

市人民政府办公室关于印发 京山市集体土地上房屋征收补偿安置方案的 通 知

各镇人民政府、街道办事处，京山经济开发区，京山温泉新区，市政府各部门：

《京山市集体土地上房屋征收补偿安置方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2024年9月9日

京山市集体土地上房屋征收补偿安置方案

为做好我市集体土地上房屋及附着物征收补偿安置工作，保障被征收土地上房屋及附着物所有权人的合法权益，促进经济社会高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《湖北省土地管理实施办法》等法律法规，结合我市实际，制定本方案。

- 1 -

一、指导思想

遵循公平补偿、程序正当、结果公开的原则，切实保障被征收人享有知情权、参与权和监督权，严格程序，依法征收，按照法律法规解决征收纠纷，确保集体土地上房屋及附着物征收补偿工作顺利实施。

二、适用范围

本市行政区域内因征收集体所有的土地，涉及土地、房屋征收补偿安置、青苗及其他地上附着物补偿的，适用本方案。因非农建设需要使用国有农林牧渔场等土地的，参照本方案规定的补偿标准执行。国家、省对国防、公路、铁路、水利、水电工程等基础设施项目涉及征收补偿安置另有规定的，从其规定。

三、房屋征收组织和责任

市政府房屋征收与补偿管理办公室为市政府确定的房屋征收部门（以下简称市征收办），负责统筹全市集体土地上房屋征收管理。各镇（街道）为房屋征收实施单位，负责辖区项目范围内房屋征收补偿安置工作。发改、自然资源和规划、公安、财政、住建、城管、审计、农业农村、人社、行政审批等部门按照各自职责，互相配合，共同做好征收补偿工作。

四、房屋征收实施程序

(一) 成立专班。由征收实施单位成立动迁工作专班，工作专班和包联单位(人员)是推动征迁工作的责任主体，要同村(社区)一起做好征迁户的数据核实和签约等工作。

(二) 宣传动员。由征收实施单位在征收范围张贴征收预公告，公布征收范围、目的、补偿标准、安置方式、签约期限等，动员群众积极配合房屋征收工作。

(三) 入户调查。由征收实施单位负责组织对征收范围内的房屋及附属物、地面附着物等进行入户调查、登记造册，核实锁定补偿基础数据。

(四) 核定补偿。由征收实施单位按户确定补偿数额，申报补偿资料，报市征收办现场复核认定后，出具补偿核定单。征收实施单位作为处理辖区内有关征迁补偿安置工作的责任主体，应依据征收政策规定、标准处理有关问题，并对补偿的内容、标准和补偿金额的真实性负责。

(五) 签订协议。征收实施单位依据补偿核定单与被征收人(产权人)签订《房屋征收补偿安置协议》。

(六) 补偿搬迁。由征收实施单位根据《房屋征收补偿安置协议》发放补偿款，并组织实施房屋搬迁腾退、拆除等工作。

(七) 征收补偿决定。房屋征收实施单位与被征收人在征收

补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权不明确的，由征收实施单位会同征收部门报请市人民政府依法作出补偿决定。

五、安置方式和补偿标准

（一）房屋征收安置方式

集体土地上住宅房屋征收安置主要提供集中还建和迁建两种安置方式，也可以选择货币补偿。原则上城市规划区以内的被征收住宅房屋安置以集中还建安置方式为主，城市规划区以外的被征收住宅房屋安置以迁建安置方式为主。

1. 还建安置方式，即对城市规划区以内的被征收住宅房屋主屋实行产权调换，产权调换房屋位于政府集中建设的还建房小区，对房屋装饰装修、附屋、房屋附属物及地上附着物实行货币补偿。对被征收人合法房屋主体建筑按照房屋（主屋）面积、结构类别计算还建面积，其中砖混结构按 1:1.2、砖木结构按 1:1.1、土木结构按 1:1 还建安置房建筑面积。被征收人应选择最接近其还建面积的户型进行安置，每户还建安置房不得超过 3 套，且还建房总面积不得超过 360 平方米，主屋建筑面积还建后超过 360 平方米以外的部分按原面积实行货币补偿。

