



杨陵区城中村改造办公室文件

杨城改办〔2021〕58号

杨陵区城中村改造办公室 关于杨陵区综合保税区二期范围内房屋征收 补偿安置实施方案的批复

揉谷镇人民政府：

你镇报来的《杨陵区综合保税区二期范围内房屋征收补偿安置实施方案的报告》（杨揉政字〔2021〕49号）收悉，经上报示范区房屋征收管理办公室，同意该实施方案，现予批复，请严格按照方案组织实施。

附件：杨凌示范区房屋征收管理办公室《关于杨陵区综合保税区二期范围内房屋征收补偿安置实施方案的批复》

杨陵区城中村改造办公室

2021年5月19日



杨凌农业高新技术产业示范区房屋征收管理办公室文件

杨管房征办发〔2021〕21号

杨凌示范区房屋征收管理办公室 关于《综合保税区二期范围内房屋征收补偿 安置实施方案》的批复

杨陵区城中村改造办公室：

你办报来的关于《综合保税区二期范围内房屋征收补偿安置实施方案》的报告（杨城改发〔2021〕45号）收悉，经研究，现对方案予以批复，请严格按照批复的方案组织实施。

本批复《方案》有效期：从发布之日起至2022年11月17日止。

特此批复

附件：《综合保税区二期范围内房屋征收补偿安置实施

方案》

杨凌示范区房屋征收管理办公室

2021年5月18日



附件：

综合保税区二期范围内 房屋征收补偿安置实施方案

根据示范区房屋征收年度计划和综合保税区二期项目工程建设需要，决定对综合保税区二期建设红线范围内涉及的揉谷镇尚德村三、四组居民宅院及地上建（构）筑物进行征收，对范围内居民进行安置。为了保证征收工作顺利进行并切实维护被征收人的合法权益，结合实际，制定本实施方案。

一、征收范围

综合保税区二期项目范围内涉及的尚德村三、四组所有住户的宅基地及建（构）筑物和公共设施。具体范围为西宝高速以南、西宝高铁以北的尚德村三组、四组居民的宅院及地上建（构）筑物。

二、征收主体与资金来源

1、征收主体：本次征收的主体为杨陵区人民政府，揉谷镇人民政府具体组织设施。

2、资金来源：征收资金由示范区土地储备专项债中支出。

三、评估与补偿

（一）评估

按照政府采购程序确定具有房产评估资质的评估机构。

为了保持尚德村整村征收政策一致性，本次房屋补偿仍按照种子产业园尚德村居民房屋征收相关政策进行评估、补偿。

（二）补偿

1、宅基地征收补偿：合法宅基地（含户均公益和公共用地）按照每院宅基地 2.4 万元标准补偿后予以回收。

2、住户的建筑物、构筑物（附属物）及装修补偿：

（1）实有建筑面积在 240 m^2 以内的（含 240 m^2 ）的，每平方米补偿 433 元；实有建筑物面积在 240 m^2 至 460 m^2 以内（含 460 m^2 ）的，每平方米补偿 333 元；实有建筑面积在 460 m^2 至 500 m^2 的，每平方米补偿 200 元。实有建筑面积超过 500 m^2 的，超出部分面积按照残值进行补偿。

（2）构筑物（附属物）及装修补偿：

对各户装修及附属物不再另行登记评估，以每平方米 298 元予以补偿，补偿面积以 460 平方米为限。

（3）奖励政策：

凡实有建筑面积不足 240 m^2 的，对不足部分每平方米奖励 260 元；实有建筑物面积大于 240 m^2 不足 460 m^2 的，对不足部分每平方米奖励 150 元；实有建筑面积大于 460 m^2 不足 500 m^2 的，对不足部分每平方米奖励 50 元。

