

000148

49

本溪市人民政府办公厅文件

本政办发〔2015〕43号

本溪市人民政府办公厅关于印发 辽宁中电投本溪热电厂“上大压小”新建项目 集体土地征收与补偿安置方案的通知

明山区人民政府，市政府有关委办局、直属机构：

经市政府同意，现将《辽宁中电投本溪热电厂“上大压小”新建项目集体土地征收与补偿安置方案》印发给你们，请认真组织实施。



辽宁中电投本溪热电厂“上大压小”新建 项目集体土地征收与补偿安置方案

为推进辽宁中电投本溪热电厂“上大压小”新建项目集体土地和房屋征收与补偿安置工作顺利实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《辽宁省人民政府关于实施征地区片综合地价标准的通知》（辽政办发〔2010〕2号）、《本溪市征地补偿安置办法》（市政府令第149号），参照《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第174号）及《本溪市人民政府关于本溪市国有土地上房屋征收与补偿的指导意见》（本政发〔2014〕16号）等有关法律法规，结合本地区实际，制定本方案。

一、征地搬迁补偿安置原则

- （一）坚持公开、公正、公平原则。
- （二）严格执行征地搬迁补偿安置政策，依法征收、依法补偿安置。
- （三）兼顾公平与效率、保障当事人合法权益。
- （四）征地搬迁安置工作与新农村建设相结合。

二、征地搬迁范围

根据市城乡规划建设委批准的2013-100号规划条件图，具

体范围是：东侧至沈丹铁路及威宁火车站，西侧至赫地沟村沟口，南北两侧为自然山体。

三、征收集体土地补偿标准

征收农用地和建设用地按照 7 万元/亩区片地价补偿标准执行，未利用地按照 5.6 万元/亩区片地价补偿标准执行。

四、地上附着物补偿标准

征收范围内被征收人所有的地上附着物，根据调查核实后的类别、数量和质量，按照实际工程造价或市场重置价格分别确定补偿标准（详见附件 1）。本标准未含的，参照其它行业标准执行。被征收人在征收土地上抢栽、抢种、抢建的地上附着物和青苗，征收时一律不予补偿。

五、青苗补偿标准

被征收土地上青苗补偿费按照征地时实际种植作物的一茬产值计算。菜田 3000 元/亩、旱田 2000 元/亩（农业设施按评估确定的实际损失确定补偿标准）。

六、林木、果树和其他树木补偿标准

被征收范围内果树、零星树木、灌木和绿化树木的补偿标准按照林业部门政策规定执行（详见附件 2）。

七、失地农业人口安置方式

（一）征地补偿费安置。依法征收农民家庭承包土地的，征地补偿费的 80% 用于安置被征地农民，20% 预留归农村集体经济组织；征收集体经济组织未发包以及实行其他方式承包的土

地，征地补偿费归集体经济组织依法分配或使用。如有合同约定，以合同约定为准。

(二) 社会保障安置。符合条件的被征地农民，按照《本溪市人民政府关于印发本溪市被征地农民社会保障暂行办法的通知》(本政发〔2010〕21号)规定办理参保。

八、住宅房屋的确定和补偿

(一) 补偿安置应当具备以下条件：一是必须持有市、区房屋产权管理部门颁发的《房屋所有权证》或持有经市房产登记机关依法登记确权由公有房屋产权单位签发的《本溪市公有房屋租赁证》；二是有与房证记载相符的房屋。

(二) 补偿安置程序。征收集体土地上持有《房屋所有权证》的房屋，应在办理征收补偿安置手续前，办理《集体土地上的房屋征为国有土地房屋拆迁认定书》；集体土地上持有《房屋所有权证》的，应在协议签订后，将《房屋所有权证》交由征收部门，由征收部门在房屋拆除后30日内向市房屋登记机构申请办理注销登记并领取《城市房屋拆迁产权审定书》；房屋产权管理部门办理产权灭籍手续后给予补偿安置。

