

本溪市南芬区人民政府文件

本南政发〔2018〕1号

南芬区人民政府关于印发本钢南芬选矿厂 卧龙沟尾矿库 336-380m 工程集体土地 征收与补偿安置方案的通知

各办事处、园区，区直相关部门，有关驻区单位：

经区政府同意，现将《本钢南芬选矿厂卧龙沟尾矿库 336-380m 工程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。

南芬区人民政府
2018年1月24日



本钢南芬选矿厂卧龙沟尾矿库 336-380m 工程集体土地征收与补偿安置方案

为确保本钢南芬选矿厂卧龙沟尾矿库 336-380m 工程征地补偿工作顺利实施，按照《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）及《本溪市人民政府办公厅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，根据《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，结合项目实际，制定此方案。

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

以规划部门确定的范围为准。

三、征地补偿安置标准

(一) 根据《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)规定,南芬区征收农用地和集体建设用地的土地补偿费、安置补助费综合地价标准为7万元/亩,未利用地5.6万元/亩。

(二) 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。

四、地上附着物补偿标准

征收范围内被征收人或集体所有土地上的附着物,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。地上附着物经征收人和被征收人确认签字盖章后予以补偿,并由征收人按顺序装订成册,登记建档。

五、青苗补偿标准

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。

六、林木补偿标准

被征收范围内林地上的林木补偿标准按照林业部门有关规定执行(详见附件2)。

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的确定。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) 补偿安置方式标准及安置地点。在征收区域内实行货币补偿和新型货币化补偿（实物安置）两种补偿安置方式，可以由被征收人自行选择。

1. 被征收房屋货币补偿的标准由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

2. 新型货币化补偿（实物安置）的安置地点为：郭家堡阳光家园小区（二期）、南芬区昊城佳苑小区。

(四) 核定房屋补偿安置面积

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

2. 被征收人在方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，给予被征收人8平方米的签约奖励面积。

3. 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，在集体搬迁范围内，被征收人在征收补偿方案确定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。

4. 被征收人在本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) 临时安置费（租房补助费）

被征收住宅房屋的临时安置补偿金额=被征收区域类似住宅房屋每月每平方米的市场租赁单价（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）×被征收房屋建筑面积（不足40平方米的，按照40平方米计算）×6（月数）。

(六) 搬迁费

搬迁费按1000元/户计发。

(七) 设施迁移费

被征收房屋的空调、有线宽带等设施的迁移，总计给予500元补偿。

(八) 征收住宅房屋的计算公式

货币化补偿款=(被征收房屋的建筑面积+补助面积+签约奖励面积)×评估单价+临时安置费+搬迁费+迁移补偿+集体搬迁奖。

(九) 新型货币化补偿（实物安置）购房补贴原则

被征收人在本方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，征

收人给予被征收人购房款补贴。

1. 补贴面积。按本方案第八条第四款核定补贴面积。

(1) 安置房屋的建筑面积超出核定补偿安置面积，超出部分无购房款补贴。

(2) 安置房屋的建筑面积小于核定补偿安置面积部分，征收人对实际安置房屋建筑面积部分给予购房款补贴。多出的核定补偿面积无购房款补贴，并按被征收房屋评估单价的标准返还被征收人补偿款。

2. 补贴额度。在被征收房屋评估单价基础上，每平方米补贴到政府房屋采购楼盘平均价格。

3. 此补贴款计入到《购房资金证明》中。

(十) 新型货币化补偿（实物安置）的安置原则

先签约、先搬家、先选择的原则。

八、征收住改非房屋的补偿标准

(一) 从事商业经营的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。

1. 被征收的住宅房屋在征收前依法取得工商营业执照。
2. 征收时正在营业并提供营业收入证明 2 年以上的。
3. 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) 征收实施单位、区市场监督管理部门、区税务部门等部门是“住改非”房屋的认定部门。

