

000101

# 本溪市人民政府办公厅文件

本政办发〔2016〕100号

## 本溪市人民政府办公厅关于印发 电校棚户区改造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《电校棚户区改造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。

本溪市人民政府办公厅

2016年9月30日



# 电校棚户区改造项目集体土地 征收与补偿安置方案

为推进电校棚户区改造项目征地补偿工作顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《辽宁省人民政府关于做好征地补偿工作切实维护农民合法权益的通知》(辽政发〔2004〕27号)《本溪市征地补偿安置办法》(市政府令第149号)和《本溪市人民政府办公厅关于公布本溪市征地区片地价标准的通知》(本政办发〔2015〕122号)精神，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)《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)及《本溪市人民政府关于做好房地产去库存进一步促进房地产市场稳定健康发展的意见》(本政发〔2016〕6号)等有关法律法规规定，结合实际，制定本方案。

## 一、征地补偿安置原则

- (一) 公开、公正、公平。
- (二) 严格执行征地补偿安置政策，依法征收、依法补偿、依法安置。
- (三) 兼顾国家、集体、个人三者利益。
- (四) 有利于促进经济社会可持续发展。



## 二、征地范围

根据市城乡规划建设委批准的 2014—200 号拆迁范围图，具体范围是：东南临育龙路、西临沈丹高速公路、北临大峪小学。

## 三、征地补偿安置标准

征收农用地和建设用地按照 8.5 万元/亩区片地价补偿标准执行，未利用地按照 6.8 万元/亩区片地价补偿标准执行。

## 四、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，应当将不少于 80% 的征地补偿费用于安置被征地农民，农村集体经济组织预留不得超过 20%；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，在符合法律法规政策前提下，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。

## 五、地上附着物补偿标准

征地范围内的被征收人或集体所有的地上附着物，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确定补偿标准(详见附件 1、2、3、4)。本标准未含的参照我市其他地区行业标准执行。

## 六、青苗补偿标准

青苗补偿费按照一茬补偿，菜田 3000 元/亩、旱田 2000 元/亩，设施农业按评估机构出具的实际损失确定补偿标准。

## 七、住宅房屋补偿与安置

(一) 补偿安置条件。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共有房屋产权单位签发的《本溪市公有房屋租赁证》；二是有与《房屋所有权证》或《本溪市公有房屋租赁证》记载相符的房屋。经市、区房屋产权管理部门和征收部门审核确定后给予补偿安置。

(二) 房屋建筑面积和用途确定。被征收房屋建筑面积和用途，以《房屋所有权证》载明的为准；《房屋所有权证》未载明的，以产权档案登记为准；产权档案未登记用途的，以规划管理部门审批的实际用途为准；被征收人对建筑面积有异议的，以市、区房屋产权管理部门核定的建筑面积为准。

(三) 补偿安置方式及标准。在征收区域内实行货币补偿和产权调换两种方式，补偿方式可以由被征收人自行选择。被征收房屋补偿标准为 4350 元/平方米（含装饰装修）。

### 1. 货币补偿安置方式。

(1) 被征收人选择货币补偿安置的，以核定被征收房屋建筑面积与房屋补偿标准核算的补偿价款，作为货币安置价款。

(2) 被征收人选择新型货币化安置的，实行市场化“团购”，由政府搭建平台，统一组织“团购”房源，让利于民。



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，不足部分按照评估单价的 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。

2. 产权调换安置方式。对被征收住宅房屋实行产权调换的，按照新型货币化安置标准结算差价。

(1) 产权调换房屋实行就近安置。安置地点在建工玉龙湖小区。

(2) 选择产权调换的，在房屋征收补助面积和签约奖励面积方面按照新型货币化安置方式标准执行。

(四) 有合法产权产籍的被征收人搬迁时各项补助费用标准。

1. 临时安置费以评估机构确定的被征收区域类似住宅房屋市场租赁价格每平方米 15 元/月标准，按照被征收房屋建筑面积（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。



被征收人选择货币补偿安置的，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。

4. 房屋征收部门应根据被征收区域实际情况划定集体搬迁范围（详见电校棚户户区改造项目房屋征收集体搬迁奖励范围），在集体搬迁范围内，被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内全部完成签约并搬迁的，给予3平方米评估价格的货币奖励。

#### 八、从事商业经营住宅房屋征收与补偿

从事商业经营住宅房屋同时符合下列条件的，其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市场评估价格差额的30%给予补助。

