

# 大理市环洱海流域湖滨缓冲带生态修复与 湿地建设工程涉及集体建设用地 征收补偿方案

(征求意见稿)

为进一步加强洱海保护治理，推动洱海流域社会经济与生态环境协调发展，大理市拟实施环洱海流域湖滨缓冲带生态修复与湿地建设工程。根据《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国物权法》《云南省土地管理条例》《云南省大理白族自治州村庄规划建设管理条例》《云南省大理白族自治州洱海保护管理条例》《云南省大理白族自治州洱海海西保护条例》等相关法律法规的规定，按照《大理市洱海生态环境保护“三线”划定方案》和《大理白族自治州发展和改革委员会关于对大理市环洱海流域湖滨缓冲带生态修复与湿地建设工程可行性研究报告的批复》文件要求，需对工程建设范围内集体土地依法实施征收并对房屋进行搬迁补偿，结合我市实际，制定本实施方案。

**一、土地房屋征收主体：**大理市人民政府。

**二、集体土地征收主管部门：**大理市国土资源局。

**三、组织协调部门：**大理市洱海生态环境保护“三线”划定项目工程指挥部。

**四、土地征收及房屋搬迁补偿安置实施单位：**下关镇、大理镇、银桥镇、湾桥镇、喜洲镇、上关镇、双廊镇、海东镇各镇人民政府。

**五、土地征收范围和用途:**工程用地范围内的集体建设用地 24.9046 公顷予以征收,共涉及 8 个镇 23 个村委会 91 个村民小组,其地上建(构)筑物进行评估补偿后予以搬迁拆除。搬迁拆除后的土地,作为大理市环洱海流域湖滨缓冲带生态修复与湿地建设工程项目用地,征收土地四至范围详见勘测定界范围图。

## **六、征收补偿安置**

对工程用地范围内经认定的地上建(构)筑物进行评估,按照依法征收与自愿有偿退出相结合的原则,与搬迁户签订“补偿安置协议”后予以拆除。搬迁补偿安置坚持“一户一宅”、多种安置方式相结合,安置宗地面积标准不得突破《云南省大理白族自治州村庄规划建设管理条例》规定的上限,全市实行统一上限标准;搬迁安置用地选址及补偿方案另行制定。

### **(一) 土地及房屋面积认定**

#### **1、土地面积的认定**

(1) 宅基地面积认定。对工程用地范围内的农村宅基地涉及面积认定、户与宅的认定、宅基地历史遗留问题处置等按照《中共大理市委办公室大理市人民政府办公室关于印发实施大理市农村宅基地审批管理办法(试行)等五个制度的通知》(大市办发〔2016〕16号)文件规定执行。按照有完整宅基地审批手续或经国土部门核准的合法批准面积(含符合农村宅基地制度改革试点相关规定准予登记的面积)进行认定。

(2) 其它建设用地面积认定,按实地勘测定界面积经镇、村、组共同确认后进行认定。

## 2、建（构）筑物面积认定

（1）宅基地地上合法建（构）筑物按实际测量面积予以认定，违法建（构）筑物面积不予认定。

（2）生产生活辅助设施用房（圈舍、独立厨卫、简易房、其它临时设施等），按实际面积确认。

### （二）安置方式和补偿标准

#### 1、异地安置

##### （1）宅基地补偿及安置

搬迁户符合安置条件选择异地安置的，在不突破宅基地用地标准的基础上予以安置。征收合法宅基地面积和安置面积不相等的，实行货币补差。

搬迁户合法宅基地面积超出本户安置面积的部分，采用货币补偿，补偿标准按镇辖区域安置用地补偿标准加上 25 万元/亩综合补助之和的 1.5 倍进行计算。

搬迁户合法宅基地面积低于本户安置面积的部分，由搬迁户承担差额面积的费用，补差标准按镇辖区域安置用地补偿标准加上 25 万元/亩综合补助之和的 1.5 倍进行计算。

各镇安置用地补偿标准按搬迁安置用地选址及补偿方案执行。

##### （2）宅基地地上建（构）筑物补偿

宅基地地上合法建（构）筑物、装修设施按评估价补偿，违法建（构）筑物不予补偿。由具有房地产评估资质的中介机构对工程用地范围内认定的建（构）筑物及装修部分按重置成本法进行评估作价，出具评估报告，并将评估结果书面送达权