(三) 安置补偿方式。实行异地产权调换和货币补偿两种方式，补偿方式可以由被征收人自行选择。

1. 货币补偿安置方式。被征收人选择货币补偿的，参照国有土地上房屋评估办法确定补偿价值，经具有资质的房地产价格评估机构确定其标准为3525元/平方米。

2. 产权调换安置方式。被征收人选择产权调换的，按照房地产价格评估机构确定的 3525 元/平方米结算差价。

(1) 产权调换房屋实行异地安置，安置地点在崔家哨区域。

(2) 产权调换房屋套型建筑面积参照下列标准：一类套型建筑面积 45 平方米（单室）；二类套型建筑面积 65 平方米（双室一厅）；三类套型建筑面积 85 平方米（双室双厅）；四类套型建筑面积 105 平方米（三室）。

(3) 产权调换房屋建筑面积与补偿协议约定套型建筑面积发生误差的，按以下方式处理：

① 产权调换房屋建筑面积大于协议约定套型建筑面积时，面积误差在 3 平方米以内（含 3 平方米）的部分，被征收人按照征收补偿协议确定的结算价格缴纳差价；大于 3 平方米部分，被征收人不缴纳差价款，产权归被征收人所有。

② 产权调换房屋建筑面积小于协议约定套型建筑面积时，面积误差在 3 平方米以内的部分，按照征收补偿协议确定的结算价格返还被征收人；大于 3 平方米的部分，按照征收补偿协议确定的结算价格双倍返还被征收人。

如预增加面积超出回迁楼设计建筑面积或者没有房源的，由政府搭建平台，以团购方式购买存量商品住房。

(四) 核定安置补偿房屋面积。

1. 征收多层住宅房屋按照被征收房屋建筑面积给予 15% 的补助面积；征收平房按照被征收房屋建筑面积给予 20% 的补助。

面积。

2. 在征收补偿方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，给予 8 平方米的签约奖励面积。

3. 在征收补偿方案确定的签约期限内，被征收人集体完成签约并搬迁的给予 3 平方米的货币奖励。

4. 在征收补偿方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，被征收房屋建筑面积、补助面积和签约奖励面积总和不足 45 平方米的，不足部分按照货币补偿标准的 80% 予以补贴；被征收人家庭为城市低保户或低保边缘户的，被征收房屋建筑面积、补助面积和签约奖励面积总和不足 45 平方米的，按照 45 平方米计算。

(五) 有合法产权产籍的被征收人搬迁时各项补助费用标准：

1. 临时安置费由征收人按照被征收房屋的建筑面积（建筑面积不足 40 平方米的，按照 40 平方米计算）向被征收人支付。每平方米每月支付标准由评估机构根据被征收区域类似住宅房屋的市场租赁价格确定为每平方米 10 元给予补助。

被征收人选择货币补偿的，一次性给予 6 个月的临时安置费。

被征收人选择产权调换的，临时安置费自签订征收补偿协议起按季度发放，过渡期不超过 27 个月；超过协议约定过渡期限的，自逾期之月起临时安置费增加一倍。

2. 对被征收人或公有房屋承租人一次性支付搬迁补助费（含误工补助费）1000 元。

3. 被征收住宅房屋的空调、有线、宽带等设施的迁移，总计给予 500 元的迁移补偿。

（六）征收无证房屋的资助。2012 年 9 月 26 日普查登记前建设的，建筑檐高 2.2 米以上、建筑面积 15 平方米以上、具备独立居住生活条件的无证住宅房屋，参照评估机构出具的评估价格确定 1000 元/平方米给予资助；自签订征收与补偿安置协议之日起 30 日内搬迁的奖励 200 元/平方米；2012 年 9 月 26 日后建设的，一律不予补偿，由明山区综合执法局依法拆除。

九、征收从事商业经营的住宅房屋

（一）从事商业经营的住宅房屋同时符合下列条件给予补助：

1. 被征收的住宅房屋在征收前依法取得工商营业执照；
2. 正在营业并依法纳税 2 年以上；
3. 有房屋所有权证；
4. 合法经营手续和税务登记注明的营业地点一致。