鼓励被征收人选择货币补偿，被征收人主屋全部或部分放弃还

建安置实行货币补偿的，按主屋原面积在重置价格补偿参考标准的基础上，每平方米奖励 600 元。

2. 迁建安置方式，即对城市规划区以外的被征收人合法住宅房屋主体建筑以迁建安置为主，统一由所在村组结合村庄建设规划，异地安排宅基地自行建设住房。对被征收房屋、房屋附属物、地上附着物等实行货币补偿。被征收人放弃迁建住房宅基地的，给予宅基地补助 20000 元。

（二）房屋征收补偿标准

1. 住宅主屋货币补偿标准。被征收人选择货币补偿的，被征收房屋价值的补偿由房屋价值和房屋装饰装修补偿费构成。房屋价值由征收人参照附件 1《主屋（正屋）补偿参考标准》、附件 2《附属房屋（建筑）补偿参考标准》与被征收人协商确定；协商不成的，由依法选定具有相应资质的房地产价格评估机构评估其价值，经征收专班复核认定后补偿。同一征收项目内，既有集体土地又有国有土地的，集体土地上的房屋征收可参照国有土地上的房屋补偿标准执行。

2. 住改非房屋补偿标准。住宅房屋未经规划部门批准自行改变房屋用途作为经营性用房使用，且以该住宅为注册地址依法取得营业执照并一直从事经营的，按住宅房屋给予补偿；对其实际

用于经营的部分，在同类住宅房屋补偿标准基础上增加 30%。停产停业损失补助费按同类结构的住宅房屋货币补偿标准的 5% 计算。已依法取得营业执照但其经营活动中断、停止的，或未取得营业执照的，不予增加补偿。

3. 非住宅（生产及商业经营性质用房）补偿标准。

（1）征收非住宅用房原则上实行货币补偿，房屋附属建筑、地上附属物、装修及搬迁补助等实行货币补偿。

（2）非住宅搬迁补助费。经营性（商业、办公等）用房按 15 元/平方米给予一次性搬迁补助，以上补助包括设备或货物的拆除、搬运、安装、调试及其过程中造成的损失等全部费用；生产性（厂房等）用房搬迁涉及大型机器设备、大量物资搬迁的，其搬迁所需费用可由征收双方协商确定，协商不成的，委托有资质的评估机构通过评估确定，评估费用按物价部门规定执行。

（3）停产停业损失补偿。征收非住宅，造成被征收人停产停业损失的，按被征收非住宅房屋补偿价值 5% 的标准，给予一次性补助。无合法经营手续或手续过期失效以及征收时已停产停业的，不予支付停产停业损失补偿费。

被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值 5% 的，应当在七日内向房屋征收部门提供房屋征收前 3 年的收益、纳税

凭证、停产停业期限等相关证明文件。由房屋征收实施单位与被征收人协商确定停产停业损失，停产停业期限按 6 个月计算。

4. 房屋装饰装修补偿标准。房屋装饰装修的补偿按评估价实行货币补偿。

5. 附属房屋、房屋附属物、地上附着物补偿标准。附属房屋、房屋附属物补偿，参照附件 2《附属房屋（建筑）补偿参考标准》、附件 3《房屋附属物补偿参考标准》，由征收实施单位与当事人协商确定。

其他地上附着物及风景树木参照附件 4《地上附着物补偿参考标准》、附件 5《风景树木迁移费补偿参考标准》，由征收实施单位与当事人协商确定。

6. 搬迁补助费标准。住宅房屋一次性补助 2000 元。

7. 临时安置补助费标准。还建安置户自行过渡的，按每月每户 1000 元标准发放临时安置补助费。选择期房安置的，过渡期限从被征收房屋腾空验收合格到还建房交付钥匙后 4 个月止，安置房具备交房条件的，被征收人不按照约定时限办理安置房结算入住的，不再发放临时安置补助费；选择现房安置的，计发 4 个月临时安置补助费。