利人，签订“补偿安置协议”后予以补偿安置。搬迁房屋房前屋后及院心内涉及的零星林果木，由房地产评估公司在房屋评估时一并纳入评估，予以补偿。

(3) 上一轮“三退三还”首次登记为国有划拨的农村村民建房用地，搬迁户符合安置条件的，可选择按宅基地补偿安置方式进行补偿安置。

(4) 环保设施及公共基础设施、挂牌保护建筑、宗教寺院等予以保留，确需拆除的其它公建采取货币补偿。

## 2、货币安置

(1) 整宗宅基地被征收或部分宅基地被征收后自愿将剩余面积退出，选择货币安置的，在地上建（构）筑物按规定进行评估补偿的基础上，同时享受以下奖励政策：一是合法权属土地的货币补偿按镇辖区域安置用地补偿标准加上 25 万元/亩综合补助之和的 2 倍计算；二是对合法权属土地面积按 1200 元/m<sup>2</sup>进行一次性奖励，但每宅奖励最高不超过 30 万元。

(2) 因工程用地造成整宗建设用地分割，选择保留工程用地范围外剩余土地房屋的，未占用的土地房屋部分不再进行评估补偿，已占用的部分实行货币补偿。占用土地补偿标准按镇辖区域安置用地补偿标准加上 25 万元/亩综合补助之和的 1.5 倍进行计算，占用地上建（构）筑物部分按评估价予以补偿，不再安排安置用地。保留土地上的建（构）筑物未经所在辖区镇人民政府批准，不得翻建、扩建和改建。保留自用部分由产权人委托第三方出具房屋安全性鉴定报告，能够满足安全要求

的，可按照农村建房审批程序进行修缮及风貌整治。对于鉴定结论为不符合继续使用安全要求的，经评估后进行补偿。

(3) 属村组集体的公共基础设施用地（不含公共道路）确需征收的，土地补偿标准按所辖区域宅基地征收补偿标准执行。

### **(三) 其它补偿**

#### **1、过渡期安置补助**

(1) 实行“货币安置”的搬迁户，以拆除房屋认定的建筑面积按每月 12 元/m<sup>2</sup>的标准进行补助，一次性计发 12 个月。

(2) 实行“异地安置”的搬迁户，过渡期安置补助费自签订“补偿安置协议”后移交房屋之月起开始计算。安置过渡期自行解决的搬迁户，以拆除房屋认定的建筑面积按每月 12 元/m<sup>2</sup>的标准进行补助；选择村内公建用房、政府过渡安置房的搬迁户，以拆除房屋认定的建筑面积按每月 4 元/m<sup>2</sup>的标准进行补助。过渡期补助月数计算方式为：自房屋移交之月起至提供安置用地之月止的过渡期按实际月数计算，提供安置用地后给予 8 个月的建房过渡期补助。协议签订后先行预发 6 个月。

2、在自行停业登记造册范围内或持有相关经营证照的搬迁户，对其拆除主体经营建筑面积按每月 20 元/m<sup>2</sup>—25 元/m<sup>2</sup>的标准给予 36 个月的一次性补助。各镇可根据经营房屋地理位置、周边环境、交通条件、经营条件等实际情况进行补偿，但不得突破区间值。

3、电力、通信、管线等公共设施的迁改，原则上由产权所属部门自行迁改，特殊情况由市、镇项目指挥部与产权所属部门协商解决。

#### 4、搬家费:

(1) 单位户:2500 元/户;

(2) 私人户:2000 元/户。

#### 5、电视、电话、宽带移机补偿

(1) 数字电视:500 元/组;

(2) 电话:400 元/组;

(3) 宽带移机:300 元/组。

### 七、奖励措施

(一) 规定时限内签订搬迁补偿安置协议,征收整宗土地或因部分征收后将剩余面积自愿退出的一次性给予搬迁户 6 万元的奖励;部分征收的一次性给予搬迁户 1—3 万元的奖励。未在规定时限内签订协议的,此项不予奖励。

(二) 协议签订之日起 30 日内每提前一天移交空房的,给予拆除房屋认定建筑面积 4 元/m<sup>2</sup>的奖励,超出规定时间交房的,此项不予奖励。

(三) 其它补助费:分散供养的特困供养对象、残疾人、烈士家属,提供相应有效证件、证明,每户可以享受一次性 4000 元的补助费。

### 八、其他

本方案自大理市人民政府发布之日起,凡在工程用地范围内实施下列行为的,不予补偿。

1、新建、扩建、改建或者装修建筑物;

2、改变土地用途;

3、房屋和土地权属的转让、分割;

- 4、在土地上种植林木、修建构筑物；
- 5、其他不当增加补偿费用的行为。

**九、**本方案从2018年XX月XX日起执行，由大理市洱海生态环境保护“三线”划定项目工程指挥部负责解释。