



怀远县人民政府办公室 关于印发怀远县征收集体土地拆迁补偿安置 暂行规定的通知

怀政办〔2019〕10号

各乡、镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《怀远县征收集体土地拆迁补偿安置暂行规定》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

怀远县人民政府办公室

2019年4月19日

（此件公开发布）



怀远县征收集体土地拆迁补偿安置暂行规定

第一章 总则

第一条 为依法规范集体土地上房屋拆迁补偿安置行为，确保征地补偿安置工作顺利进行，切实维护被征地农村集体经济组织和村民合法权益，根据《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》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律法规，结合我县实际，制定本规定。

第二条 本规定所称集体土地征收及房屋拆迁补偿安置，是指因依法征收集体所有的土地及拆迁地上建（构）筑物，按照本办法规定对被征迁的农村集体经济组织、村（居）民或者其他权利人支付补偿费用和实施安置的行为。

第三条 县自然资源和规划部门负责全县范围内征收土地的组织协调和监督管理工作，其所属的征地事务机构负责土地征迁的业务性工作。有关乡镇（区）、村（居）委会及县政府相关职能部门，应当根据各自职责，协同做好征地和房屋拆迁补偿安置工作。



第二章 征地拆迁工作的组织实施

第四条 征地方案依法批准后，由县人民政府将批准征地机关、批准文号、征地的用途、范围、面积及征地拆迁补偿标准、农业人员安置办法和办理征地拆迁补偿的期限等，在被征土地所在地的乡镇（区）及村（居）予以公告。具体工作由县自然资源和规划部门负责实施。

第五条 被征土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书到指定地点办理征地拆迁补偿登记。被征土地上有建（构）筑物的，还应提供有关建（构）筑物的合法证件。县自然资源和规划部门会同有关部门组织工作人员到现场调查核实。自征地公告公布之日起，被征土地所有权人、使用权人不得在征地拆迁范围内种植树木、新建建（构）筑物等。

第六条 县自然资源和规划部门根据经批准的征地方案，会同有关部门拟订征地补偿、拆迁安置方案，在被征土地所在地予以公告或组织听证，听取被征地的农村集体经济组织和村（居）民的意见。征地拆迁补偿安置方案经批准后，由县自然资源和规划部门会同所在地政府（区）组织实施。



第七条 被征土地的所有权人、使用权人对征地拆迁补偿安置标准有争议的，由县自然资源和规划部门会同所在地政府(区)协调解决；协调不成的，可通过法律途径表达诉求。安置争议期间不影响征迁方案的实施。

第八条 房屋拆迁补偿安置资金应当在实施征地前足额拨付至县土地收储中心征地拆迁资金专户，实行专款专用、统一管理。相关乡镇和部门组成的征地拆迁项目工作组(平台)负责征地拆迁补偿核算，征地补偿费由各乡镇初审，报县自然资源和规划部门审核，经县政府审批后由县土地收储中心统一打卡发放被征迁户。

第九条 被征土地的所有权人、使用权人应在征地拆迁安置补偿方案公告的期限内，签定拆迁补偿协议并领取征地补偿费，拆除房屋及附属物并交付被征收的土地。征地拆迁补偿费全额支付到位后，被征迁人拒不交付土地的，由县自然资源和规划部门责令其限期交出土地，逾期不执行的，依法执行。

第三章 土地、青苗、地上附着物补偿与农业人口安置

第十条 征收集体土地的，按照被征土地的原用途给予补偿。

(一) 耕地前三年平均年产值为：一类(荆山镇、榴城镇)