征收实施单位提供周转房过渡的，不另支付临时安置补助

费。

迁建安置户自行过渡的，按每月每户 600 元标准一次性发放 12 个月临时安置补助费。

8. 新宅基地场地平整补助标准。异地迁建的被征收户，按每户 10000 元给予新宅基地场地平整补助。由镇（街道）、村（社区）统一实施新宅基地场地平整的，补助资金交由镇（街道）、村（社区）统筹安排。

（三）房屋面积确定及结算方法

1. 安置房面积确定。还建安置房面积以测绘部门实测为准。

2. 安置房结算方法。因户型原因，被征收人应还建面积大于还建房总面积的，多出部分实行货币补偿。被征收人应还建面积小于还建房总面积的，差额部分在 10 平方米以内按每平方米 740 元结算，10-30 平方米以内按每平方米 1580 元结算，超过 30 平方米以上的按每平方米 2100 元结算。

因特殊原因（如被征收人家庭因有两个以上子女达到法定结婚年龄需要分户等）需要增加还建房的，由本人申请，村（居）委会核实，所辖街道审查，市征收办核实后报市政府批准，可以按还建房成本价购买一套，但所购房屋 5 年内不得交易。

用于还建安置的被征收房屋应为住宅的主屋，其他房屋实行

货币化补偿，不计入应还建安置面积。

被征收房屋面积由市征收办委托具有测绘资质的专业测绘机构实测面积为准。

3. 安置房建设要求。还建安置房按照“统一规划，合理布局，功能齐全”的要求由街道统一集中还建。还建小区土地性质为国有划拨土地，还建房须符合国家质量标准。

4. 不动产权证注销和办理。被征收房屋，由被征收人授权委托征收实施单位，持被征收房屋的权属证书办理不动产注销登记。被征收人入住还建安置房后，由征收实施单位协助被征收人办理不动产权证。

（四）奖励办法

1. 在规定时限内签订协议并按时搬迁的，可按不高于被征收房屋补偿价值 2% 的比例给予奖励。具体奖励办法和标准根据征收范围、规模和区位确定，并在项目征收补偿方案中予以明确。

2. 按照签订《房屋征收补偿安置协议》时间先后顺序，还建户可在安置房分配中优先选房，迁建户可优先选择新宅基地。

（五）补充事项

1. 被征收房屋的所有权人及房屋用途，以相关机构颁发的房屋所有权证、集体土地使用权证或不动产权证登记为准。

2. 对征收范围内涉及无补偿标准的，如：电力、通信、燃气、道路、桥梁、给排水、土方等工程类由市财政局评审中心评审后补偿。

3. 对征收范围内属于国家、省、市项目投资修建的基础设施等工程在征迁时不予补偿，属于村集体投资修建的工程项目由市财政局评审中心评审后补偿。

4. 对征收范围内涉及补偿金额大、补偿差距大、复核变化大的疑难问题，由市征收办协调镇（街道）采取“一事一议”办法研究解决。

5. 为确保房屋拆除安全，征收范围内房屋由征收实施单位委托有专业资质的拆除公司拆除。

六、未登记建筑认定及处理

征收范围内未经登记的建（构）筑，由市征收办组织市自然资源和规划局、市住建局、市城管执法局、市房产服务中心等相关单位进行认定和处理。对认定为合法建（构）筑的，参照前款进行补偿；未超过批准期限的临时建（构）筑，以批准期限减去已使用年限的剩余期限经协商或按重置成本法评估其价值后给予适当补偿；对认定为违法的建（构）筑和超过批准期限的临时建（构）筑不予补偿。

七、其他事项

本方案自 2024 年 9 月 9 日起施行，有效期 3 年。

本方案由京山市人民政府办公室负责解释，具体应用中的问题由京山市政府房屋征收与补偿管理办公室负责解读。

- 附件：
1. 主屋（正屋）补偿参考标准
 2. 附属房屋（建筑）补偿参考标准
 3. 房屋附属物补偿参考标准
 4. 地上附着物补偿参考标准
 5. 风景树木迁移费补偿参考标准

