彰武县人民政府办公室关于印发《沈彰新城房屋征收补偿安置实施方案》的通知

彰政办发［2011］56号

相关乡镇人民政府，县政府有关部门：

为加快推进沈彰新城建设，切实抓好沈彰新城房屋征收补偿安置工作，经县政府研究同意，现将《沈彰新城房屋征收补偿安置实施方案》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

彰武县人民政府办公室

2011年11月09日

（此件公开发布）

沈彰新城房屋征收补偿安置实施方案

为维护征收当事人的合法权益，保障沈彰新城房屋征收工作顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《辽宁省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等相关法律法规的规定，结合我县实际，制定本实施方案。

第一条 凡在沈彰新城规划西六乡辖区内实施房屋征收，并需要对被征收人补偿安置的，适用本方案。

第二条 征收人应当依照本实施方案的规定，对被征收人给予补偿安置，被征收人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

第三条 沈彰新城管委会和县政府有关部门应当按照各自的法定职责，相互配合，保证征收工作的顺利进行。

第四条 征收补偿安置方式有两种，可以实行货币补偿安置，也可以实行产权调换安置，被征收人任选其一。

第五条 被征收人选择货币补偿安置的，按照一个宅基地一个主房，其它建筑为附属设施的原则进行补偿，根据被征收人主房（同期建设的一体房）的区位、用途、成新程度、建筑质量、建筑结构、环境变化等因素，按照征收区域房地产市场评估价格

确定补偿标准，其它附属设施补偿标准参见附表。

第六条 被征收人选择产权调换安置的，按照《房屋所有权证》登记面积进行产权调换安置，原则上按照一个院落一个宅基地一个主房（同期建设的一体房）、其它建筑为附属设施的原则进行安置。

1、以批准宅基地为单元，一个宅基地内安置一个主房，主房有房证或无房证的均可安置一户楼房；翻建房屋原房未拆的，按翻建房面积或原房面积二者选其一进行安置。

2、《房屋所有权证》登记面积与主房实际面积不符的，按实际面积安置。

3、对于已经按照主房面积安置，由于人口因素，人均安置面积仍然较小的，可以按家庭人口结构确定安置户型，1-2 口人不小于 50 平方米，以此为基数每增加一口人增加 10 平方米。合理增加面积部分不收费。按照设计户型上靠户型的（只能一档），增加面积不超过原主房面积 10%的，除去合理增加面积部分，收取代建费 1200 元／㎡.另外再增加部分收取购楼费 3000 元／㎡.享受此安置政策必须具备条件：具有本村户口，在本村居住一年以上，在本村或异地没有房产的村民。

4、在原主房面积基础上，按照设计户型上靠户型（只能一档）增加部分，不超过原主房面积 10%的，增加的面积收取代建

费 1200 元／㎡.超过原主房面积 10%以外，再增加的面积收取购楼费 3000 元／㎡.

5、一个宅基地内原主房面积超过 100㎡（含 100㎡）以上，可选择两户楼房，但不能选择最小户型，总面积不能超过原主房面积的 150%.

6、被征收人选择产权调换安置面积小于《房屋所有权证》登记面积的，其差额部分由征收人按照 1800 元／㎡给予货币补偿，双方有争议的，按照征收区域房地产市场评估价格确定补偿标准。

7、被征收人选择产权调换安置的，其他附属设施按附表进行补偿（违章建筑不予补偿），双方有争议的，根据附属设施的用途、成新程度、建筑质量、建筑结构、环境变化等因素，按照征收区域房地产市场评估价格确定补偿标准。

8、一户多宅（除自己宅基地外又购买本征收区域内其他宅基地），提供合法有效的土地使用证和房屋产权证，也可以按原主房面积享受产权调换安置政策，不享受上靠户型和10%的待遇。一宅多房证的，按一个房照执行。

9、产权调换安置的，均可自愿购买地下仓储房，价格为 1200 元／㎡，每户限购一个仓储房。第八条 101、304 国道临道住宅房

屋（距边沟外沿 50 米以内、仅限第一家）和利用住宅的商业店所（具有本年度工商营业执照和完税证明），可以选择产权调换安置或者选择货币补偿，对所增加的用途，再用修正系数 0．3 由征收人给予货币补偿。