（二）补助标准。实际用于经营的建筑面积，按照类似房地产市场交易评估价格与住宅房屋货币补偿标准差额的 30% 给予补助。

（三）从事商业经营的住宅房屋，经营损失参照非住宅房屋停产停业损失补偿标准进行补偿。

十、征收非住宅房屋

(一) 征收非住宅房屋价值的补偿，经具有评估资质的房地产评估机构评估后依法予以补偿。除房屋价值的补偿外，同时给予被征收人以下补偿：

1. 货物搬运以及设备拆卸、搬运、安装的费用；
2. 无法恢复使用的设备按重置价格结合新旧程度结算的费用；
3. 因征收造成停产停业的利润损失和其他经济损失。

(二) 被征收非住宅房屋符合下列条件的，给予被征收人停产停业损失补偿：

1. 被征收房屋具有房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑，在征收公告之日仍在持续生产经营的；
2. 有合法营业执照和依法纳税证明，且营业执照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋。

(三) 被征收非住宅房屋的停产停业损失补偿，由房屋征收当事人按照房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定；协商不成的，经具有评估资质的房地产评估机构评估确定，履行评估程序的时间不计入签约期限。

(四) 非住宅房屋停产停业损失补偿评估的计算公式为：

停产停业损失补偿费 = (用于生产经营的非住宅房屋月租金 + 月净利润 + 员工月生活补助) × 停产停业补偿期限。

用于生产经营的非住宅房屋月租金是指被征收房屋停产停业

期间平均每月的市场月租金，由具有评估资质的房地产评估机构评估确定。

月净利润是指生产经营者利用被征收房屋，在停产停业期间每月平均能够获取的税后净利润。月净利润按本方案印发前12个月的损益表确定。无法根据损益表确定的，按照生产经营者在本方案印发前12个月实际缴纳的企业所得税推算。

员工月生活补助是指生产经营者在停产停业期间，每月支付给员工的基本生活保障补助，员工月生活补助标准按照本方案印发之前上一年度的本溪市最低工资标准计算。

员工数量以生产经营者在本方案印发前12个月缴纳社会保险的月平均人数计算。生产经营者凭本通知相关证明到社会保险经（代）办机构开具参保人数证明。

停产停业期限按6个月计算。

（五）被征收人不能在规定期限内提供反映月净利润和员工数量等有效凭证的，在停产停业损失补偿费的计算公式中不计月净利润和员工月生活补助。

（六）生产经营者承租房屋的，依照与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；无约定的，由被征收人自行解除租赁关系。

（七）从事商业经营的非住宅房屋，被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，给予5平方米的签约奖励面积。

(八) 征收非住宅房屋货币补偿金额 = 被征收房屋价值的补偿 + 停产停业损失的补偿 + 设备 (货物) 的搬运费用 + 无法恢复使用设备重置价格结合新旧程度结算的费用 + 签约奖励。

十一、腾空房屋验收及安置顺序号确定

(一) 房屋腾空要求及验收程序。征收部门与被征收人签订房屋征收协议后, 15 日内腾空房屋。房屋腾空后, 被征收人应保持房屋的完好无损, 不得损坏门、窗、暖气等物品, 被征收人要按时结清水、电、煤气等费用; 房屋腾空后, 被征收人应立即找房屋验收人员进行现场验收, 并由验收人员开具验收单。验收单应注明验收时房屋的现状情况, 同时标明验收时间并发放搬家顺序号。

(二) 选择货币补偿安置的, 搬家后 15 日内, 持《集体土地房屋征收货币补偿协议书》和房屋腾空验收单领取货币补偿款。

(三) 协议顺序号加上搬家顺序号之和除以 2, 得出安置顺序号, 按照安置顺序号, 在同类套型中选择回迁房屋。如果遇到选择相同套型, 安置序号相同的回迁户, 则以搬家顺序号在前为先。