(三) 征收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及办法进行补偿。

(四) 征收住改非房屋的计算公式

征收从事商业经营的住宅房屋货币补偿款=(被征收房屋的建筑面积+补助面积+签约奖励面积)×评估单价+临时安置费+搬迁费+迁移补偿+集体搬迁奖+差额补助+经营损失。

九、征收非住宅房屋的安置补偿标准

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

停产停业期限按 6 个月计算。

(四) 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成新结算的费用+签约奖励。

十、无产权产籍房屋的补偿

未经登记建筑应按照部分参照有产权房屋建筑、影响城乡规

划尚可采取改正措施的违法建筑、严重影响城乡规划的违法建筑等三种类型分别进行认定和处理。

(一) 1990年3月31日前建设、建筑檐高2.2米以上、建筑面积15平方米以上、具备独立生活居住条件的未经登记建筑，具有下列情形之一的，经依法认定和处理后，可以按照建筑面积的80%参照有产权房屋予以补偿。

1. 提供建设用地批准文件或建设工程规划许可证明材料。
2. 提供规划建设部门的自筹自建、民建公助、互助自建或市政府同意以其他形式建设个人住宅的审批文件。
3. 提供其他相关规划建设行政主管部门核发的有效批准文件。
4. 影响城市规划，属尚可采取改正措施，按照规划建设部门意见，实施行政处罚决定执行完毕的。
5. 取得乡（镇、街道）以上人民政府或县（区）国土资源、规划建设等部门的批准文件，且按照批准文件建设的农村村民住宅。

(二) 1990年3月31日后建设，具有下列情形之一的，应当认定为影响城乡规划尚可采取改正措施的违法建筑，经依法认定和处理后，可支付由房地产价格评估机构按照建筑安装工程造价结合成新予以评估确定的建造成本。

1. 未取得建设工程规划许可证擅自进行建设，建设内容属尚可采取改正措施消除其对规划实施影响，按照规划建设部门意见，实施行政处罚执行完毕的。

2. 未按照建设工程规划许可证规定擅自建设，建设改变规划许可内容部分属尚可采取改正措施消除其对规划实施影响，按照规划建设部门意见，实施行政处罚执行完毕的。

(三) 具有下列情形之一的，应当认定为严重影响城乡规划的违法建筑，经依法认定和处理后，不予补偿：

1. 在合法建筑上新建、改建、扩建的建筑物。
2. 未经批准或未按照批准内容进行临时建设的以及临时建筑物、构筑物超过批准期限未拆除的。
3. 房屋征收范围确定后，在征收范围内新建、改建的建筑以及扩建建筑新增部分。
4. 法律法规规定的其他严重影响城乡规划行为的。

无产权产籍房屋的认定工作，由规划建设、综合执法、公安、民政以及实施房屋征收所属街道办事处、村委会等部门和单位组成。

十一、征收的签约及搬迁期限

自征收补偿协议签订之日起，签约期限为 30 日；自征收补偿协议签订之日起，搬迁期限为 15 日。

十二、征收实施主体和实施部门

南芬区人民政府为项目的征收实施主体；郭家街道办事处为项目的具体实施部门。

十三、法律责任

(一) 房屋征收部门及相关工作人员在房屋征收与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) 房屋征收范围确定后，被征收人应遵守下列规定：

1. 不得实施抢建、抢栽、抢种行为。
2. 不得从事其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收范围确定后，区政府将责成有关部门和街道办事处制止违法抢建行为，限期当事人予以拆除，拒不拆除的交由区综合执法部门依法处理。

(三) 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的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。

附件：1. 地上附着物补偿标准

2. 树木及林地经济作物补偿标准

附件 1

地上附着物补偿标准

项目名称	规格及结构	单位	补偿标准 (元)	备注
围墙	砖墙	m ³	200	
	砖石墙	m ³	150	
	石墙	m ³	130	
	干石墙	m ³	60	
偏厦	砖石墙	m ²	300	
仓房	砖石墙、一般房	m ²	400	
厕所	砖墙有上盖	m ²	300	
	简易	个	80	
	国家援建厕所	个	按实际造价	
牲畜圈	砖瓦、起脊	m ²	180	至少三面墙
	简易	m ²	30	
猪舍	砖石结构(有盖)	m ²	180	
	简易结构	个	200	
禽舍	砖石结构	m ²	100	
	简易结构	个	50	
菜窖	土窖	个	260	
	永久性、建筑结构	m ³	150	
水井	机井		按工程造价	
	石砌井	进度米	200	15米以上深的每进度米增至400元;直径大于1米,按补偿标准递增(直径倍数)
	手压井	眼	2000	
	予制手压井、电机提升井	眼	2500	

