

元江县人民政府关于印发 《元江县建设用地及地上房屋征收补偿与 安置办法（试行）》的通知

元政规〔2018〕1号

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县直各委、办、局，各人民团体和企事业单位，省、市驻元单位：

现将《元江县建设用地及地上房屋征收补偿与安置办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

元江县人民政府

2018年1月2日

元江县建设用地及地上房屋征收补偿 与安置办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范建设用地及地上房屋征收补偿行为，维护公共利益，切实保障被征收人合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规，结合元江实际制定本办法。

第二条 元江县境内的项目建设涉及建设用地及地上房屋征收补偿与安置的，适用本办法。但农村公路等农村基础设施建设不适用本办法。

元江县境内的项目建设涉及农用地征收的，按《元江县建设征地补偿标准》执行。

第三条 县人民政府为建设用地及地上房屋征收的主体。

县国土资源局为国有土地使用权的收回、集体土地及其地上房屋的征收部门；县住房和城乡建设局为国有土地上房屋的征收部门。

项目建设涉及的乡镇（街道）人民政府（办事处）为土地和房屋征收实施单位，承担各自辖区内具体的征收和补偿安置工作。

具体建设项目的征收补偿安置方案，由征收部门拟定后报县人民政府批准实施。

第四条 具体建设项目的征收范围由县人民政府发布公告确定。

第五条 具体建设项目土地和房屋的征收时间，以县人民政府发布的征收决定公告为准。

第六条 征收建设用地及其地上房屋的安置方式按县城中心城区内、外分别确定：

（一）县城中心城区内的被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换；

（二）县城中心城区外的被征收人可以选择由项目涉及的乡镇（街道）人民政府（办事处）协调被征地集体经济组织按村庄规划及土地利用总体规划进行宅基地留地安置，也可以选择按县城中心城区内的安置方式进行安置。但征收非集体经济组织成员使用的国有土地及其地上房屋的，不得选择宅基地留地安置。

第七条 征收范围内的建（构）筑物面积、结构由征收人委托具有相应资质的测绘中介机构依据国家相关规范按实际现状

调查，测绘结果由征收实施单位、被征收人、测绘中介机构三方签字确认。

第八条 征收评估机构由被征收人在规定时间内协商选定，如未在规定时间内选定的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则决定。

征收评估基准日为具体建设项目土地和房屋征收决定发布之日。

第二章 认 定

第九条 征收人应当对征收范围内土地和房屋的权利人、面积、用途等进行认定，认定结果公示后作为征收补偿安置依据。

第十条 权利人的认定：

（一）土地使用证和房屋所有权证“两证”齐全或持有不动产权证书，且实际使用人与证载权利人一致的，按证载权利人认定。

（二）土地、房屋产权证书登记的权利人不一致的，以最近时间点土地或房屋产权证书登记的权利人认定。

（三）房屋存在继承事实的，按继承相关法律法规规定认定。属宅基地上的房屋，如继承人已转让给其他人员的，按本条第四项认定。

（四）房屋发生交易，但未办理变更（转移）登记的，按合法有效的相关证明材料认定。

（五）无土地使用证和房屋所有权证，能提交有权机关依法批准材料的，按批准材料认定。

除上述情况以外经认定地上建（构）筑物面积的，实际占有人认定为地上建（构）筑物的权利人。

第十一条 建设用地（含宅基地）使用权面积的认定：

（一）持有土地使用证，且房屋占地未超过证载面积的，按证载面积认定。

（二）持有土地使用证，但房屋占地超过证载面积，且四邻无争议，按以下方法认定建设用地使用权面积：

1.属集体土地符合宅基地申请条件，经小组、社区（村委会）两级出具明确书面意见，并附相关证明材料报乡镇（街道）人民政府（办事处）按《玉溪市宅基地管理办法（试行）》规定的宅基地标准认定房屋占地面积为建设用地使用权；超过标准的部分，不予认定建设用地使用权面积。



