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（四面有樯、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；

袁果期 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。