大棚	钢架	m ²	40	完好的100%、未扣膜但结构完整的60-80%、结构不完整的按墙补偿标准计算
	木架	m ²	25	
	水泥柱竹木	m ²	30	
温室	砖石钢架	m ²	70	
	毛石木竹	m ²	35	
大门	铁艺大门	扇	300	
	铁制大门	扇	240	
	木大门	扇	80	
门垛	砖石结构	m ³	400	
大门盖	混凝土结构	m ²	120	
水泥、水泥砖地面		m ²	30	
砖地面		m ²	20	
水泥台阶		m ³	150	
下水井		个	300	
温室青苗		m ²	20	夏季青苗按菜田标准
大棚青苗		m ²	12	
围栏	铁艺栅栏	m	200	含塑钢栅栏
	铁栅栏	m	40	
	木障子	m	10	
玉米仓	木制	m ²	150	搬迁费
	铁制	个	500	
暖棚	彩钢	m ²	150	
	钢架	m ²	25	
	竹木	m ²	12	
简易棚子	一般结构	个	50	
坟墓	单(双)	座	1600	
农田水利设施			按工程造价	
自来水		户	300	
沼气池	混凝土结构	个	3000	

注：本标准不含的按其他行业标准或市场重置价格给予补偿。

附件 2

树木及林地经济作物补偿标准

一、一般林木补偿标准

类型	树种	树龄 (年)	补偿标准 (元/亩)	备注
软阔 (杨、柳、榆、槐等)		1-3	1300	
		4-6	1800	
		7-10	2600	
		11-13	3600	
		14-17	3000	
		18-20	1900	
		21 年以上	1300	
硬阔 (柞、色、胡桃楸、桦、水曲柳、花曲柳、黄菠萝等)		1-3	1300	
		4-6	1800	
		7-10	2200	
		11-14	2600	
		15-20	3200	
		21-25	4400	
		26-30	4800	
		31-40	5500	
		41-45	6300	
		46-50	6800	
		51 年以上	2500	
针叶林	红松、云杉、冷杉、柏树等	1-3	1300	冠下人工栽植红松参照相同林龄红松单价补偿； 冠下人工栽植红松保存株数标准：每亩保存株数 80 株以上且分布较均匀，低于 80 株按比例折合面积予以补偿，超出 80 株的按本标准执行
		4-10	2000	
		11-20	3100	
		21-30	4600	
		31-40	5900	
		41-70	14000	
		71 年以上	10000	
	落叶松、油松、樟子松等	1-3	1300	
		4-10	1800	
		11-15	2400	

		16-20	3100	
		21-25	4500	
		26-30	5500	
		31-35	5200	
		36-40	4700	
		41-45	4200	
		46-50	3600	
		51 年以上	1100	

二、果树补偿标准

树种	树龄 (年)	补偿标准 (元/株)	备注
(一) 苹果类	1	6	
	2-3	23	
	4-5	90	
	6-7	150	
	8	210	
	9-10	350	
	11-12	500	
	13-14	600	
	15-20	780	
	21-25	1000	
26 年以上	600		
(二) 梨类	1	6	
	2-3	23	
	4-5	45	
	6-7	80	
	8	130	
	9-10	200	
	11-12	360	
	13-14	450	
	15-20	800	
	21-25	1000	
26 年以上	600		
(三) 桃类 (大樱桃、李子树、 杏树、海棠树等)	1	6	
	2-3	45	
	4-5	90	
	6-8	144	

	9-12	200	
	13-16	300	
	17-20	360	
	21 年以上	180	
(四) 葡萄类	1	6	每亩保存株数 296 株且分布均匀, 低于 296 株的, 实际株数予以补偿, 超出按 296 株补偿执行。
	2	10	
	3	30	
	4-5	60	
	6-9	120	
	10-11	180	
	12 年以上	90	
(五) 枣类	1	6	
	2-3	10	
	4-5	45	
	6-8	80	
	9-11	120	
	12-14	180	
	15-16	240	
	17-20	350	
	21-24	440	
	25-27	570	
	28-30	660	
	31 年以上	330	
	(六) 板栗类	1-2	6
3-4		18	
5-6		60	
7		150	
8-10		280	
11-13		380	
14-17		450	
18-22		550	
23-27		700	
28-35		900	
36 年以上	500		
(十) 山楂类	1	6	
	2-3	10	

