

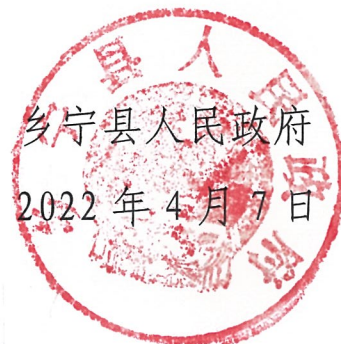
乡宁县人民政府文件

乡政发〔2022〕12号

乡宁县人民政府 关于印发乡宁县通用机场土地征收、农村 居民住宅及其他地上附着物征收 补偿安置方案的通知

昌宁镇人民政府、县直有关单位：

《乡宁县通用机场土地征收、农村居民住宅及其他地上附着物征收补偿安置方案》经县政府常务会议通过后提交县人大常委会审议同意政府颁布实施。现印发给你们，请认真贯彻执行。



乡宁通用机场土地征收、农村居民住宅及其他地上附着物征收补偿安置方案

第一章 总 则

为规范通用机场土地征收、农村居民住宅及其他地上附着物征收补偿与安置活动，维护公共利益，保障被征收所有权人的合法权益，依据《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》《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号），按照山西省人民政府《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2020〕16号）文件精神，结合我县当前实际，制定本方案。

第一条 乡宁通用机场选址位于乡宁县昌宁镇下县社区下县村、南原村，拟用地总面积 19.9424 公顷，土地利用现状为农用地、建设用地、未利用地。机场选址范围内有村庄 1 个，住户 100 余户，计划全部拆迁。

第二条 在通用机场涉及的土地征收、农村居民住宅及其他地上附着物征收补偿安置适用本办法。

第三条 本方案所称征收当事人包括征收人、被征收人和被征收土地、居民住宅及其他地上附着物承租人。

本方案所称的征收人，是指县人民政府确定的土地、居民

住宅及其他地上附着物征收部门。本方案所称的被征收人，是指被征收土地、居民住宅及其他地上附着物所有权人。

第四条 征收人应当依照本办法规定，对被征收人给予补偿；被征收人应当在征收期限内完成地上附着物的处理。

第五条 县人民政府负责通用机场土地征收、农村居民住宅及其他地上附着物征收补偿工作，昌宁镇政府负责具体承办。

昌宁政府和县直有关部门应当依照本方案规定和县政府规定的职责分工，互相配合，保障土地征收、农村居民住宅及其他地上附着物征收、拆迁、补偿、安置工作顺利进行。

第二章 征收决定

第六条 通用机场是县人民政府组织实施的交通基础设施工程，符合国民经济和社会发展规划，已列入乡宁县土地利用规划，由县人民政府作出征收决定。

第七条 县政府作出机场征收土地、居民住宅及其他地上附着物征收决定之后应当委托昌宁镇政府及时公告。

第八条 被征收人对征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第九条 征收人应当对征收范围内土地、居民住宅及其他地上附着物的权属、区位、用途、面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。

第十条 土地、居民住宅及其他地上附着物征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建、房屋装修和改变房屋用途，抢种、抢植等不当的增加补偿费用的行为；违反规定实施的不予补偿。

第三章 征收管理

第十一条 被征收房屋和土地权属的认定，以现有合法有效的房屋所有权证、土地使用权证或规划、土地等部门签发的合法有效文件记载为依据。一些老旧房屋手续不完整和无手续的，根据其祖宅房契、地契及村委会、居委会证明等有效证明材料予以确认。

第十二条 征收人与被征收人应当依法签订书面土地、居民住宅及其他地上附着物征收补偿协议。

第十三条 土地、居民住宅及其他地上附着物征收补偿协议当载明下列事项：

- （一）被征收土地、居民住宅及其他地上附着物基本情况；
- （二）货币补偿金额及其支付办法和期限；
- （三）地上附着物处理的期限；
- （四）征收补偿费和征收补助费用及其支付办法和期限；
- （五）违约责任与争议解决办法；
- （六）当事人认为需要明确的其他事项。