怀远县人民政府办公室行政规范性文件

每亩 1900 元；二类（常坟镇、唐集镇、白莲坡镇、万福镇、兰桥乡）每亩 1850 元；三类（其他地区）每亩 1750 元。

（二）征收集体农用地的补偿：

1. 一类地区：土地补偿费按耕地前三年平均年产值的 7 倍执行；安置补助费按耕地前三年平均年产值的 15 倍执行。征地补偿标准每亩 41800 元。

2. 二类地区：土地补偿费按耕地前三年平均年产值的 7 倍执行；安置补助费按耕地前三年平均年产值的 15 倍执行。征地补偿标准每亩 40700 元。

3. 三类地区：土地补偿费按耕地前三年平均年产值的 7 倍执行；安置补助费按耕地前三年平均年产值的 15 倍执行。征地补偿标准每亩 38500 元。

（三）征收建设用地和未利用地的补偿：

1. 征收建设用地、未利用地和地面有附属物的不支付青苗补偿费。

2. 征收企业或单位依法取得使用权的集体土地，按其取得集体建设用地使用权成本价给予补偿。

（四）征收林地的土地补偿标准，按照有关法律法规执行。

（五）大中型水利水电工程建设及交通、能源等重点工程的



征地补偿，按国家和省有关规定执行。

第十一条 土地补偿费归农村集体经济组织和内部承包土地的农民所有，按以下规定支付：

（一）总额的 30% 支付给被征土地所有权的农村集体经济组织，用于发展生产和公益性事业。其使用管理由乡镇（区）负责监督；

（二）总额的 70% 支付给被征地集体经济组织内部承包土地的农民，用于生产生活。

第十二条 征地补偿费中安置补助费和青苗补偿费全额直接补偿给被征地村（居）民。被征土地上种植蔬菜、粮食农作物的，按种植品种补偿青苗费。地面仅有农作物或者露天蔬菜地的，能按时交付净地的，奖励 4000 元/亩；地面上有大棚、果树、花卉、养殖等附属物的，不享受 4000 元/亩的净地奖励，被征土地上的青苗补偿费标准见附件 1，零星树木补偿标准见附件 2，其他附着物征迁补偿标准见附件 3。

第十三条 安置人口是指征地公告公布前，被征土地范围内依法享有土地承包经营权并承担农业义务的在籍常住人口，包括在籍子女、合法婚姻的婚入人员以及户口未迁出且在农村集体经济组织仍享有土地承包经营权的婚出人员。



确认安置人口的截止时间，以征迁公告时间为准。应安置人员由村（居）委会组织审核后提出，在被征地村民小组公示 7 天以后，由有关乡镇（区）会同公安部门审核确定。

第十四条 需要安置的人员由农村集体经济组织安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用；由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，安置补助费发放给被安置人员个人，其中符合参加社会保险条件的，征得被安置人员同意后，安置补助费可以用于支付被安置人员的社会保险费用。国家和省另有规定的，从其规定。

第十五条 土地被征用后，剩余土地人均不足 0.3 亩的应安置农业人口，可以就地办理农转非，纳入被征地农民基本养老保障体系、城镇就业服务体系和城镇居民医疗体系。家庭成员人均收入低于城市居民最低生活保障标准的，执行城市居民最低生活保障制度。

第四章 房屋拆迁补偿安置

第十六条 住宅房屋拆迁补偿和安置实行货币补偿、产权调换或产权调换和货币补偿相结合的方式。



第十七条 被拆迁的住房实行货币补偿的，补偿标准按照房屋合法建筑面积，根据不同房屋结构的重置价计算，不同结构房屋的重置价标准见附件 4。

第十八条 被拆迁的住房实行产权调换安置的，按照本办法第十七、十九、二十条规定，计算被拆迁房屋的拆迁补偿款和安置房屋价款，并结算差价。

第十九条 安置房屋市场指导价格由县自然资源和规划局会同物价主管部门核定。

安置房屋由各乡镇(区)在实施征地拆迁前确定户型、面积，但最大户型面积不能大于 140 平方米，最小户型面积不能小于 50 平方米(含 50 平方米)。

第二十条 住房安置面积按照被征地拆迁农户家庭人口人均 45 平方米标准确定；按规划设计房型就近靠档，差额部分在 10 平方以下的(含 10 平方米)，按 870 元/m² 结算；10—20 平方米(含 20 平方米)按 1460 元/m² 结算；20 平方米以上的按市场指导价结算，市场指导价根据实际拆迁安置地块确定，由楼面地价、建安(含附属)中标价、开发税费等部分组成。

