米		