中卫市征收（收回）土地及房屋征收补偿

暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范中卫市征收（收回）土地及房屋征收补偿行为，保障建设项目顺利实施，维护被征收（收回）人（单位）合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国草原法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《宁夏回族自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》及中纪委、监察部办公厅《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》（中纪办〔2011〕8号）等相关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 征收（收回）土地及房屋征收补偿应当遵循公平补偿、程序正当、结果公开的原则，保证被征收（收回）人（单位）享有知情权、参与权和监督权。

第二章 组织机构

第三条 各县（区）在实施征收（收回）土地及房屋征收补偿工作时应成立由发改、财政、自然资源、住建、乡（镇）人民政府等部门（单位）组成的工作专班，承担建设项目征收（收回）土地及房屋征收补偿具体工作。负责依法拆除征收范围内的违法占地、违法建筑，开展现状调查和社会稳定风险评估，测算征收（收回）土地和房屋补偿费用，制定征收（收回）土地补偿方案和房屋征收补偿安置方案，组织召开听证会等工作。其中，市本级建设项目征收（收回）土地及房屋征收补偿工作由市自然资源局牵头，市发改委、市财政局、市住房和城乡建设局配合，指导沙坡头区人民政府制定征收（收回）土地补偿方案、房屋征收补偿安置方案，报市人民政府批准后组织实施。

第三章 征收集体土地

第四条 征收集体土地补偿费包括土地补偿费、安置补助费及地上附着物和青苗补偿费。征收集体农用地土地补偿费和安置补助费标准，按照《宁夏回族自治区人民政府关于公布自治区征收农用地区片综合地价的通知》（宁政规发〔2020〕8号）规定的被征收农用地所在区片综合地价执行。地上附着物和青苗补偿标准按照自治区人民政府批准的标准执行（附件1、2、3）。

第五条 自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建，违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

第六条 征收土地经依法批准后，各县（区）人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等，对于个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

第四章 收回国有土地使用权

第七条 经依法批准，有下列情形之一的，可以收回国有土地使用权：

（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；

（二）土地出让等有偿使用合同约定期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

第八条 收回国有土地使用权补偿标准和方式

（一）对依法通过招拍挂取得国有土地使用权的，以收回土地周边相同类型的土地基准年挂拍价格为基准价，依法进行评估补偿。

（二）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地而导致国有土地收回的不予补偿。

（三）通过划拨或承包方式取得国有土地使用权（使用期尚未到期）的，视情况予以适当补偿。

第九条 地上附着物和青苗补偿标准按照自治区人民政府批准的标准执行（附件1、2、3）。

第十条 自收回国有土地使用权方案发布之日起，任何单位和个人不得在收回国有土地范围内抢栽抢建，违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

第十一条 依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准用途使用国有土地的，由各县（区）自然资源局责令交还土地，并依法处罚。

第五章 房屋征收补偿

第十二条 建设项目确需征收房屋的，可采取产权置换或货币补偿方式，对被征收房屋所有权人给予公平、合理的补偿。

第十三条 建设项目确定后，各县（区）人民政府负责组织有关部门对房屋征收范围内房屋的区位、权属、用途、结构、建筑面积等情况进行调查登记，制定房屋征收补偿安置方案，并依法组织实施。

（一）农村宅基地房屋及附属物、附着物征收。房屋及附属物、附着物按照自治区人民政府批准的标准执行（附件1、2、3）。被征收房屋由农户按照签订的协议自行拆除。

（二）国有土地上房屋及附属物、附着物征收。按照规定程序采取一次性货币补偿的，住宅用房、营业用房（含办公用房）、生产用房（厂房、库房等）实行依法评估货币补偿，非公益事业房屋的附属物（门房、车棚等）及其他附着物补偿参照自治区人民政府批准的标准执行（附件1、2、3）。

第十四条 征收范围内未经登记的建筑物，由市、县（区）相关部门进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑的，给予补偿；对认定为违法建筑的，不予补偿。