2.属集体土地不符合宅基地使用条件的，按证载面积认定。

3.属国有土地的，按证载面积认定。

（三）无土地使用证，能提供合法有效的用地批准文件、交款凭证、协议等相关证明材料的，按所提供合法有效的证明材料予以认定；提供的证明材料不符合法定形式的，不予认定。

（四）无土地使用证也无任何审批手续，符合宅基地申请使用条件的农民自建住房及其配套附属设施占地，经小组、社区（村委会）两级出具明确书面意见，并附相关证明材料报乡镇（街道）人民政府（办事处）按国土资源部《确定土地所有权和使用权的若干规定》审核，经公示无异议的给予认定。

（五）相邻宗地权属存在争议的，划定争议范围，不存在争议的部分先行认定，争议部分待争议解决后再进行认定。

第十二条 经认定合法建设用地使用权的地上建（构）筑物，除经有权机关查处并要求拆除的不予认定外，均按现状实测认定。

第十三条 用途的认定：

（一）予以认定建设用地使用权面积的部分，土地用途按证载用途或批准用途予以认定；未予认定建设用地使用权面积的建（构）筑物占地的部分，按占用前的地类认定。

（二）经认定建设用地上建（构）筑物，持有房屋所有权证书或批准材料的，按批准用途认定；无房屋所有权证书或批准材料的，按土地用途认定。

（三）未认定建设用地上建（构）筑物，不予认定用途。

第十四条 土地及地上建（构）筑物权利认定相关证明材料由被征收人自行提供，并对所提供材料的真实性负责。

第三章 补偿和安置

第十五条 国有建设用地使用权及其地上房屋、其他建（构）筑物、装修按评估机构评估的房地产价值确定，并对经认定的权利人进行补偿。

第十六条 集体建设用地的土地补偿费标准为《元江县建设征地补偿标准》确定的同类区水田土地补偿费（不含安置补助费）标准。土地补偿费归土地所有者，土地补偿费的处置由集体经济组织召开村（居）民大会决定。

第十七条 县城中心城区内经认定权利的集体建设用地的安置补助费补偿，按经营性建设用地 2200 元/m²、宅基地 2000 元/m²、除街巷用地以外的其他建设用地 1200 元/m²的标准确定。

县城中心城区范围外的被征收集体建设用地安置补助费补偿，有城镇基准地价的地区按城镇基准地价或同类区不含附着物补偿的水田征地成本（含报批规费）中较高者确定，无城镇基准地价的地区按同类区不含附着物补偿的水田征地成本（含报批规费）确定。

第十八条 被征收人符合宅基地申请条件且选择宅基地留地安置的，安置补助费的补偿对象为负责安置工作的乡镇（街道）人民政府（办事处），用于落实安置地块；被征收宅基地面积超出安置宅基地面积外的安置补助费补偿对象为经认定的集体建设用地使用权人。

除前款情形外的安置补助费，补偿给经认定的集体建设用地使用权人。

第十九条 属集体经济组织的公共用地（含街巷），按同类区不含附着物补偿的水田征地成本（含报批规费），给予所属集体经济组织土地补偿费及安置补助费补偿。

第二十条 未认定建设用地使用权的，按占用前的地类以《元江县建设征地补偿标准》给予所属集体经济组织土地补偿费及安置补助费补偿。

第二十一条 集体建设用地上经认定的建（构）筑物及其装修按重置价格结合成新评估补偿，装修价值补偿单独评估确定。

在县城中心城区范围内的，可以按照本办法第十五条的规定与经认定合法权利的集体建设用地一并评估补偿。

第二十二条 被征收人选择房屋产权调换的，征收人提供用于产权调换的安置房源。安置房源、结算方式、选房办法等在具体建设项目的征收补偿安置方案中确定。

第二十三条 宅基地留地安置地块应在征收工作实施前由乡镇（街道）人民政府（办事处）负责确定，如安置地块不在本集体经济组织土地所有权范围内的，由涉及的乡镇（街道）人民政府（办事处）组织涉及的集体经济组织调整权属。宅基地留地安置不向安置对象收取土地费用，建设方式采用统规联建或统规自建。