凡未加建抢建的实院，建筑物实有面积不足 460 m^2 的，不足部分进行装修奖励，每平方米奖励 298 元。

3、公共设施补偿

(1) 原村庄范围内的学校、村委会房屋及设施按综合定额单价每平方米 400 元予以补偿。原村庄的水、电、路等基础设施不予以补偿，按规定在新建的小区内予以配套建设。

(2) 具有国土、规划部门的有效批复和工商、税收部门合法有效的营业执照、纳税凭证的经营性用房，按国家有关规定补偿。

(3) 违章建筑、住新占旧房屋及设施不予补偿。

四、安置

(一) 安置方式和过渡费发放标准

1、安置方式：本次征收安置采取过渡安置方式，安置按照示范区统一规划进行安置。

2、过渡期限及过渡费发放标准：过渡费发放人员为现有的集体经济组织成员，过渡期为 36 个月，过渡费发放标准为每人每月 300 元。过渡期满安置房屋仍未交付需要延期过渡时，过渡费按此标准继续发放，过渡期直至交房公告发布后再延续 3 个月。

3、安置人口截止日期为选房公告发布之日。

(二) 具有集体经济组织成员资格的人员安置

1、生活安置

(1) 具有集体经济组织成员资格的人员由镇、村组在规定的期限内予以认定。

(2) 按具有集体经济组织成员资格的人员每人 40 m² 的标准，被征收人以优惠价每平方米 800 元（楼层调节系数另计）购买。

(3) 被征收人按照与应安置房屋面积就近的原则进行选房。所选房屋实际面积大于按规定应选面积的，超出部分按照优惠价每平方米 1460 元（楼层调节系数另计）购买；所选房屋实际面积小于按规定应选面积的，不足部分按照每平方米 657 元补差。选房在两套以上的，必须按就近的原则选房。

(4) 经国土部门认定的符合宅基地审批条件的新分支户，由村委会按照每户 0.5 亩的标准向国土部门交储宅基地，并与国土部门签订土地收储协议后按规定安置。

2、生产安置

尚德村整村征收完成后，根据相关政策全村统一进行生产安置。

(三) 非集体经济组织成员安置

1、不享受本村集体经济成员资格但在村内有合法宅基地的，只能以优惠价每平方米 800 元（楼层调节系数另计）购买一套安置住房。

2、家庭成员部分具有集体经济组织成员，部分不具有集体经济组织成员资格的只能选择上述一种方式安置（即集体经济组织成员安置或非集体经济组织成员安置）。

五、优惠及奖励

(一) 优惠政策

1、被征收人为集体经济组织成员的，安置标准内面积的物业费从安置基金中支付。安置基金按照具有该村集体经济组织成员资格的人员每人 5000 元的标准，从土地出让金中提取，由征收人承担，按规定支付，直至筹集的安置基金支付完毕为止。

非该村集体经济组织成员资格的人员安置面积和具有该村集体经济组织成员资格的人员超规定安置面积的物业费和维修基金由被征收人按照相关规定缴纳。

所有人员安置房屋的应安置面积在办理房屋产权证时按照相关政策规定减免契税。

2、没有建筑物和构筑物的合法宅基地每院奖励 2.4 万元。

3、在公告规定的时限内搬迁的住户享受下列优惠政策：

(1) 办理安置房房产证时安置标准内面积免收契税。

(2) 对持有残疾证的安置人员一次性补助 1000 元。

(3) 选房和安置协议签订按原房屋评估顺序进行。自愿组团选房优先。

(二) 奖励政策

1、在搬迁公告规定的时限内评估每户奖励 1000 元，签订搬迁协议的每户奖励 2000 元，腾空原住房并交出钥匙的每户奖励 2000 元，逾期不予奖励。

2、在规定期限内自行搬迁的，每户给 1500 元的搬迁补助费，逾期不予补助。

六、其它规定

本次评估、签订协议及搬迁时限以搬迁公告规定期限为准，期限如有变动，以丈量登记评估、签订协议及搬迁各工作阶段通知规定期限为准。