第十五条 被征收房屋用途、性质、建筑面积、产权人及承租人等以房产证、租赁证登记或合法建设批件（规划等）为准。

第十六条 停产停业损失的补偿，按照被征收房屋评估价值7‰的比例乘以停产停业期限（月）计算。被征收人选择货币补偿的，一次性发给3个月的停产停业损失补偿；选择产权调换的，按月计发停产停业损失，直到给予房屋安置之日为止。

第六章 附则

第十七条 房屋征收政策性补助、奖励由各县（区）人民政府自行制定。其中，市本级建设项目房屋征收补偿安置方案由沙坡头区人民政府根据项目实际情况制定，报请市人民批准后实施。

第十八条 大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第十九条 本办法自2022年xx月xx日起施行，试行期3年。本办法未尽事宜，由市人民政府研究制定补充办法。

附件：1.中卫市地上建（构）筑物补偿标准

2.中卫市林（果）木补偿标准

3.中卫市青苗补偿标准

|  |
| --- |
| 附件1 |
|  中卫市地上建（构）筑物补偿标准 |
| **序号** | **名称** | **类型** | **规格** | **沙坡头区** | **中宁县** | **海原县** | **备注** |
|
| 1 | 楼房 | 框架结构 | 元/平方米 | 2500 | 2500 | 2500 |  |
| 砖混结构 | 2000 | 2000 | 2000 |  |
| 2 | 平房 | 框架结构 | 2000 | 2000 | 2000 |  |
| 砖混结构 | 1600 | 1600 | 1600 |  |
| 砖木结构 | 1250 | 1250 | 1350 |  |
| 土木结构 | 800 | 800 | 800 |  |
| 3 | 附（杂）房 | 砖混结构 | 650 | 650 | 680 |  |
| 砖木结构 | 420 | 420 | 420 |  |
| 土木结构 | 260 | 260 | 260 |  |
| 棚房 | 200 | 200 | 200 |  |
| 4 | 围墙 | 24厘米砖墙 | 延长米（高2.2米） | 280 | 280 | 300 |  |
| 12厘米砖墙 | 190 | 190 | 200 |  |
| 土墙 | 40 | 40 | 40 |  |
| 铁丝围栏 | 70 | 70 | 70 |  |
| 5 | 地坪 | 水泥地坪 | 元/平方米 | 40 | 40 | 40 |  |
| 砖地坪 | 35 | 35 | 35 |  |
| 砼地坪 | 100 | 100 | 100 |  |
| 6 | 门楼 | 砖混结构 | 元/座 | 5000 | 5000 | 5000 |  |
| 砖木结构 | 3000 | 3000 | 3000 |  |
| 土木结构 | 1800 | 1800 | 1800 |  |
| 7 | 畜圈棚 | 砖混结构 | 元/平方米 | 260 | 260 | 260 |  |
| 砖木结构 | 190 | 190 | 190 |  |
| 土木结构 | 100 | 100 | 100 |  |
| 8 | 厕所 | 水冲式 | 元/个 | 600 | 600 | 600 | 不含卫生设施 |
| 室外旱厕 | 550 | 550 | 545 |  |