第二十四条 住房临时过渡安置补偿对象为被征收房屋认定为住房的被征收人，征收人不统一提供临时过渡安置用房。



临时过渡安置补偿标准按被征收住房实测总建筑面积或经认定使用权的土地总面积补偿，标准为 6 元/m²·月。每户每月应补偿金额不足 300 元的按 300 元补偿。

临时过渡安置期限根据具体建设项目的实施情况确定，临时过渡安置补偿费一次性补偿。

第二十五条 生产经营性用房的停产停业损失补偿按认定生产经营性用房货币补偿价值的 4% 计算，一次性补偿。

第二十六条 住房搬迁费按被征收住房实测总建筑面积补偿，标准为 15 元/m²；生产经营性用房搬迁费按被征收生产经营性用房实测总建筑面积补偿，标准为 20 元/m²。搬迁费不足 3000 元的按 3000 元补偿，住房的搬迁费按两次搬迁进行补偿。

第二十七条 临街（巷）的被征收房屋认定为住房，底层存在事实经营行为，持有在征收公告发布之日仍合法有效且与登记经营范围相符的营业执照的，按存在事实经营行为的被征收房屋底层建筑面积计算事实经营损失补偿费，补偿标准在具体建设项目征收补偿安置方案中确定。但集资建房、商品房、房改房、保障性住房等城镇个人已购住房不予事实经营损失补偿。

第四章 奖励和补助

第二十八条 按征收公告要求签订《征收补偿安置协议》并按时搬迁的被征收人应当给予奖励。奖励措施根据具体建设项目的实际情况，在具体建设项目的征收补偿安置方案中确定。

第二十九条 被征收人中的老年人、烈士遗属、政府分散供养的特困人员和残疾人给予特殊补助。补助标准按下列规定执行：

（一）老年人特殊补助标准为 3000 元/人。截止至土地和房屋征收决定发布之日，认定住房产权人及其配偶或与认定住房产权人同属一户口簿，年满 60 周岁（以居民身份证为准）的方可享受。

（二）烈士遗属补助标准为 6000 元/证。需提供有效证件或县级民政部门出具的相关证明材料方可享受。

（三）政府分散供养的特困人员补助标准为 4000 元/人。需提供县级民政部门出具的相关证明材料方可享受。

（四）残疾人特殊补助标准为：残疾一级 4000 元/人，残疾二级 2000 元/人，残疾三级 1000 元/人，残疾四级 500 元/人。认定的住房产权人及其配偶或与认定的住房产权人同属一户口簿，

持有效残疾人证的方可享受。因战或因公致残的，再给予补助2000元/人。

上述补助按就高原则，不得重复享受。

第五章 其 他

第三十条 被征收人确认补偿安置事项后与征收人签订征收补偿安置协议，协议签订后按协议约定期限搬迁。

第三十一条 被征收人应自行缴清被征收房屋交付前所产生的水、电等费用，并提供缴费单据。

第三十二条 被征收人搬迁时不得拆除被征收的建（构）筑物及水、电等设施，擅自拆除所产生的事故责任由被征收人自行承担。

第三十三条 被征收人在签订征收补偿安置协议时，应提供有效的身份证、户口簿、不动产权证书（房屋所有权证、土地使用证）及其他需要提供的相关材料。

第三十四条 被征收人委托他人办理补偿事宜的，应提交经公证或见证的授权委托书。



第三十五条 国有土地上的被征收房屋已转让而未办理产权转移登记手续的，办理补偿事宜时应提交房屋买卖协议及完（免）税凭证。

被征收房屋有继承事实而未办理产权转移登记手续的，办理补偿事宜时应提交经公证、见证或法院出具的有效法律文书等相关证明材料。

第三十六条 征收行政事业单位的土地和房屋，仅予土地使用权、地上建（构）筑物及装修补偿，不予奖励、补助。

第六章 附 则

第三十七条 在规定的签约期限内达不成协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，县人民政府按照本办法作出补偿决定并公告。被征收人在补偿决定公告规定的期限内不申请行政复议，也不提起行政诉讼，又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十八条 本办法实施前已批准或实施的征收补偿安置方案，按原规定执行。

第三十九条 本办法所称县城中心城区是指元江县城东至元江河西岸、西至外环西路东边红线、南至清水河北岸、北至南溪河南岸的区域。

本办法所称《元江县建设征地补偿标准》是指《元江县人民政府关于印发元江县建设征地补偿标准的通知》（元政发〔2016〕10号）。

第四十条 本办法自 2018 年 1 月 18 日起执行。