第九条 征收非住宅房屋（以房照登记性质为准）及企事业单位和私企、个体的房屋不做产权调换安置，按照本区域内同类房地产市场评估价格进行货币补偿。

第十条 由于征收造成生产经营业主（即：具备有效的工商营业执照，营业场所与有效营业执照上标明一致，具备经营条件且生产经营一年以上，拆迁时仍在经营的，另需交拆迁之日起近半年的税务部门完税证明原件）停产停业损失的，由征收人支付搬迁补助费、设备拆装费及无法恢复使用设备的重置费及临时安置补助费。

对因征收而停产停业企业，给予临时安置补助费，标准为：征收商场、商店、门市部、门点等坐落于沿街并直接用于经营的商业用房及办公用房、仓储用房、生产厂房、车库等非商业用房（具备有效的工商营业执照和完税证明原件），按照被征收房屋建筑面积每平方米 60 元给予补助；利用场地从事生产经营的，按照经营面积每平方米 10 元给予补助。以上如有异议由工商、

税务部门进行确认。

第十一条 用于安置被征收人的住宅，按照国家规定的标准进行设计、施工、确保工程质量，如期完工。

第十二条 被征收人新办理《房屋所有权证》和《土地使用证》时，由征收人协调相关部门只收取被征收人相应工本费。

第十三条 征收管理、房屋评估、行政裁决、强制征收等工作程序及其它未尽事宜按国家相关法律法规执行。若执行中上级出台新法律法规政策，与本方案发生冲突时，遵照上级法律法规政策执行。

第十四条 本方案自发布之日起施行（彰政办发［2010］46号文件同时废止），沈彰新城规划西六乡辖区内征收补偿安置遵照此方案执行。

第十五条

本方案最终解释权为彰武县征收补偿安置工作指挥部办公室。

附表：1、征收附属房屋及地上附着物补偿标准表

2、征占林木补偿标准表

3、果树补偿标准表

附表 1：

征收附属房及地上附着物补偿标准表

序号	名称	规格		单位	标准（元）	备注
1	附属房	砖混（含屋顶盖饭 ）		平方米	500	
		砖木（四面有檣、有门窗）		平方米	400	
2	简易棚	三面或四面有墙（有转墙）		平方米	200	
		无围墙		平方米	100	
3	养殖房舍	猪	暖棚、地面硬化	平方米	400	棚/舍
			暖棚、无硬化	平方米	300	
			普通	平方米	200	
		羊	一等	平方米	200	
			二等	平方米	150	
			三等	平方米	100	
		马牛	有围墙及门窗	平方米	400	
			有三面围墙	平方米	200	
			无围墙	平方米	100	
		鸡、鸭		平方米	200	
		鸽子笼		平方米	150	
4	围墙	铁艺		米	180	
		红砖		米	220	1.8 米高以上（含 1.8 米）
					200	1.8 米高以上~1.5 米高以上（含 1.5 米）
		红砖		米	150	1.5 米以上~1 米以上（含 1 米）
					100	1 米以下
		石头墙		米	150	1.5 米高以上（含 1.5 米）
					120	1.5 米以上~1 米以上（含 1 米）
					80	1 米以下
		土墙		米	50	
		院内花墙		平方米	50	
		铁丝网		平方米	30	含水泥柱
5	种植、养殖棚	大棚		平方米	80	木结构
				平方米	100	钢结构
		暖棚		平方米	100	木结构

			平方米	150	钢结构
序号	名称	规格	单位	标准（元）	备注
6	温室	玻璃	平方米	300	玻璃全封闭、卷帘机、采暖设备
7	养鱼池		平方米	10	按水面面积
8	菜窖	砖混	平方米	300	有盖
			平方米	200	无盖
9	地面	水泥含台阶	平方米	40	
		红砖地面	平方米	15	
		水泥砖	平方米	25	
		彩砖	平方米	40	
		沥青	平方米	40	
10	大门 大门垛			500~3000	
11	水井	套管井	眼	2500	
		手压井	眼	1000	
		机电井	眼	45000	
		大口井	口	1000	废弃的不补偿
12	渗水井		个	400	
13	水泥柱	2.5 米高以上	根	10	未利用的不补偿
14	厕所	砖混	蹲位	500	
		土墙、土板杖子	蹲位	200	
15	动力电	以办电原始收据或由电力部门出具的证明为准			
16	奶牛	养殖奶牛	头	200	搬运费
17	牛	养殖户	头	80	搬运费
18	羊	养殖户	头	20	搬运费
19	猪	养殖户	头	50	搬运费
20	鸡	养殖户	只	2	成鸡搬运费
		养殖户	只	1	鸡雏搬运费
21	地下室（含烟池）		平方米	220	
22	凉台（含台阶）	地表以上高度在 20 厘米及以下只算上侧表面积	平方米	30	
		地表以上高度在 20 厘米以上按（房前后算四侧表面积，房东西算两侧表面积）	平方米	30	
23	青贮窖		立方米	60~80	