例: (协议号 1 号 + 搬家号 31 号) $\div 2$ = 安置顺序号 16 号

十二、安置房屋分配方法

统一安置楼栋, 单元立体分配。

十三、签约期限及搬迁期限

(一) 签约期限：在征收公告之日起 30 日内。

(二) 搬迁期限：自签订征收与补偿安置协议之日后 15 日内。

十四、组织机构和职责分工

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》及《本溪市征地补偿安置办法》(市政府令第 149 号)，市国土资源局为集体土地征收与补偿安置的责任主体，负责组织实施集体土地征收工作。

(一) 成立征收实施工作领导小组，成员单位由市国土资源局、明山区政府、市城乡规划建设委、市林业局、市人社局、市审计局、市物价局、市公安局、市房产局、市综合执法局、市信访局等组成。

(二) 明山区房屋征收部门负责房屋征收与补偿安置工作；市国土资源局负责土地征地补偿工作；市房产部门负责对征收范围内房屋产权的确认工作；市审计局负责对征地补偿的监督检查工作；市信访部门负责征收工作中人民群众的信访调节工作。

十五、法律责任及要求

(一) 房屋征收部门及相关工作人员在房屋征收补偿工作中不履行职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由上级主管部门或监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(二) 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

地上附着物补偿标准

单位：元、立方米、平方米、眼、座、个、户、根、扇

项目名称	规格及结构	单位	补偿标准
围墙	砖墙、水泥勾缝、混合砂浆、水泥封顶	立方米	220
	砖石墙、水泥勾缝、白灰砂浆、封顶	立方米	150
	石墙、水泥勾缝、混合砂浆、封顶	立方米	140
	混土墙、土打垒、石墙	立方米	70
厕所	砖墙、水泥勾缝、混合砂浆、上盖	平方米	300
	简易厕所	个	100
猪舍	砖石结构、有盖	平方米	200
	简易猪舍	个	300
菜窖	土窖	个	300
	永久性、建筑结构	立方米	200
水井	机井按工程造价		
	简易石砌井	眼	1000
	手压井	眼	2000
	预制手压井、电机提升井	眼	2500
大棚	钢架	平方米	50
	木架	平方米	30
温室	砖石结构	平方米	80
农田水利设施	按工程评估价		
坟墓	不分单、双	座	2000
仓房	砖石墙（起脊）	平方米	500
	砖石墙（一面坡）	平方米	300
玉米仓	一般玉米仓	平方米	150
	铁制玉米仓（迁移费）	个	500
木栅栏		延长米	10
铁栅栏		延长米	50
铁艺栅栏		延长米	150
下水井		眼	300
砖地面		平方米	15
自来水		户	300
房屋水泥平台		平方米	50
水泥地面		平方米	40
地下自来水管		2.5寸以上/米	25
大门	木大门	扇	80
	铁、铁艺大门	扇	200-1000
大门盖	混凝土结构	平方米	120
大门垛		立方米	150
沼气池	水泥砌筑	个	3000
水泥柱		根	20
鱼塘	砖石结构	平方米	30
	一般鱼塘	平方米	20
牲畜圈	砖石结构	平方米	200
	简易结构	平方米	30
禽舍	砖石结构	平方米	120
	简易结构	个	50
简易棚	木制	平方米	20

说明：本表未含的附着物补偿可参照市场重置价格或其他行业标准。

件2:

林木、树木、药材、花卉补偿标准

一、征占林木补偿标准

树 种	生长期		补偿标准
软阔 (杨树、柳树、榆树、槐树、枫树、火炬树、梓树等)	幼龄林	1-3年	1200元/亩
	中龄林	4-6年	1800元/亩
	近熟林	7-10年	2600元/亩
	成熟林	11-13年	3600元/亩
		14-17年	3000元/亩
	过熟林	18-20年	1800元/亩
		21年以上	1200元/亩
硬阔 (柞树、色树、胡桃楸、桦树、水曲柳、花曲柳、黄菠萝、赤杨、臭李、稠李等)	幼龄林	1-3年	1200元/亩
		4-6年	1800元/亩
	中龄林	7-10年	2200元/亩
		11-14年	2600元/亩
	近熟林	15-20年	3000元/亩
		21-25年	4400元/亩
	成熟林	26-30年	4800元/亩
		31-40年	5400元/亩
		41-50年	6000元/亩
红松、云杉、冷杉、柏树	幼龄林	1-3年	1200元/亩
	中龄林	4-10年	2000元/亩
		11-20年	3100元/亩
	近熟林	21-30年	4600元/亩
		31-40年	6200元/亩
	成熟林	41-58年	10000元/亩
		59-70年	16800元/亩
落叶松、油松、樟子松	幼龄林	1-3年	1200元/亩
	中龄林	4-10年	1800元/亩
		11-15年	2400元/亩
	近熟林	16-20年	3500元/亩
	成熟林	21-30年	5500元/亩
		31-40年	4500元/亩
	过熟林	41-50年	2500元/亩
		51年以上	1100元/亩
榛子林	不计树龄		1000元/亩
灌木林	不计树龄		500元/亩
苗圃 (育苗基地)	不计树龄		6000元/亩

二、零星树木补偿标准

树 种	生长期		补偿标准
杨树、柳树、榆树、槐树	幼龄林	1-2年	5元/株
		3-7年	10元/株
		8-10年	25元/株
	中龄林	11-13年	30元/株
		14-17年	36元/株
		18-20年	45元/株
	成熟林	21年以上	21元/株
梧桐树	1-2年		5元/株
	3-5年		10元/株
	6-10年		20元/株
	11-15年		40元/株
	16年以上		60元/株
银杏树	1-5年		3元/年、株
	6-10年		30元/株
	11-15年		60元/株
	16-20年		150元/株
	21-25年		300元/株
	26年以上		500元/株
	单亩栽植超过115株, 按亩进行补偿		
松树			5元/年、株
火炬树			3元/年、株
紫穗槐树	不计树龄		3元/丛
刺龙芽树	不计树龄		3元/株
花椒树			5元/年、株
其它树种	参照杨、柳标准(含楸树、糖槭、桦树、蜡木、龙须柳、刺榆、曲柳、柞树)		

三、果树补偿标准

树 种	生长期		补偿标准
苹果树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	20元/棵
		4年	50元/棵
		5年	90元/棵
	初果期	6年	120元/棵
		7年	150元/棵
		8年	210元/棵
	盛果期	9-10年	300元/棵
		11-12年	380元/棵
		13-14年	480元/棵
		15-16年	600元/棵
		17-18年	720元/棵
		19-21年	850元/棵
		22-25年	900元/棵
	衰果期	26年以上	600元/棵
梨树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	20元/棵
		4-5年	45元/棵
	初果期	6-7年	80元/棵
		8年	120元/棵
	盛果期	9-10年	200元/棵
		11-12年	360元/棵
		13-14年	450元/棵
		15-16年	580元/棵
		17-18年	700元/棵
		19-21年	800元/棵
		22-25年	900元/棵
	衰果期	26年以上	600元/棵
桃树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	45元/棵
	初果期	4-5年	90元/棵
		6-8年	140元/棵
	盛果期	9-12年	200元/棵
		13-16年	280元/棵
		17-20年	360元/棵
	衰果期	21年以上	180元/棵