| 化粪池 | 700 | 700 | 700 |  |
| 9 | 井窖 | 水井 | 元/眼 | 800 | 800 | 800 | 手压井 |
| 窖 | 元/个 | 5500 | 5500 | 5500 |  |
| 沼气池 | 元/座 | 1500 | 1500 | 1500 |  |
| 10 | 坟墓 | 单穴 | 元/座 | 1500 | 1500 | 2300 | 坟墓迁移费 |
| 双穴 | 元/座 | 3000 | 3000 | 3000 | 坟墓迁移费 |
| 11 | 温棚 | 砖混结构 | 元/平方米 | 130 | 130 | 130 | 三面砖墙，钢架类温棚 |
| 砖木结构 | 元/平方米 | 110 | 110 | 110 |  |
| 土木结构 | 元/平方米 | 80 | 80 | 80 |  |
| 冷棚 | 元/平方米 | 40 | 30 | 30 |  |
| 12 | 鱼塘 |  | 元/亩 | 9000 | 9000 | 9000 | 含所有附属设施、清塘、开挖费 |
| 13 | 畜禽搬迁费 | 鸡鸭鹅雁鸽 | 元/只 | 8 | 8 | 8 | 含搬迁运费、搬迁损耗、临时安置补偿 |
| 羊 | 元/头 | 15 | 15 | 15 |
| 猪 | 元/头 | 50 | 50 | 50 |
| 牛 | 元/头 | 200 | 200 | 200 |
| 14 | 通讯 | 有线电视 | 元/户 | 300 | 300 | 300 | 移装费 |
| 家庭宽带 | 元/户 | 130 | 130 | 130 |
| 固定电话 | 元/户 | 160 | 160 | 160 |
| 15 | 热水器 | 太阳能 | 元/个 | 300 | 300 | 300 | 移装费 |
| 电能 | 元/个 | 300 | 300 | 300 |
| 16 | 防盗门 | 铁门 | 元/座 | 1200 | 1200 | 1200 |  |
| 卷帘门 | 元/平方米 | 140 | 140 | 140 |  |
| 简易门 | 元/座 | 700 | 700 | 700 |  |
| 17 | 炕灶 | 炕 | 元/个 | 1000 | 1000 | 1000 | 砖炕，贴面砖 |
| 灶 | 元/个 | 1300 | 1300 | 1300 |  |
| 18 | 卫生设施 | 浴缸 | 元/个 | 1100 | 1100 | 1100 |  |
| 座便器 | 元/个 | 800 | 800 | 1000 |  |
| 蹲便器 | 元/个 | 250 | 250 | 250 |  |
| 19 | 水管 | 下水管（水泥、铁铸） | 元/米 | 110 | 110 | 110 | 含土方开挖、涵管安装、土方回填 |
| 上下管线 | 元/米 | 75 | 75 | 75 | 人工下管，管径30mm |
| 20 | 空调 |  | 元/台 | 600 | 600 | 600 | 移装费 |
| 21 | 桥、涵 | 6米以上 | — | 11000 | — | — |  |
| 3-5米桥、涵 | — | 5600 | — | — | 损失费 |
| 3米以下桥、涵，八字出水口、小闸、进水口 | — | 550 | — | — |

