

峨眉山市双福镇五星村 6 组红旗钢构项目用地 地上房屋及其他建构筑物拆迁补偿安置方案

峨眉山市双福镇五星村 6 组红旗钢构项目经川府土〔2008〕1026 号文批准征收。为维护征地范围内被拆迁人的合法权益，保障拆迁安置对象的居住生活条件，根据《中华人民共和国土地管理法》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《峨眉山市农村集体土地征收实施办法》等相关文件规定，特制定本方案。

一、被拆迁人和拆迁安置对象

被拆迁人指在征地范围内被拆除建、构筑物的所有权人。

拆迁安置对象是指征地拆迁范围内，宅基地上房屋被拆除的农村集体经济组织成员。拆迁安置对象按政策享受房屋拆迁补偿和住房安置。

拆迁价购对象是指宅基地上被拆除房屋的所有权人，在他处未取得过宅基地使用权，也未享受过征地拆迁安置，且依法不能取得宅基地使用权的被拆迁人。拆迁价购对象房屋被拆迁的只享受房屋拆迁价购补偿。

宅基地外其他合法建设被拆迁的，按政策规定给予被拆迁相应补偿。

被拆迁人必须如实进行申报登记，并提供相应证明材料。双福镇人民政府和五星村村民委员会负责对被拆迁人和拆迁安置对象进行审核认定，并在村组张榜公示，接受群众监督。

二、拆迁签约期限

以市土地储备整理和征收服务中心会同双福镇人民政府公布启动拆迁签约之日起 30 天止。

三、拆房奖励期限

以市土地储备整理和征收服务中心会同双福镇人民政府公布启动拆迁签约之日起 30 天止。

四、房屋拆迁补偿

（一）被拆迁建、构筑物的确认

经合法批准修建的，四面有墙、层高在 2.2 米以上的生活居住用房为主体房；主体房以外的房屋为附属房。被拆迁房屋的面积和类型由有资质的房产测绘机构测绘确认。

地上构筑物等由拆迁人与被拆迁人共同清点核实。被拆迁人未按期办理清点确认手续的，以拆迁人的清点核实结果为准。

（二）房屋拆迁补偿原则

1. 对产权人合法所有的房屋及其他建、构筑物等予以拆迁补偿。

2. 对违法占地的建、构筑物和违章建、构筑物一律不予补偿，被拆迁人自行拆除。被拆迁人不自行拆除的，依法予以拆除。

3. 被拆迁人超过规定期限未拆除清场的建（构）筑物残值，由拆迁人处理。

（三）房屋拆迁补偿标准

1. 拆迁安置对象的宅基地上房屋拆迁补偿标准按附件 1.1 的标准执行；

2. 拆迁价购对象的宅基地上房屋拆迁按附件 1.5 标准价购补偿；

3. 地上构筑物拆迁补偿标准按附件 1.2 的标准执行；

4. 畜禽搬迁补偿标准按附件 1.3 的标准执行，畜禽养殖设施拆迁补偿标准按附件 1.4 的标准执行；

5. 被拆迁房屋装饰装修补偿，按附件 1.6 标准执行。

6. 拆迁宅基地以外的合法不动产的补偿，可通过评估机构评估结果协商确定。

（四）过渡费

拆迁安置对象按期拆迁房屋的，由拆迁人按 300 元/人·月的标准发放过渡费，不提供过渡房。住房货币化安置、住房自建安置，一次性计发 18 个月的过渡费；住房实物安置，从拆迁安置协议签订并拆除房屋之日起至安置房交付公告之日止计发过渡费，另加三个月的装修过渡费。

（五）搬迁费

按时拆迁房屋的，拆迁人按 2500 元/户·次的标准计发两次

搬迁费。

五、房屋安置

(一) 安置方式

1. 住房货币化安置；2. 农房自建安置 3. 住房实物安置。被拆迁人以户为单位选择其中一种安置方式。

(二) 安置标准及金额

1. 住房货币化安置

| 被征地所在乡镇 | 安置单价 (元/平方米) | 安置对象安置 面积标准(平方米/人) | 每户安置金额计算公式 |
|---------|-----------------|-----------------------|--|
| 双福镇 | 2700 | 55 | 每户安置金额 = 55 平方米/人 × 安置单价 × 拆迁安置对象人口数 (人) |

2. 农房自建安置

| 被征地所在乡镇 | 自建单价 (元/平方米) | 安置面积 (平方米/人) | 配套基础设施建设成本 | 每户安置金额计算公式 |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|---|
| 双福镇 | 1250 | 55 | 两人及以下的户 1 万元，两人以上的户每增加一人增加 3000 元 | 自建补助费=自建单价 × 55 平方米/人 × 安置人口数+配套基础设施建设成本。 |