附件 1

主屋（正屋）补偿参考标准

房屋类别	房屋结构特征	标准（元/m ² ）
框架结构	现浇楼面、层面、楼梯、天沟，层高 3 米以上，层面上部应有架空隔热层或平瓦坡层面，24 眠墙，桩基础或整板基础，主体结构为全钢筋混凝土框架结构，外墙水刷石，内墙水泥抹光，室内水泥地坪。水电卫设施和厨房设施配套齐全。	1430
砖混一类	钢筋砼楼面、层面、楼梯、天沟、层面上部应有架空隔热层或平瓦坡屋面，层高 2.8 米以上，标准砖石基础，基础深度 1.2 米以上，钢筋砼地梁，层层有圈梁，规定的构造柱。24 眠墙，外墙水刷石，内墙水泥抹光，室内水泥地坪。独立厨房，无烟灶台，水冲厕所，水电进户（含室内管线）。	1060
砖混二类	标准砖石基础，基础深度 1.2 米以上，钢筋砼地梁，钢筋砼预制楼面，层面、楼梯、天沟，屋面上部应有架空隔热层或平瓦坡屋面，层高 2.8 米以上，24 斗墙，外墙粗砂灰，内墙水泥抹光，室内水泥地坪。独立厨房，水冲厕所，水电进户（含室内管线）。	850
砖木一类	木屋架、瓦屋面，砖石基础，基础深度 0.5 米以上，24 眠墙，无预制楼面、楼梯，前后檐口高度不低于 2.2 米，外墙清水，内墙粉灰，水泥地坪。水电进户。	800
砖木二类 （土木结构）	木屋架、瓦屋面，标准砖石基础，基础深度 0.5 米以上，杂砖或土筑混砌墙，前后檐口高度不低于 2.2 米，外墙清水，水泥地面或三合土地面。水电进户。	600



附件 2

附属房屋（建筑）补偿参考标准

房屋类别	房屋结构特征	标准（元/m ² ）
框架结构	钢筋混凝土框架或钢筋土大板，现浇大模板墙体，现浇和预制楼板平屋面。水泥楼地面或部分瓷砖地面或部分水磨石地面。铝合金门窗或木门窗，水刷石或贴砖墙面，室内墙面仿瓷涂料，有水、电、卫生设备。	1110
砖混一类	24 厘米以上砖墙或部分钢筋混凝土梁柱承重。现浇预制楼板或部分预制板，有圈梁，平屋面或平瓦屋面。水泥地面或部分水磨石地面。正规门窗，细致粉刷，有水、电、卫生设备。	800
砖混二类	砖墙体承重，预制楼面，钢筋混凝土圈梁，平屋面，普通水泥楼地面，正规门窗，色粉或普通粉刷，有水、电、卫生设备。	600
砖木一类	24 厘米或 24 厘米以上砖墙，木屋架，梁柱或少量钢筋混凝土梁承重，有屋面板的平瓦屋面或者混凝土小平台，水泥楼地板面层或部分磨石子地面，正规门窗，细致粉刷，有水、电、卫生设备，装修条件较好。	580
砖木二类	木屋架，梁、柱、砖墙承重，部分 24 厘米外墙，12 厘米内墙或木板间隔，木楼板或水泥地面，平瓦屋面，普通门窗，有水、电设备。	480
砖木三类	木屋架，梁、柱或部分砖墙承重，部分 12 厘米外墙或空斗墙，木板间隔，平瓦或布瓦屋面，普通木楼板或水泥，活土地面，普通门窗，有水或电。	400
土木结构（活动板房）	土砖或土坯墙体承重，局部少许砖墙，平瓦或平瓦屋面，普通木楼板或水泥。活土地面，普通门窗，有水或电。	240
简易结构	木柱、架承重，板壁，布瓦或平瓦屋面，活土或土地面，简易门窗。包括简易厕所、牲畜舍、看守房、临时棚地面铁棚等。	140
隔热层	盖红瓦、檐高 0.5 米以下	240
	盖红瓦、檐高 0.5 米以上 1.5 米以下	480
	盖红瓦、檐高 1.5 米以上 2.2 米以下	580
架空层、地下室、半地下室（封闭围墙）	层高 1.5 米以下	480
	层高 1.5 米以上 1.8 米以下	580
	层高 1.8 米以上 2.2 米以下	600