第十四条 在征收期限内，征收人不得实施造成房屋未搬迁的被征收人或者房屋承租人用水、用电中断以及交通阻断等影响生产、生活的行为。

第十五条 被征收土地、居民住宅及其他地上附着物征收有下列情形之一的，由征收人提出征收补偿安置方案，经县人民政府审核同意后实施征收：

- （一）有产权纠纷的；
- （二）产权下落不明的；
- （三）暂时无法确定产权人的。

土地、居民住宅及其他地上附着物征收前，征收人应当就被征收的有关事项，向公安机关办理证据保全。

第十六条 征收农村集体土地的，土地补偿费和安置补助费按照相关规定执行。

第十七条 征收集体土地上附着物，补偿费参照表一、表二、表三、表四、表六。

第十八条 集体土地征收补偿费分配方式按照《山西省征用农民集体所有土地征地补偿费分配使用办法》的规定执行。

第十九条 征收补偿范围内房屋有下列情形之一的，原则上不予补偿：

- （一）非法买卖、骗取批准手续建造的房屋和设施；
- （二）违章建筑和超过审批期限的临时建筑；

- (三) 无土地手续、无规划手续又未经处罚的“三无”房屋；
- (四) 耕地中建造的房屋。
- (五) 超出审批范围的建筑。

以上五项中房屋和设施在规定的搬迁期限内积极配合拆迁工作，按时完成搬迁，征收人视具体情况可以给予适当的建设成本和房屋搬迁补助费。

第二十条 违反土地管理法律、法规规定，阻挠征收土地的，由县人民政府责令交出土地，拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第四章 征收补偿安置

第二十一条 征收补偿包括土地补偿和附属物补偿，补偿方式为纯货币补偿。

第二十二条 土地、居民宅基地及其他地上附着物补偿标准及指导价格参照表一至表六。

第二十三条 土地补偿合法面积以内的，超出合法面积的不予补偿(参照表五)。

合法面积以内被征收土地上有房屋建筑物的，按照本方案指导价补偿建筑物后不再补偿土地。

第二十四条 征收人组织由县政府招标遴选的评估机构依据相关法律、法规和本办法规定的指导价对被征收范围内的地

上附着物进行评估。征收人依据评估价格与被征收人签订书面协议，对被征收人进行货币补偿。

第二十五条 被征收房屋按建筑结构类别进行评估补偿。补偿按建筑面积拆 1 补 1，建筑物和构筑物补偿标准及指导价格（参照表一）。

净高 2.5 米以下、2.2 米及以上建筑物和构筑物按比例递减评估补偿；净高 2.2 米以下建筑物和构筑物补偿标准及指导价格（参照表二）。

第二十六条 被征收房屋、附属物及房屋装修装潢价值，依照规定的标准进行评估，方案中未涉及的由评估机构根据现行市场价格评估；房屋前檐按照投影面积计算，其余挑檐按照投影面积折半计算，封闭挑檐不再进行补偿（参照表三、表四）。

第二十七条 对未竣工达不到居住条件住宅的补偿标准。

- （一）无结构门窗扣减建设成本总价 10%；
- （二）无水电暖扣减建设成本总价 10%；
- （三）无内外抹灰扣减建设成本总价 10%；
- （四）房顶无防水扣减建设成本总价 10%。
- （五）以上扣减按现状情况累加。

第二十八条 补偿后安置方式分三种，一是选购政府统一修建的还迁房；二是在统一审批的宅基地上按照规划自行出资修建；三是自主购买房屋。

政府拟选在下县社区扇子坪村建设还迁房安置，下县社区居民委员会负责选择有资质的企业按县城总体规划要求修建还迁房，并协商签定相关协议。还迁房建设用地由县自然资源局负责用地手续报批并按国家规定出让，还迁户按成本价购买还迁安置房，采取先签先选的方式。

政府拟选择合适地点进行宅基地安置，县自然资源局、县农业农村局、县林业局、昌宁镇政府、下县社区居民委员会、下县村集体经济组织按照《山西省农村宅基地审批管理办法(试行)》(晋政办发〔2020〕115号)文件精神，根据各自职责办理完善宅基地手续，南原村民大会决定宅基地分配。为节省用地空间，保证宅基地还迁房整体形象，下县社区居民委员会负责选择有资质的企业或农房建设专业合作社统一设计、统一施工、统一监理、统一验收并协商签定相关协议。选择宅基地的安置户原宅基地的土地不予补偿。宅基地也采取先签先选的方式。

自主购房的，一次性向被征收人支付搬迁补助费每平方米10元、30个月过渡期安置费每月6.5元/m²(原住宅面积)。

第二十九条 购买还迁房的和选择宅基地的，向被征收人支付搬迁补助费，支付标准是每平方米10元。自征收补偿协议签订后向被征收人支付过渡期安置费，支付期限暂定30个月，过渡期安置费标准为住宅每月6.5元/m²。如产生延期交房、延

期交付宅基地，过渡期安置费顺延支付至还迁房、宅基地交付为止，延期产生费用由建设企业或农房建设专业合作社承担。

第五章 征收纠纷裁决

第三十条 征收补偿安置协议订立后，被征收人或者承租人在征收期限满后拒绝搬迁的，征收人可以依法提起诉讼。

第三十一条 征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收所有权人不明确的，由征收人报请县人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第六章 法律责任

第三十二条 征收人的工作人员在征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由县人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十四条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任，尚不构成犯罪的，依法给予处分。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；