（一）被征收的住宅房屋在征收前依法取得工商营业执照、征收时正在营业并依法纳税2年以上，且房屋所有权证、合法经营手续和税务登记证注明的营业地点一致；

（二）被征收的住宅房屋为沿城市主次干道的临街一层或处于政府规划和引导的商业区建筑一层。

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

## 九、非住宅房屋征收与补偿

(一) 征收非住宅房屋除房屋价值的补偿外，还应当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. 无法恢复使用设备按重置价格结合成新结算的费用；
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，房屋征收部门应当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，在征收之日仍在持续生产经营的；
2. 具有合法、有效的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）为被征收房屋的。

(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，由房地产价格评估机构评估确定，履行评估程序的时间不计入签约期限。停产停业期限按6个月计算。

(四) 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平方米签约奖励面积。

从事商业经营的非住宅房屋是指服务对象接受服务、直接用



于商业活动的房屋，不包含用于生产、办公、存储、堆放的非住宅房屋。

## 十、无产权产籍房屋补偿

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产权产籍房屋，自征收公告发布日期前建设的，按照 1000 元/平方米给予补助，在征收补偿方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，奖励 200 元/平方米；自征收公告发布日期后建设的，一律不予补偿，由明山区综合执法局依法拆除。

## 十一、公有住宅房屋征收与补偿

(一) 征收按政府指导价租赁的公有住宅房屋，公有房屋承租人应到房屋产权单位履行房改手续购买产权后，作为被征收人予以补偿。

(二) 征收范围内的弃管公有住宅房屋，市房产行政主管部门应按照规定履行产权接收手续，公有房屋承租人履行房改手续购买产权后，作为被征收人予以补偿。

(三) 征收范围内公有房屋承租人无能力履行房改手续购买产权的，征收部门对房屋产权单位予以补偿，由房屋产权单位对公有房屋承租人配租公有住宅房屋。

## 十二、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、炉灶、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，原房主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，持补偿安置协议和房屋腾空验收单领取货币补偿款或购房资金证明。

(三) 选择产权调换安置的，按照补偿安置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，在同类户型中选择回迁房屋。如果遇到选择相同户型，安置顺序号相同的回迁户，则以搬家顺序号在前为先。对同一时间要求签订协议或搬家的，以现场分段抽取顺序号为准。

例：(补偿安置协议顺序号 1 号 + 搬家顺序号 31 号)  $\div 2 =$  安置顺序号 16 号。

### 十三、签约期限及搬迁期限

(一) 签约期限。自开始签订征收与补偿安置协议之日起 30 日内。

(二) 搬迁期限。自签订征收与补偿安置协议之日起 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》(国务院令 256 号) 规定，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) 成立征地补偿实施工作领导小组。由明山区政府作为组长单位，市国土资源局、市城乡规划建设委、市农委、市民政局、市林业局、市水务局、市人社局、市房产局、市公安局、市审计局、市财政局、市综合执法局、市信访局等部门为成员单位，按照各自职责共同做好征地补偿安置工作。

(二) 征地补偿组织分工。明山区政府负责组织签订协议、补偿款发放及回迁安置等工作；市国土资源局负责办理征地相关手续、组织指导征地补偿安置及进行责令限期交付土地等工作；市、区房屋产权管理部门负责对有证房屋及产权证的认定工作；市林业局负责办理被征收林地相关手续；市人社局负责对符合条件的失地农民办理社会保障安置相关手续；市审计局、市财政局负责对征地补偿资金使用的监督工作；市综合执法局负责指导区综合执法局做好相关工作；市信访局负责与区信访局共同做好群众来信来访接待工作。

### **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，依法依纪给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(二) 采取暴力、威胁等方式阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为



的，依法给予治安管理处罚。

- 附件：1. 建筑物与构筑物补偿标准
2. 零星果树补偿标准
  3. 零星树木补偿标准
  4. 药材及花卉补偿标准



## 附件 1:

## 建筑物与构筑物补偿标准

项目名称	规格及结构	单位	补偿标准(元)
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	进度米	150-200
	手压井	眼	2000
	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	100
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	20
水泥平台		立方米	300
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	100
	铁、铁艺大门	扇	200-1000
大门盖	混凝土结构	立方米	400
大门垛		立方米	300
沼气池	水泥砌筑	个	3000
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
	简易结构	个	50