葡萄树	培育期	1年	5元/棵
		2年	10元/棵
	初果期	3年	30元/棵
		4-5年	50元/棵
	盛果期	6-7年	80元/棵
		8-9年	110元/棵
		10年	150元/棵
		11-12年	180元/棵
	衰果期	13年以上	80元/棵
	单亩栽植超过150株, 按亩进行补偿, 不计树龄, 4500元/亩		
枣树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	10元/棵
	初果期	4-6年	40元/棵
		7-8年	80元/棵
	盛果期	9-11年	120元/棵
		12-14年	180元/棵
		15-16年	240元/棵
		17-20年	340元/棵
		21-24年	460元/棵
		25-27年	560元/棵
		28-30年	650元/棵
	衰果期	31年以上	320元/棵
板栗树	培育期	1-2年	10元/棵
		3-4年	20元/棵
	初果期	5-6年	60元/棵
		7-8年	90元/棵
	盛果期	9-10年	140元/棵
		11-13年	200元/棵
		14-17年	300元/棵
		18-22年	500元/棵
		23-27年	700元/棵
		28-35年	900元/棵
	衰果期	36年以上	500元/棵
大樱桃树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	20元/棵
	初果期	4-5年	30元/棵
		6-7年	80元/棵
	盛果期	8-10年	140元/棵
		11-12年	180元/棵
		13-15年	220元/棵
		16-20年	300元/棵
	衰果期	21年以上	240元/棵

李子树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	20元/棵
	初果期	4-5年	50元/棵
		6-7年	80元/棵
		8-10年	120元/棵
	盛果期	11-13年	160元/棵
		14-16年	200元/棵
		17-25年	240元/棵
杏树	衰果期	26年以上	180元/棵
	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	10元/棵
	初果期	4-5年	40元/棵
		6-7年	70元/棵
		8-10年	100元/棵
	盛果期	11-12年	120元/棵
		13-15年	150元/棵
		16-20年	180元/棵
	衰果期	21年以上	150元/棵
海棠树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	10元/棵
	初果期	4-7年	20元/棵
		8-10年	30元/棵
	盛果期	11-16年	40元/棵
		17-25年	80元/棵
山楂树	衰果期	26年以上	40元/棵
	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	10元/棵
	初果期	4-7年	15元/棵
		8-10年	20元/棵
	盛果期	11-16年	30元/棵
		17-25年	60元/棵
	衰果期	26年以上	30元/棵
杂果树	培育期	1年	5元/棵
		2-3年	10元/棵
	初果期	4-7年	20元/棵
		8-10年	30元/棵
	盛果期	11-16年	40元/棵
		17-25年	80元/棵
樱桃树	衰果期	26年以上	40元/棵
	1年	3元/丛	
		2-3年	6元/丛
	4-7年	10元/丛	
		15元/丛	
	11-16年	30元/丛	
		45元/丛	
	26年以上	30元/丛	
草 葛			
核 桃			6元/平方米
猕猴桃			5元/年、株
灯笼果			6元/年、株
桑 树			5元/年、株
山 定 子			4元/年、株
大 榛 子			5元/年、株
榛 子			5元/年、株
			2元/年、株

四、绿化树补偿标准

类 型	树 种	补偿标准
常绿乔木	柏树、云杉、冷杉、沙松、皂角等常绿树	3元/年、株
落叶乔木	香椿、臭椿等阔叶树	1-3年
		3元/年、株
	4年以上	5元/年、株
	枫树、香花槐、垂榆、山桃	4元/年、株

五、药材补偿标准

类 型	补偿标准
药材(黄芪、细辛、橘梗、防风、龙胆草、穿龙骨、贝母、沙参、何首乌等)	6000元/亩
五味子(散生)	2元/年、株
刺五加(散生)	3元/年、株
枸杞子(散生)	5元/年、株
明开夜合(散生)	5元/年、株
云南白药(散生)	5元/年、株
旱三七(散生)	5元/年、株

六、零星花卉补偿标准

类 型	品 种	补偿标准
花灌木	丁 香	4元/丛
	水 腊	4元/丛
	兰 芝	3元/丛
	京 桃	5元/丛
	连 翘	5元/丛
	红瑞木	5元/丛
	紫叶小檗	4元/丛
	兰枝桃红	5元/丛
	刺 玫	5元/丛
	锦 带	5元/丛
	蔷 薇	5元/丛
	木 槿	6元/丛
	黄 杨	4元/丛
	百 合	2元/株
藤本植物	地 锦	3元/株
落叶绿篱	水 腊	150元/延长米
	紫叶小檗	
绿 地	草 坪	10元/平方米