24	沼气池		1个(标准)	2200	

附表2：

征占林木补偿标准表

按照《中华人民共和国森林法实施条例》和《近宁省实施＜

中华人民共和国森林法＞办法》的有关规定补偿。

1、林木补偿标准

(1)杨、柳、榆、槐树林木补偿费

1-3 年平均每亩补偿 1200 元；

4-13 年平均每亩补偿 1800-3600 元；

14-20 年平均每亩补偿 3000-1800 元；

21 年以上平均每亩补偿 1200 元

（2）柞树林木补偿费

1-3 年平均每亩补偿 1200 元；

4-20 年平均每亩补偿 1800-3000 元；

21-50 年平均每亩补偿 4400-6000 元；

51 年以上平均每亩补偿 2400 元。

（3）红松林木补偿费

1-3 年平均每亩补偿 1200 元；

4-20 年平均每亩补偿 2000-3100 元；

21-40 年平均每亩补偿 4600-6200 元；

41-70 年平均每亩补偿 16800 元；

71 年以上平均每亩补偿 9600 元。

(4)落叶松林木补偿费

1-3 年平均每亩补偿 1200 元；

4-20 年平均每亩补偿 1800-3000 元；

21-50 年平均每亩补偿 6000-2500 元；

51 年以上平均每亩补偿 1100 元

2、村民房前屋后林木补偿标准

一般林木（杨柳榆槐等）

幼龄林（1-10 年生）平均每株补偿 5-20 元；

中龄林(11-20 年生）平均每株补偿 22-50 元；

成熟林（21 年以上）平均每株补偿 11 元。

3、森林植被恢复费

用材林、经济林、薪炭林、苗圃地每亩 4000 元；

未成林每亩 2667 元；

防护林、特种用途林每亩 5336 元、国家重点防护林和特种用途林每亩 6667 元；

疏林地、灌木林地每亩 2000 元；

宜林地、采伐迹地、火烧迹地每亩 1334 元

4、林业设计费

按林地、林木和森林植被恢复费总和的 3%收取。

附表 3:

果树补偿标准表

1、苹果树

培育期（1-5 年）平均每株补偿 5-90 元；

初果期（6-8 年）平均每株补偿 90-210 元：

盛果期（9-25 年）平均每株补偿 210-1200 元；

衰果期 26 年以上平均每株补偿 600 元。

2、梨树

培育期（1-5 年）平均每株补偿 5-45 元；

初果期（6-8 年）平均每株补偿 45-144 元；

盛果期（9-25 年)平均每株补偿 144-1200 元；

衰果期 26 年以上平均每株补偿 600 元。

3、桃树

培育期（1-3 年)平均每株补偿 5-45 元；

初果期（4-8 年）平均每株补偿 45-144 元；

盛果期（9-20 年）平均每株补偿 144-360 元；

衰果期 21 年以上平均每株补偿 180 元。

4、葡萄树

培育期（1-2 年）平均每株补偿 5-10 元；

初果期（3-5 年)平均每株补偿 10-90 元；

盛果期（6-11 年）平均每株补偿 90-180 元；

衰果期 12 年以上平均每株补偿 80 元。

5、枣树

培育期（1-3 年）平均每株补偿 5-10 元；

初果期（4-8 年）平均每株补偿 10-80 元；

盛果期（9-30 年）平均每株补偿 80-650 元；

衰果期 31 年以上平均每株补偿 320 元。

6、板栗

培育期（1-4 年）平均每株补偿 5-10 元：

初果期（5-7 年）平均每株补偿 10-180 元；

盛果期（8-35 年）平均每株补偿 180-900 元；

衰果期 36 年以上平均每株补偿 450 元。

7、杂果树

培育期（1-3 年)平均每株补偿 5-10 元；

初果期（4-10 年）平均每株补偿 10-30 元；

盛果期（11-25 年）平均每株补偿 30-80 元；

衰果期 26 年以上平均每株补偿 40 元。