第三十五条 评估机构或评估师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十六条 本办法未尽事宜在征收过程中另行规定。

第三十七条 本办法自发布之日起施行。

第三十八条 本办法由乡宁县自然资源局负责解释。

表一

通用机场农村2.5米以上房屋征收评估指导价格表

类别 \ 项目	土建单价 (元/m ²)	暖气安装 (元/m ²)	电气线路 (元/m ²)	合计
砖混(现浇)	2140	45	15	2200
砖混(预制)	2040	45	15	2100
平拱窑	1990	45	15	2050
老式窑洞	1940	45	15	2000
砖木瓦房	1840	45	15	1900
土窑洞、窑洞砖石旋、单体老旧砖洞、石窑、砖砌彩钢顶房根据个体差异按市场价格评估。				

表二

通用机场农村2.2米以下附属物征收评估指导价格表

类别 \ 项目	土建单价 (元/m ²)	暖气安装 (元/m ²)	水电安装 (元/m ²)	合计
砖混 (现浇)	788	45	15	848
砖混 (预制)	719	45	15	779
平拱窑	699	45	15	759
老式窑洞	625	45	15	685
砖木瓦房	600	45	15	660
墙身砖砌彩 钢顶	280	45	15	340
简易房	100	45	15	160
彩钢房	100 (展开)	45	15	
三无窑洞	500元/孔			

表三

通用机场房屋征收附属设施补偿指导价格表

项目	规格	单位	补偿单价(元)	备注
厕所	钢筋混凝土顶板	m ²	800	
	砌围墙、简易顶或无顶	m ²	200	
石坝	水泥沙浆	m	274	
	破灰泥	m	120	
	干垒	m	70	
围墙	砖砌	m ²	100(24墙)	基础不另加
			90(18墙)	
			80(12墙)	
	土墙、干垒墙	m ²	30	
蓄水池		m ²	260	
菜窖		个	700(土), 1000(砖)	
电视	以端口计算	个	130	
楼梯	钢结构	m ²	300	
	砖混结构	m ²	全封闭1200, 不封闭600	
猪圈		m ²	100	
鸡窝		m ²	10	
水箱		m ²		按材质评估
热水器搬迁		台	100	
空调搬迁		台	260	
太阳能搬迁		台	300	
电表搬迁		个	120	
水表搬迁		个	130	
大门	现浇顶	砌筑部分1500元/m ² (顶面积) 门扇按材质另行评估		
	简易顶或无顶	按门扇材质评估		

表四

通用机场房屋征收室内外装修评估指导价格表

补偿等级	一级	二级	三级
装修项目	面板墙裙	实木顶角线	实木顶角线
	壁纸墙面	壁纸墙面	暖气罩
	石膏板吊顶	暖气罩	面板包门
	暖气罩	面板包门	实木门窗套
	面板包门	实木门窗套	
	实木门窗套	面板墙裙	
补偿金额（元/m ² ）	按实际价格评估		
室内外地面及道路			
花岗岩石	全瓷砖、水磨石	釉面砖	水泥石浆
128元/m ²	58元/m ²	50元/m ²	4.8元/m ²
贴面瓷砖80元/m ²			
说明：以上为中等材料装修指导价			

表五

通用机场土地征收补偿参考价格表

类别	项目	单价	合计
建设用地	宅基地	183元/m ²	
	工矿仓储用地	75000元/亩	
	公共管理与服务用地		
	交通用地		
农用地	基本农田	75000元/亩	
	耕地		
	园地		
	林地		
	交通用地		
	水域及水利设施		
	其它土地		
未利用地	草地	45225.6元/亩	
	水域及水利设施		
	其它土地		
坟地		单人坟7800元，双人坟8800元	

表六

树木及苗圃补偿评估指导价格表

	规格 (单元: 元/株)								备注
	当年	1.5cm-1.6cm	1.6cm-2cm	2cm以上	5cm-10cm	11cm-15cm	16cm-20cm	20cm以上	
刺槐	0.9	2	3	14	26	35	56		
油松	40	80	160	320	400	480	640		
侧柏	20	40	80	150	210	480	800		
杨树	8	20	40	80	100	200	300	500	
核桃	5	10	50(挂果)	200(挂果)	500(挂果)	850(挂果)	2000(挂果)	5000(挂果)	

		标准	不予补偿的项目	备注
苗圃		1500-3000元/亩		
培育期 (1--5年)		50-220元/株		
初果期 (6--8年)				
未挂果树		10-20元/株		
桑树	大	20元/株		
	小	5元/株		
药材		2000-4000元/亩		参考市价
青苗费		800-1000元/亩		
菜地		1500-3000元/亩		

抄送：县委 人大 政协 法院 检察院

乡宁县人民政府办公室

2022年4月7日印发