说明: 本表未含的附着物补偿可参照市场重置价格或本市其他地区的行业标准。



附件 2:

## 零星果树补偿标准

品种 项目	培育期		初果期		盛果期		衰果期	
	年限	补偿标准 (元/棵)	年限	补偿标准 (元/棵)	年限	补偿标准 (元/棵)	年限	补偿标准 (元/棵)
山楂树	1—3	5—10	4—10	15—20	10—25	30—60	26年后	30
苹果树	1—5	5—90	6—8	120—210	9—25	300—900	26年后	600
梨 树	1—5	5—45	6—8	80—120	9—25	200—900	26年后	600
李子树	1—3	5—20	4—10	50—120	11—25	160—240	26年后	180
桃 树	1—3	5—45	4—8	90—140	9—20	200—360	21年后	180
杏 树	1—3	5—10	4—7	40—70	8—20	100—180	21年后	150
海棠树	1—3	5—10	4—10	20—30	11—25	40—80	26年后	40
栗子树	1—4	10—20	5—8	60—90	9—35	140—900	36年后	500
葡萄树	1—2	5—10	3—5	30—50	6—12	80—180	13年后	80
大樱桃	1—3	5—20	4—7	30—80	8—20	140—300	21年后	240
枣 树	1—3	5—10	4—8	40—80	9—30	120—650	31年后	320
杂果树	1—3	5—10	4—10	20—30	11—25	40—80	26年后	40
其他果树	草 莓	6元/平方米	樱 桃	3—30元/丛	核 桃	5元/年、株	猕猴桃	6元/年、株
	灯笼果	5元/年、株	桑 树	4元/年、株	山定子	5元/年、株	榛 子	2元/年、株；5元/年、株(大榛子)

说明：耕地中成片栽植的，可根据密度、长势、胸径、高度、冠幅等因素，适当降低补偿标准

或采取委托评估方式确定补偿标准。

附件 3:

## 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、松树	幼龄	1—2 年	5 元/棵
		3—7 年	10 元/棵
		8—10 年	25 元/棵
	中龄	11—13 年	30 元/棵
		14—17 年	36 元/棵
		18—20 年	45 元/棵
成熟	21 年以上	50 元—100 元/棵	
梧桐树	胸径 3 公分以下		5 元—15 元/棵
	胸径 3 公分—6 公分		15 元—40 元/棵
	胸径 6 公分—12 公分		40 元—80 元/棵
银杏树	1—2 年		1 元—2 元/棵
	胸径 1 公分—3 公分		10 元—30 元/棵
	胸径 3 公分—6 公分		30 元—80 元/棵
	胸径 6 公分—8 公分		80 元—120 元/棵
	胸径 8 公分—12 公分		120 元—200 元/棵
常绿乔木	柏树、云杉、冷杉、沙松、皂角等常绿树		3 元/年、棵
落叶乔木	香椿、臭椿等阔叶树	1—3 年	3 元/年、棵
		4 年以上	5 元/年、棵
	枫树、香花槐、垂榆、山桃		4 元/年、棵
火炬树			2 元/年、棵
紫穗槐树	不计树龄		3 元/棵
刺龙芽树	不计树龄		3 元/株
花椒树			5 元/年、株
其他树种	参照杨、柳、榆、槐、松树木标准		
苗圃	每亩协商或评估补偿		

说明：耕地中成片栽植的，可根据密度、长势、胸径、高度、冠幅等因素，适当降低补偿标准或采取委托评估方式确定补偿标准。



## 附件 4:

## 药材及花卉补偿标准

药材类型		补偿标准
药材 (黄芪、细辛、菊梗、防风、龙胆草、穿龙骨、贝母、沙参、何首乌等)		6000 元—10000 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
明开夜舍 (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
零星花卉类型	品 种	补偿标准
花 灌 木	丁 香	5—30 元/丛 (依据冠幅确定)
	月 季	3 元—8 元/丛
	水 蜡	4 元/丛
	兰 芝	3 元/丛
	京 桃	5 元/丛
	连 翘	5 元/丛
	红端木	5 元/丛
	紫叶小檠	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/丛
藤本植物	地 锦	3 元/丛
落叶绿篱	水 蜡	150 元/延长米
	紫叶小檠	
绿 地	草 坪	10 元/平方米

说明: 耕地中成片栽植的, 可根据密度、长势、胸径、高度、冠幅等因素, 适当降低补偿标准或采取委托评估方式确定补偿标准。