	4-7	18	
	8-10	25	
	11-16	35	
	17-25	70	
	26 年以上	35	
(十一) 杂果类 (除上述以外其他 果树)	1	6	
	2-3	12	
	4-7	25	
	8-10	35	
	11-16	50	
	17-25	80	
	26 年以上	40	

三、零星树木及灌木补偿标准

类型	树种	林龄 (年)	补偿标准	备注
零星树木	杨树、柳树、榆树、槐树	1-2	6 元/株	
		3-7	10 元/株	
		8-10	25 元/株	
		11-13	30 元/株	
		14-17	36 元/株	
		18-20	45 元/株	
		21 年以上	21 元/株	
	其他树种	参照杨、柳标准 (含楸树、桦树、蜡木、龙须柳、刺榆、曲柳、柞树)		
其他	灌木林的林木	1000 元/亩		
	榛子林	3000 元/亩		
	苗圃 (育苗基地)	苗木按照当地同种苗木市场予以补偿		

四、绿化树木补偿标准

类型	树种	补偿标准	备注
乔木类	柏树、云杉、冷杉、沙松、皂角等常绿乔木	8 元/年、株	
	香椿、臭椿、梧桐、梓树、灯合树等落叶乔木	6 元/年、株	
亚乔木类	香花槐、垂榆、京桃、枫树、火炬树等	5 元/年、株	

花灌木类 (按年限补偿)	丁香、水蜡等	5元/年、丛	
银杏 (胸径)	3厘米以下	30元/株	
	4-7厘米	300元/株	
	8-10厘米	600元/株	
	11-15厘米	1200元/株	
	16-20厘米	1800元/株	
紫衫		20元/年、丛	
绿地	草坪	40元/平方米	

五、林地人工栽植经济作物补偿标准

作物种类	类型	生长期(年)	补偿标准	备注
(一) 林下 人工栽植 药材	药材(黄芪、细辛、橘梗、防风、龙胆草、穿龙骨、贝母、沙参、白附子、柴胡、何首乌)		4000元/亩	林下参以及移山参5年生以上,每亩低于2000株的,按比例减少补偿的额度,超过2000株的按本标准执行。普通园子参及长脖园子参每亩低于12000株的,按比例减少补偿额度,超过12000株的按本标准执行。 五味子、刺五加每亩保存株数分级别为500、300株以上且分布均匀;分别低于500、300株的,按比例折合面积予以补偿。
	五味子(成片)	1-2	5000元/亩	
		3-4	15000元/亩	
		5年以上	30000元/亩	
	五味子(散生)	1-3	1元/年、株	
		4年以上	3元/年、株	
	刺五加	1-5	2400元/亩	
		5年以上	4000元/亩	
	刺五加(散生)	不计树龄	3元/株	
	普通园子参	不计年	10000元/亩	
	林下参	1-4	30000元/亩	
		5	40000元/亩	
		6	50000元/亩	
		7	60000元/亩	
		8	70000元/亩	
		9	80000元/亩	
		10	100000元/亩	
11-12		110000元/亩		
13-14		120000元/亩		
15年以上	50000元/亩			
长脖园子参、移山参	参照林下参相同参龄单价的30%计算			

(二) 林下 人工栽植 山野菜	大叶芹等草本山野菜		2000 元/亩	刺龙芽标准每亩保存 株树 200 株以上且分布均 匀。低于 200 株的，按比例 折合面积予以补偿；超出 200 株的按标准执行。大叶 芹等草本山野菜标准每亩 保存株树 2 万株以上且分布 均匀。低于 2 万株的，按比 例折合面积予以补偿；超出 2 万株的按标准执行
	刺龙芽（成片）	1-4	1800 元/亩	
		4 年以上	3000 元/亩	
	刺龙芽（散生）	不计树龄	3 元/株	
	草莓		6 元/平方米	

六、林蛙补偿标准

（一）林蛙放养场面积按照承包合同并结合实际确定，林蛙越冬池、孵化池以繁殖场水面面积为准。

（二）林蛙放养场每亩补偿 10 元，补偿 3 年，即每亩补偿 30 元；实际占用放养场面积按每亩补偿 40 元，补偿 3 年，即每亩补偿 120 元，林蛙越冬池、孵化池按每亩 15000 元补偿。

注：本标准不含的按其他行业标准或市场重置价格给予补偿。

南芬区人民政府办公室

2018 年 1 月 24 日印发

（共印 15 份）