附件 3

房屋附属物补偿参考标准

序号	项 目	规格	单 位	补偿标准（元）	备 注
1	砖石地坪、道路		m ²	25	
2	水泥地坪、道路	10cm 以下	m ²	40	按 10cm 计算
		10-20cm	m ²	60	
		20-30cm	m ²	100	
3	围墙	单砖	m ²	70	
		空斗	m ²	80	
		铁艺	m ²	120	水泥饰品等同铁艺
		双砖实心	m ²	100	石墙等同双砖
		石棉瓦	m ²	15	
		钢网围栏	m ²	30	含水泥桩柱
4	硬化水渠		m	40-60	硬化水沟、渠，视宽深定
5	挡土墙	砖石挡土墙	m ³	220	
		石头挡土墙	m ³	300	
		石头混凝土挡土墙	m ³	350	
6	水井	人工水井	m	150	
		机井	m	130	
7	灶台	单灶台	个	300	
		双眼灶台	个	400	
		三眼灶台	个	500	
8	烟囱		个	200	
9	水池、水塔		个	100	水塔架塔据实测算



京山市人民政府办公室规范性文件

序号	项 目	规格	单 位	补偿标准（元）	备 注
10	化粪池	3 立方米以上	个	500	
		3 立方米以下	个	300	
11	水表		个	450	
12	两相电表		个	560	
13	三相电表		个	960	
14	宽带		个	150	自行移装 150 元,集体移装免费
15	空调		台	300	移装费
16	热水器	太阳能	台	3000	
		燃气、电能	台	150	移装费
17	懒汉炉、茶水炉		个	300	移装费
18	不锈钢水箱		个	150	移装费
19	有线电视 安装费		台	200	
20	水电补助		m ²	30	按主屋面积计算。
21	沼气池		座	2000	
22	旧料回收费		m ²	20	按房屋面积计算

注：工业厂房附属物参照本标准执行

附件 4

地上附着物补偿参考标准

类 别		单 位	补 偿 标 准 (元)	备 注		
青苗 补偿费	黄姜、草莓、山药材等高产 值经济作物	亩	3000			
	耕地	亩	1690-1800	I类区片 1800 元/亩， II类区片 1730 元/亩， III类区片 1690 元/亩		
	菜地	亩	1890-2000	I类区片 2000 元/亩， II类区片 1930 元/亩， III类区片 1890 元/亩		
鱼类 养殖	一般鱼类	亩	1800	按净水面积测算补偿		
	特种鱼类	亩	2500			
林木 补偿费	果树	当年种植	株	15	成片的果园，每亩定 值 60-80 株，超过合 理株数按苗圃面积进 行补偿。苗期、初果 期（3-5 年）、盛果期 （5 年以上）果园每亩 最高补偿分别不超过 4000 元、8000 元、 16000 元。对镇（街道） 已规定不准栽种苗木 区域内抢栽抢种的苗 木不得补偿。	
		未挂果（2-3 年）	株	30		
		初果期	株	100		
		盛果期	株	200		
	其他 树木 (杂树)	胸径 5-10cm	株	20		每亩最高补偿不超过 4500 元
		胸径 11-30cm	株	80		
		胸径 30cm 以上	株	150		每亩最高补偿不超过 5500 元