在征地拆迁时，经本征迁区域的集体经济组织三分之二以上成员(或代表)同意，有下列情形之一的人员，被拆迁的合法房



屋可以按规定标准享受产权调换：

（一）本集体经济组织成员及其配偶和未婚子女；

（二）整建制“农转非”时在册成员及其配偶和未婚子女；

（三）原为本集体经济组织户籍的在校大中专学生、现役义务兵和士官（符合国家军人安置政策的除外）、服刑劳教人员等；

（四）超计划生育的人口，按照政策规定标准足额缴纳社会抚育费的；

（五）户主的配偶及子女属于城镇非农业人口，且未享受福利分房的。

（六）有下列情形之一的，每户可增加 45 平方米产权调换面积：

1. 被征地拆迁户子女 2016 年 1 月 1 日前出生，并领取独生子女光荣证的未婚子女或已落实节育措施的双女户未婚子女；

2. 被征地拆迁户为已绝育独生子女死亡的；

3. 被征地拆迁户持有“革命烈士证书”的。

（七）已享受过有效人口安置（含产权调换和货币安置）的，不再重复安置。已享受安置政策又违规审批建房的，不予安置。集体土地上的生产企业或者单位用房不予安置。

第二十一条 原农户住宅改为生产、经营用房的给予一次性



停业、停产经营损失补偿，具体补偿标准按房屋拆迁区域类别确定。

（一）拆迁门面房补偿标准。拆迁县城规划区内商业门面房按不同区域位置进行评估。门面房单价原则不超过 3500 元/m²。

（二）原农户住宅改成经营性用房的补助费标准：200—300 元/m²。

第二十二条 同时具备以下条件的，可视为生产、经营性用房：

（一）具有合法的土地、房屋证照。

（二）具有与被拆迁房屋座落相符的工商营业执照和税务登记证；

（三）征地拆迁公告发布时，该房屋实际作为生产、商业、经营使用并依法缴纳相关税费一年以上。

生产、经营用房部分与住宅部分不得交叉和重复补偿。

第二十三条 门面房的认定除符合本规定第二十一、二十二条的条件外，还必须是第一自然间 12 米以内的部分。

第二十四条 被拆迁人实行房屋产权调换的，住宅房屋的过渡期限应不超过 30 个月，非住宅房屋的过渡期限应不超过 6 个月。拆迁人应当在规定的过渡期限内将被拆迁人或者房屋承租人



安置完毕。

第二十五条 对实行产权调换方式安置的住房，被拆迁人或者房屋承租人自行解决周转房的，拆迁人应当对被拆迁人支付一次性搬迁补助费和临时过渡补助费，超过 30 个月的，按双倍支付。

对实行货币补偿安置的，支付一次性搬迁补助费和 6 个月的临时过渡补助费。

第二十六条 临时过渡补助费、搬迁补助费具体补助标准参照下列标准执行：

临时过渡补助费标准：认定的被拆迁房屋住宅房每平方米每月 6 元，每户每月不足 400 元的按 400 元补偿。

住房两次性搬迁补助费 9 元/m²；经营房享受一次性搬迁费 11 元/m²。

第二十七条 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）在集体土地上建造的建筑物和构筑物未按《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规的规定办理批准手续；

（二）城镇居民未经批准在集体土地上建造的房屋及其他设施；



(三) 在征地公告后抢建的建筑物、构筑物，抢栽的树木；

(四) 超过批准期限的临时建筑；

(五) 其它违法建筑物、构筑物；

对没有合法产权证件的房屋，能在征收规定时限内拆迁的，按以下情形处置：

1. 在 2008 年全国第二次土地调查地籍图上有标注，或有批准建房手续的给予补偿安置；

2. 2012 年航拍图上有标注的房屋，可根据房屋结构，按重置价标准给予奖励，但不予安置；

3. 对 2012 年航拍图上未标注的房屋，在征收公告发布时正在居住使用的房屋，按房屋结构重置价的 50% 标准给予奖励。

在规定时限内未主动拆迁的，按违法建筑移交有权机关处理。

第二十八条 拆除经依法批准的尚未超过批准期限的临时建筑，按照重置价格结合剩余期限给予适当补偿。

第五章 奖励与法律责任

第二十九条 拆迁人可根据需要在公告拆迁期内搬迁完毕的，按合法建筑面积给予被拆迁人一定的奖励。超过公告期搬迁的不予奖励。具体奖励办法由拆迁人在制定拆迁实施方案时确



定。

第三十条 侵占、挪用被征迁单位及个人的征迁补偿费用和其他有关费用的，由县纪委监委、审计部门依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 拒绝、阻挠国家工作人员依法执行征地拆迁工作的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第三十二条 有关主管部门及征地拆迁工作人员在征地拆迁工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，依照有关规定给予直接负责的主管人员和其他直接责任人员行政处分，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。