3. 住房实物安置

| 被征地所在 乡 镇 | 安置人数 | 安置面积标准 (平方米/人) | 每户安置面积计算公式 |
|--------------|---------------|-------------------|--------------------------------|
| 双福镇 | 以公示确定 人数为准 | 55 | 每户安置面积 = 55 平方米/ 人 × 公示确定人数 |

(三) 安置资金结算

1. 住房货币化安置

(1) 被拆迁人在签订拆迁补偿安置协议并拆除、清场后，六个月内须购买峨眉山市境内依法建设的商品住房（不得购买小产权房且购房建筑面积人均不低于 25 平方米），在签订的购房合同备案登记后，将相关凭证提交双福镇人民政府，双福镇人民政府审核无误后，按照相关规定向市人民政府申请住房货币化安置资金，支付给被拆迁人。

(2) 被拆迁人在峨眉山市境内有他处商品住房的，在规定时间内完成房屋拆除、清场的，可将本户在峨眉山市境内的他处商品住房的《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》或《不动产权证书》提交双福镇人民政府。双福镇人民政府审核无误后，按照相关规定向市人民政府申请住房货币化安置资金，支付给被拆迁人。

2. 住房自建安置

申请宅基地面积标准不超过 30 平米/人。3 人及 3 人以下的户按 3 人计算不超过 90 平米，4 人的户按 4 人计算不超过 120 平米，5 人及以上的户按 5 人计算不超过 150 平米。

自建补助费分三次支付：被拆迁人在征地范围内房屋被拆除清场后，拆迁人支付 30% 的自建补助费；自建安置房开工建设时，再支付 40% 的自建补助费；竣工验收合格后，支付剩余的 30%。

3. 住房实物安置

安置房面积增减补差标准：

(1) 被拆迁人每户选择的安置房面积大于应享受住房安置面积的，补差金额 = (所选安置房面积 - 应享受住房安置面积) × 安置房单价。

(2) 被拆迁人每户选择的安置房面积小于应享受住房安置面积的，补差金额 = (应享受住房安置面积 - 所选安置房面积) × 安置房单价。

(3) 安置房单价按照实物商品房源分配时，当期周边房地产企业所开发普通商品房销售价格的 90% 确定。

被拆迁人所选安置房面积超过应享受住房安置面积部分的补差金额，在办理完毕结算手续后应及时支付拆迁人，然后领取安置房钥匙；被拆迁人所选安置房面积不足应享受住房安置面积部分的补差金额，由拆迁人在办理完毕结算手续后十个工作日内支付。

六、奖励

（一）拆房奖励

1. 被拆迁人拆房奖励期限内，前 10 日（含 10 日）签订拆迁安置协议并拆除、清场的，按主体房面积 200 元/平方米予以奖励；11 至 20 日（含 20 日）签订拆迁安置协议并拆除、清场的，按主体房面积 100 元/平方米予以奖励；21 至 30 日（含 30 日）签订拆迁安置协议并拆除、清场的，按主体房面积 50 元/平方米予以奖励。超过拆房奖励期限拆除、清场的，不予奖励。

（二）购房奖励

拆迁安置对象在拆房奖励期限内签订拆迁安置协议并拆除旧房清场后，在拆房奖励期限截止日后延三个月的日期前购买峨眉山市境内商品住房，拆迁人根据其签订拆迁安置协议并拆除旧房清场完毕时间，按被拆迁人购买商品住房的建筑面积给予购房奖励（奖励金额计算面积不超过被拆迁人应享受安置面积）。

七、处罚

（一）对被拆迁人拒不接受拆迁补偿安置的、已经补偿安置后拒不搬迁的、拒不交出土地的，责令其限期搬迁交地；逾期不搬迁交地的，依法强制搬迁。

（二）在征地拆迁过程中，当事人有下列情形之一，违反治安管理规定的，由公安机关根据《治安管理处罚法》予以处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成经济损失的，当

事人应承担赔偿责任：

1. 徇私舞弊，敲诈勒索财物的；
2. 拒绝、阻碍征地拆迁工作，妨碍依法执行公务的；
3. 煽动群众闹事，影响社会稳定，阻挠工程建设的。

八、本方案未尽事宜按《峨眉山市农村集体土地征收实施办法》规定执行。本方案由峨眉山市自然资源局负责解释。

- 附件：
1. 房屋拆迁补偿标准
 2. 地上构筑物补偿标准
 3. 畜禽搬迁补偿标准
 4. 拆迁畜禽养殖设施补偿标准
 5. 中心城区外房屋拆迁价购标准
 6. 被拆迁房屋装饰装修补偿标准