京山市人民政府办公室规范性文件

类 别		单位	补偿标准 (元)	备 注	
花卉 苗圃	树木 苗圃	未定植的	亩	4000	不论地径、高度
		当年种	亩	3000	
	成片花 圃、花园	生长期	亩	7000	含内套种的一切花木 等
		当年种的	亩	4500	
葡萄园		苗期 (栽种 1-2 年的)	亩	4000	成片葡萄园 (可以用面积计算的)
		初果期 (栽种 3-5 年的)	亩	8000	
		盛果期	亩	16000	
药园		含内套种的一切 药材、花木等	亩	5000	
茶园		含内套种的一切 植物等	亩	4500	
桑园		含内套种的一切 作物等	亩	4500	
竹园		含内套种的一切 药材、花木等	亩	4500	
工程费	人工开挖渔塘, 2.5 米深以上		亩	5000	按净水面积测算补偿
	人工开挖渔塘, 2.5 米深以下		亩	4000	
	人工开挖甲鱼池		亩	据实测算	
生产 设施 迁移	大棚	钢架恒温温室	元/m ²	650	
		非恒温温室	元/m ²	450	
		简易温室	元/m ²	300	
		钢架、砼构架	元/m ²	50 元/平方米	
		竹木结构单层	元/m ²	使用一年以内的 9 元/m ² ; 使用两年 以内的 7 元/m ² , 使用两年以上的 3-5 元/m ²	
		石棉、竹木结构双 层	元/m ²	使用一年以内的 12 元/m ² , 使用两年 以内的 9 元/m ² , 使用两年以上的 5-7 元/m ²	

 京山市人民政府办公室规范性文件

类 别		单 位	补 偿 标 准 (元)	备 注	
生产 设施 迁移	供电、通信线路、各类管线		由建设单位支付迁移费或还建恢复		
	田间粪池、水池	个	土池 150 元/个， 硬化砖池 500 元/个		
	涵管	直径 ≤ 40cm	元/节	70	
		直径 ≤ 50cm	元/节	100	
		直径 ≤ 60cm	元/节	180	
直径 ≤ 80cm		元/节	290		
坟墓	有主坟有碑（无碑）	元/座	无碑 1000 元/座；有碑 1500 元/座。 新建砖砌有碑坟据实核算。		

- 说明：
1. 自然资源和规划等相关部门发布征地告知后，抢栽、抢种、抢建的不予补偿。
 2. 房屋及其他建筑物等没有在镇（街道）办理设施农用地、畜禽养殖用地手续的，不予补偿。
 3. 房屋及其他建筑物等没有在自然资源和规划部门办理临时用地手续的，不予补偿。
 4. 政府及相关部门已确认为违建、违法占地的不予补偿。
 5. 征收范围内房屋拆除费每户 1000 元（50 m² 以下的房屋及简易房不计户数），由房屋征收实施单位报征收部门核定后支付给拆除公司。
 6. 住宅房屋装修评估费每户 1000 元，非住宅评估费按物价部门收费标准执行。
 7. 房屋测绘费按物价部门收费标准执行。

附件 5

风景树木迁移费补偿参考标准

一、风景树木品种

桂花、大叶女贞、杜英、白玉兰、红果冬青、枸骨(猫儿刺)、银杏、木瓜、紫薇、马褂木、樟树、广玉兰、栾树、七叶树、樱花、红继木、含笑、火棘、腊梅、对节白蜡、香椿、紫玉兰、三角枫、红叶石楠、棕榈、红叶李、朴树、刺冬青、雪松等。

二、规格及补偿参考标准

	直径（厘米）	补偿标准（元/株）	备注
风景树	1-2	3	成片每亩最高补偿不超过 4000 元
	3-5	15	成片每亩最高补偿不超过 8000 元
	6-10	50	对当年成片栽植超过合理株数或临时寄养的每亩最高补偿不超过 16000 元。
	11-15	80	
	16-20	150	
	21-30	300	
	31 以上	500	

	钵盆长度（厘米）	补偿标准（元/盆）	备注
盆景	49 厘米以下	10	
	50-79	20	
	80-99	40	
	100-139	100	

	140 以上	150	
--	--------	-----	--

特大类绿化树木迁移费补偿标准由征收实施单位与当事人协商确定，协商不成的，可引入第三方专业机构进行评估，经征收专班复核认定后补偿。挂牌古树名木按林业部门相关规定办理手续后迁移。

三、风景树木检尺方法

（一）地栽类风景树木检尺直径：乔木类在距地面 1.3 米处检尺，灌木类在距地面 0.3 米处检尺。

（二）盆栽类树木盆景按钵盆长度分类补偿迁移费。