附件2

|  |
| --- |
| 中卫市林（果）木补偿标准 |
| **序号** | **名称** | **类型** | **规格** | **沙坡头区** | **中宁县** | **海原县** | **备注** |
|
| 1 | 果树 | 盛果 | 5-15年生 | 元/株 | 800 | 800 | 850 |  | 1.包含苹果、梨、桃、杏、枣树、核桃等2.零星栽植的果树适用此标准3.矮化密植合理株数为110株 |
| 初果 | 3-4年生 | 600 | 600 | 650 | 16年以上衰果期参照同等标准补偿 |
| 未挂果 | 1-2年生 | 80 | 80 | 80 |  |
| 果树合理种植密度为55株/亩，定植株数超过标准密度的，按照标准补偿，低于标准密度的，按实际株数补偿 |
| 2 | 葡萄树 | 3-10年生 | 元/株 | 80 | 80 | 80 |  | 零星栽植的果树适用此标准 |
| 2年生 | 45 | 45 | 45 | 11年以上衰果期参照同等标准补偿　 |
| 1年生 | 30 | 30 | 30 |  |
| 葡萄合理种植密度为220株/亩，定植株数超过标准密度的，按照标准补偿，低于标准密度的，按实际株数补偿 |
| 3 | 枸杞 | 盛果 | 3-10年生 | 元/株 | 80 | 80 | 80 |  | 零星栽植的果树适用此标准 |
| 初果 | 2年生 | 60 | 60 | 60 | 11年以上衰果期参照同等标准补偿　 |
| 幼果 | 1年生 | 35 | 35 | 35 |  |
| 苗圃 | — | — | 18000 |  |
| 枸杞合理种植密度为220株/亩，定植株数超过标准密度的，按照标准补偿，低于标准密度的，按实际株数补偿 |
| 4 | 阔叶树（胸径cm） | 零星 | 胸径＜5 | 元/株 | 20 | 20 | 20 |  | 包括新疆杨、河北杨、榆树、臭椿、柳树、白蜡、刺槐、国槐、沙枣、垂柳、速生杨、樟河柳、紫叶李、金丝柳等 |
| 5≤胸径＜10 | 40 | 40 | 40 |  |
| 10≤胸径＜15 | 80 | 80 | 80 |  |
| 15≤胸径＜20 | 110 | 110 | 110 |  |
| 20≤胸径＜30 | 150 | 150 | 150 |  |
| 胸径≥30 | 240 | 240 | 240 |  |
| 苗圃 | 元/亩 | 4000 | 4000 | 不低于4000 |  |
| 种植株数超过标准密度（74株/亩）的，按标准密度补偿；种植株数低于标准密度（74株/亩）的，以实际株数补偿 |
| 5 | 针叶树（株高m） | 零星 | 株高＜0.5 | 元/株 | 15 | 15 | 15 |  | 包含云杉、樟子松、桧柏、侧柏、油松、桧柏球等 |
| 0.5≤株高＜1.0 | 30 | 30 | 30 |  |
| 1.0≤株高＜1.5 | 50 | 50 | 50 |  |
| 1.5≤株高＜2.0 | 90 | 90 | 90 |  |
| 2.0≤株高＜2.5 | 120 | 120 | 120 |  |
| 2.5≤株高＜3.0 | 180 | 180 | 180 |  |
| 株高≥3.0 | 280 | 280 | 280 |  |
| 苗圃 | 元/亩 | 4000 | 4000 | 不低于4000 |  |
| 种植株数超过标准密度（74株/亩）的，按标准密度补偿；定植株数低于标准密度（74株/亩）的，以实际株数补偿 |
| 6 | 灌木林 | 退耕 | — | 元/亩 | — | — | 4000 |  | 柠条等 |
| 花灌木 | — | 15000 |  | 含丁香、连翘、紫穗槐等 |
| 7 | 小乔木类 | 苗圃地 | — | 元/亩 | 不低于4000 |  | 山杏、山桃、沙枣、杜梨等 |
| 四旁零星树 | 地径＜3 | 参照苗圃地折合成株进行补偿— |
| 地径≥3 | 元/株 | — | — | 8 | 地径每增加1厘米，价格增长6元 |
| 备注：地径测量位置为地上5-10厘米处，胸径测量位置为地上120-130厘米处 |

|  |
| --- |
| 附件3 |
| 中卫市青苗补偿标准 |
| **序号** | **名称** | **类型** | **规格** | **沙坡头区** | **中宁县** | **海原县** | **备注** |
|
| 1 | 粮食作物 | 小麦 | 元/亩 | 1500 | 1500 | 1500 |  |
| 玉米 | 2400 | 2400 | 2400 |  |
| 马铃薯 | 1600 | 1600 | 1600 |  |
| 水稻 | 2300 | 2300 | — |  |
| 秋杂粮 | 1000 | 1000 | 1000 | 含荞麦、糜子、谷子等 |
| 2 | 经济作物 | 油料 | 1400 | 1400 | 1400 | 油葵、胡麻、大豆等 |
| 药材 | 6000 | 6000 | 6000 | 甘草、黄花、小茴香等 |
| 苜蓿 | 2300 | 2300 | 2300 |  |
| 叶菜类 | 大地 | 3000 | 3000 | 2700 | 白菜、油菜等 |
| 棚内 | 8000 | 8000 | 8000 | 草莓、西瓜、香瓜、西红柿、辣椒、黄瓜、茄子等 |
| 果菜类 | 大地 | 4500 | 4500 | 4500 |  |
| 棚内 | 9000 | 9000 | 9000 | 韭菜等 |
| 宿根类 | 大地 | 2800 | 2800 | 3500 |  |
| 棚内 | 4000 | 4000 | 不低于4000 |  |