峨眉山市自然资源局

2022年6月30日

附件 1

房屋拆迁补偿标准

| 序号 | 名称 | | 计算单位 | 补偿标准 (元) | 备注 |
|-----|----------------------|-------|------|-------------|---|
| (一) | 主体砖混建筑结构(实砌砖墙、隔层有圈梁) | | | | 房屋建筑面积按国家规定的标准 B/T50353—2013《建筑工程建筑面积计算规范》计算。 |
| 1 | 平顶屋面 | 现浇屋面 | 平方米 | 850 | |
| | | 预制板屋面 | 平方米 | 750 | |
| 2 | 小青瓦屋面 | | 平方米 | 680 | |
| (二) | 主体砖木建筑结构(砖柱或砖墙体代柱承重) | | 平方米 | 600 | |
| (三) | 主体木质建筑结构(木柱、木梁承重) | | 平方米 | 550 | |
| (四) | 附属房 | | | | |
| 1 | 小青瓦屋面 | | 平方米 | 200 | |
| 2 | 彩钢棚屋面 | 双层 | 平方米 | 180 | |
| | | 单层 | | 110 | |
| 3 | 石棉瓦屋面 | | 平方米 | 110 | |
| 4 | 油毡屋面 | | 平方米 | 100 | |
| 5 | 棚房 | | 平方米 | 50 | |

附件 2

地上构筑物补偿标准

| 序号 | 名称 | | 计算单位 | 补偿标准 (元) | 备注 |
|----|-----------|----------|------|-------------|-----------------------|
| 1 | 混凝土地坝 | | 平方米 | 25 | |
| 2 | 围墙 | 二四墙 | 平方米 | 60 | |
| | | 一二墙 | 平方米 | 30 | |
| 3 | 堡坎 | 条石堡坎 | 立方米 | 150 | |
| | | 卵石、块石堡坎 | 立方米 | 100 | |
| 4 | 水井 | 电动抽水井 | 口 | 1500 | 含电机等 设备 |
| | | 钢管压井 | 口 | 800 | 含操作台和 附属池 |
| | | 一般人工挖井 | 口 | 600 | |
| 5 | 水塔 | 塔高 5 米以上 | 座 | 2500 | 指独立水塔水 塔(含水下 管) |
| | | 塔高 5 米以下 | 座 | 1800 | |
| 6 | 粪池 | | 立方米 | 55 | |
| 7 | 水池 | | 立方米 | 55 | |
| 8 | 砖、板石砌独立粮仓 | | 立方米 | 150 | |
| 9 | 大棚 | 钢架结构 | 亩 | 3500 | |
| | | 竹编结构 | 亩 | 1500 | |
| 10 | 灶 | 瓷砖装饰 | 眼 | 400 | 独立蜂窝 煤炉不补 偿 |
| | | 未饰瓷砖 | 眼 | 350 | |
| 11 | 坟 | 普通土堆坟 | 座 | 2000 | 自选墓地 每座补地助 |

| 序号 | 名称 | | 计算单位 | 补偿标准 (元) | 备注 |
|----|----------|--|------|-------------|---------------------------------------|
| | | 砖、石、水泥修砌 | 座 | 3000 | 1000元;有另座 墓碑的每座 给予300元补偿 |
| | | 砖、石、水泥修砌加有 花岗石、其他材料刻成墓 | 座 | 4000 | |
| 12 | 苕、姜等窖 | | 立方米 | 30 | |
| 13 | 水管 | 4分管 | 米 | 5 | 指室外部 分,包括镀 锌管、PPR 管、塑料 管等 |
| | | 6分管 | 米 | 6 | |
| | | 寸管 | 米 | 7 | |
| | | 排污管 | 米 | 8 | |
| 14 | 葡萄架 桩 | 水泥桩 | 根 | 4 | |
| | | 木桩 | 根 | 2 | |
| 15 | 电线 | 动力线 | 米 | 4 | 指生产组 和个人室 外部分 |
| | | 照明线 | 米 | 2 | |
| 16 | 电杆 | 木电杆 | 根 | 20 | 指生产组 和个人部 分 |
| | | 5m水泥方杆 | 根 | 50 | |
| | | 7m水泥圆杆 | 根 | 100 | |
| | | 10m水泥圆杆 | 根 | 150 | |
| | | 12m水泥圆杆 | 根 | 200 | |
| 17 | 沼气池 | 10m ³ 以内(不含10m ³) | 套 | 3000 | 含配套设 施 |
| | | 10—15m ³ | 套 | 4000 | |
| | | 16m ³ 以上 | 套 | 5000 | |
| 18 | 其他 | 闭路光纤电视户头 | 个 | 400 | |

| 序号 | 名称 | 计算单位 | 补偿标准 (元) | 备注 |
|----|---------|------|-------------|----|
| | 动力电户头 | 千瓦 | 300 | |
| | 农网改造户头费 | 户 | 130 | |
| | 天然气户头 | 个 | 3800 | |
| | 水户头 | 个 | 1500 | |