第六章 附则

第三十三条 本暂行规定自公布之日起施行。原县人民政府及相关机构发布的征收集体土地拆迁补偿安置有关规定及标准同时废止。

第三十四条 本规定由县自然资源和规划部门负责解释。

附件：1. 怀远县征收集体土地青苗补偿费标准



2. 怀远县征收集体土地零星树木补偿标准
3. 怀远县征收集体土地附属物拆迁补偿标准
4. 怀远县征收集体土地拆迁补偿安置住宅房屋重置价标准
5. 怀远县征收集体土地甲鱼池等其他附着物拆迁补偿标准



附件 1

怀远县征收集体土地青苗补偿费标准

单位：元/亩

名 称	补偿标准	备 注
蔬 菜	1000	
水 稻	950	
旱地作物	900	小麦、油菜、黄豆、玉米、芝麻、山芋、零星蔬菜等作物
棉 花	1300	
药 材	1800	
鱼 塘	2200	放养 2 年以上的不予补偿
水生作物	1200	指藕、菱角、蒿瓜等
石 榴 园	5500	成片石榴园（挂果的）
	3500	成片石榴园（未挂果的）
果 园	4500	茶、桑、葡萄、桃、梨、李、柿、杏等成片果园
苗 圃	4000	包括造型苗圃、景观盆景等
林 地		按相关法律、法规规定的标准执行

说明：1. 果树杂树拆迁 20 棵以上（含 20 棵）的按成片林补偿；2. 有批准文件的林地（土地使用证、经营证、林权证等）按此表标准补偿；3. 无批准文件的林地只补偿移栽费。



附件 2

怀远县征收集体土地零星树木补偿标准

名 称	单 位	金 额（元）		说 明
		初 果	盛 果	
石榴、葡萄	墩	60	120	
其他各类果树	株	40	80	
嫁接银杏树	单 位	直 径（公分）	金 额（元）	
	棵	15—40，树干高于 1.5 米	300—800	
		15—40，树干低于 1.5 米	200—500	
各类杂树	单 位	胸 径（厘米）	金 额（元）	
	株	5	6	
		6—10	12	
		11—20	35	
		21—30	55	
		31 以上	60	

说明：1. 胸径在离地面 1 米处丈量；2. 相邻树木间距在 2 米以内的不予补偿；3. 观赏花卉不予补偿；4. 每户拆迁果树或杂树在 10-20 棵范围内属零星树木；5. 没有合法手续，积极配合征迁的，可参照执行，动迁前抢栽植的一律不予补偿；6. 每亩补偿上限不超过 8000 元。



附件 3

怀远县征收集体土地附属物拆迁补偿标准

名 称		单 位	单 价 (元)
24 厘米砖院墙		平方米	50
其他砖院墙		平方米	26
碎石院墙		平方米	15
平台花墙		平方米	15
护坡墙	砣	平方米	40
	砖石	平方米	30
下水道	砖石	米	20
	涵管	米	70
坟墓		单棺	1000
		双棺	2000
猪圈	有盖	间	400
	无盖	间	300
蔬菜大棚 (顶高≥2米)	钢管结构	平方米	6
	砣结构	平方米	22
	竹木结构	平方米	10
	温室砖石墙	平方米	33
室外水泥地坪		平方米	35
室外砖地坪		平方米	15
手压水井		眼	300
机井 (深 10 米以上)		眼	1000
厕所	砖石	简易	200
	有盖	座	250
	无盖	座	150
自来水设施		一户一表	600
		含水表	200
照明设施 (有户)		户	330
动力电 (有户)		户	2000
变压器		台	7260
浴缸	大套	个	260—500