附件 3

畜禽搬迁补偿标准

| 类别 | 规格 | 单位 | 补偿标准 (元) | 备注 |
|-----|------------|----|-------------|-------------|
| 鸡、鸽 | 肉鸡、肉鸽 | 只 | 4 | |
| | 蛋鸡、蛋鸽 | 只 | 10 | |
| 鸭 | 肉鸭 | 只 | 2 | |
| | 蛋鸭 | 只 | 5 | |
| 兔 | | 只 | 3 | |
| 猪 | 壮年种猪、怀孕母猪 | 头 | 800 | |
| | 肉猪、淘汰种猪和母猪 | | 100 | |
| 牛 | | 头 | 100 | |
| 羊 | | 头 | 50 | |
| 鱼 | | 亩 | 2000 | 按养殖 水面计算 |

附件 4

拆迁畜禽养殖设施补偿标准

| 序号 | 补偿项目 | | 计算单位 | 补偿标准 (元) | 备注 |
|----|-------------|---------------|------|-------------|----|
| 1 | 猪圈 | 农家圈舍 | 平方米 | 60 | |
| | | 规模化圈舍 | 平方米 | 100 | |
| 2 | 鸡笼 | 竹编 | 门 | 8 | |
| | | 金属 | 门 | 25 | |
| 3 | 母猪限位栏 | | 门 | 120 | |
| 4 | 母猪产床 | | 门 | 1000 | |
| 5 | 适度规模养殖 房 | 小青瓦屋面 | 平方米 | 250 | |
| | | 石棉瓦或 彩钢棚屋面 | | 150 | |

备注：“适度规模养殖”是指存栏鸡达到 5000 只以上、猪达到 100 头以上、兔达到 1000 只以上。

附件 5

中心城区外房屋拆迁价购标准

| 序号 | 名 称 | | 计算单位 | 补偿标准 (元) | 备 注 |
|-----|----------------------|-------|------|-------------|---|
| 1 | 主体砖混建筑结构（实砌砖墙、隔层有圈梁） | | | | 房屋建筑面积按国家规定的标准 B/T50353—2013《建筑工程建筑面积计算规范》计算。 |
| (1) | 平顶屋面 | 现浇屋面 | 平方米 | 1800 | |
| | | 预制板屋面 | 平方米 | 1700 | |
| (2) | 小青瓦屋面 | | 平方米 | 1600 | |
| 2 | 主体砖木建筑结构（砖柱或砖墙体代柱承重） | | 平方米 | 1500 | |
| 3 | 主体木质建筑结构（木柱、木梁承重） | | 平方米 | 1400 | |
| 4 | 附属房 | | | | |
| (1) | 小青瓦屋面 | | 平方米 | 200 | |
| (2) | 彩钢棚屋面 | 双层 | 平方米 | 180 | |
| | | 单层 | | 110 | |
| (3) | 石棉瓦屋面 | | 平方米 | 110 | |
| (4) | 油毡屋面 | | 平方米 | 100 | |
| (5) | 棚房 | | 平方米 | 50 | |

附件 6

装饰装修补偿标准

| 类别 | 装饰装修项目 | 补偿标准 (元/平方米) |
|------|---|-----------------|
| 一类装饰 | 1. 地面装饰：实木地板，或花岗石地板，或大理石地板，或 0.8 × 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墙纸。 3. 相配套的高级吊顶和厨卫门窗。 | 300 |
| 二类装饰 | 1. 地面装饰：0.5 × 0.5 米至 0.6 × 0.6 米规格的抛光地砖。 2. 墙面：中等价位的乳胶漆。 3. 相配套的中等吊顶和厨卫门窗。 | 200 |
| 三类装饰 | 1. 地面装饰：地砖或水磨石地面。 2. 墙面：仿瓷涂料或喷塑。 | 100 |

备注：1. 装修计算面积为被拆迁房屋装修建筑面积。

2. 装修类别和具体补偿金额由拆迁人与被拆迁人共同协商确定。