怀远县人民政府办公室行政规范性文件

	小套	个	200
水池	普通	个	25
	喷釉	个	50
	简易棚	间	220
	面盆	套	180
	坐便器	套	350
	蹲便器	套	70
	商用煤炉灶 (含内胆、水箱)	个	550
	家用煤炉灶(1米×1.2米)	眼	150—200
	老式高灶	眼	165
	液化气台(小型)	米	45—60
	液化气台(大型)	米	100—180
	雨搭或遮阳蓬	米	70—90
	室外金属楼梯	米	90
	室外金属栏杆	米	30—50
	单扇木院门	平方米	70—90
	双扇木院门	平方米	60—70
	单扇铁院门	平方米	70—100
	双扇铁院门(普通)	平方米	70—100
	卷闸门	平方米	66
	防盗门窗(普通)	平方米	50
	防盗门窗(不锈钢)	平方米	75
	室内楼梯(含扶手、装修)	层	800(砼)
		层	1500(木、金属)
	门楼	个	220—550
	地面砖(板)或墙面砖	平方米	30—100
移装 补 助 费	有线电视	户	120
	宽带	户	180
	电、燃气热水器	个	80
	太阳能热水器	个	260
	抽油烟机	个	60
	窗式空调	个	120
	挂式空调	个	180
	柜式空调	个	300
	监控	套	250

说明：本表未列入的项目，另参照定额计算。备注：违章建筑地板砖、内外墙砖一律不予补偿。



附件 4

怀远县征收集体土地拆迁补偿安置住宅房屋 重置价标准

房屋结构		重置价	备注
砖混 楼房	平顶	700 元/平方米	房屋面积为建筑面积。
	瓦顶	680 元/平方米	
砖混平顶平房		650 元/平方米	
砖瓦房		520 元/平方米	
半砖瓦房		440 元/平方米	
简易房		180 元/间	

说明：房屋补偿包括门、窗、雨蓬、室内水泥、砖地坪等；外阳台、外走廊按 50%计算为房屋面积；封闭阳台按 100%计算为房屋面积。



附件 5

怀远县征收集体土地甲鱼池等其他附着物 拆迁补偿标准

名 称		单 位	价 格（单 价）	备 注
甲鱼池		平方米	70/100 元	高度控制在 1.2 米以 内 70 元，1.2 米以上 100 元
甲鱼（苗）转运补偿费		平方米	30 元	
覆盖物		亩	1500 元	单层
			2000 元	双层
			2500 元	多层
预制管搬迁补偿费				按销售价格 10% 补 偿，销售价格由物价 部门核定
行车拆、转运安装补偿费（包 括行车轨道、基础等设施）		20 吨行车	3 万元	
		10 吨行车	2 万元	
		8 吨行车	1 万元	
搅拌机、制管机补偿费		台	1000 元	
场地砂石垫层		平方米	15 元	
转 运 补 偿 费	鸡、鸭、鹅	肉鸡不超过 10 只/平方米	3 元	
		蛋鸡三层不超 过 13 只/平方 米		
		四层不超过 15 只/平方米		
	鸽子或鸟	只	4 元	
	猪	头	50 元	能繁母猪每头 100 元



怀远县人民政府办公室行政规范性文件

	羊	只	30 元	
	牛	头	300 元	
	牛蛙、观赏鱼 (池及鱼)	平方米	50—80 元	
	土元	立方米	池养殖 50 元	住宅内养殖、种植 不予补偿
		盆	盆养殖 15 元	
	蘑菇、木耳	棒	头潮菇 3 元	
			头潮菇后 1 元	
高度 2.2 米以上砖墙夹芯板房		平方米 (建筑面积)	240 元	参照说明 3
夹芯板房		平方米 (建筑面积)	80 元	
钢构房		平方米, 3 米以上 (建筑面积)	220 元	经营性
		平方米, 2.5 米 以上 (建筑面积)	120 元	非经营性
冷库		立方米	150—300 元	参照说明 4
冷藏保鲜库		平方米	50—120 元	

说明: 1. 甲鱼养殖有工商营业执照、养殖证、土地使用证等合法证件; 无合法手续, 配合拆迁的, 按残值价补偿, 不配合的拆迁的, 按违章建筑或违法占地处理。

2. 制管厂具有有效公司营业执照、土地使用证、纳税证明等证照; 没有合法手续, 2008 年第二次土地调查地籍图上没有标注的, 按违法占地处理。

3. 夹芯板房的补偿: 2009 年 1 月 1 日至 2012 年 4 月底期间建成的, 给予 50—80 元/平方米的奖励; 2012 年 4 月底航拍图上没有的一律不予奖励。

4. 冷库补偿标准有三项电开户及连续一年使用的电费单, 有工商税务登记证、有胶木板、压缩机、冷凝管正常货物进出单的。