

商洛市人民政府

商政函〔2024〕15号

商洛市人民政府 关于商洛市儿童福利院儿童用房项目土地征收 与补偿安置实施方案的批复

市资源局：

你局《关于审定〈商洛市儿童福利院儿童用房项目土地征收与补偿安置实施方案〉的请示》（商自然资字〔2024〕19号）收悉，现批复如下。

- 原则同意该土地征收与补偿安置实施方案。
- 请你局依法依规做好建设用地报批、土地征收拆迁补偿安置及综合协调等工作，确保征迁安置任务如期完成。



（此件公开发布）

商洛市儿童福利院儿童用房项目土地房屋征收与补偿安置实施方案公告

儿童福利事业是社会保障工作的重要组成部分，为了改善孤残儿童生活环境，保障孤残儿童健康成长和全面发展，规范商洛儿童福利院儿童用房项目土地房屋征收拆迁安置工作，维护被征收集体和个人合法权益，保障项目顺利实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《商洛市中心城市规划区集体土地上房屋征收与补偿安置办法的通知》等有关法律法规、政策规定，结合实际，制定本实施方案。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以做好孤残儿童基本生活保障为主线，以提高保障标准为宗旨，按照“政府主导、整体规划、统一征收、依法补偿、优先安置”的原则统筹推进，严格政策标准，切实维护被征收人的合法权益，为项目建设营造良好的社会环境，为土地供应提供有力保障。

二、征迁范围

商洛市儿童福利院儿童用房项目拟征收土地位于商州区城关街道办事处张坡社区六组，四址为：东至市儿童福利院西院墙，西至金鸡塬东塬坡跟，南至环城北路控制线，北至商州区环卫作业园南院墙，总面积约 3.128 亩。主要任务是征收范围内土地、其他建（构）筑物、地面附着物的征迁与补偿安置工作。具体边

界以勘测定界图为准。

三、征迁主体

商洛市儿童福利院儿童用房项目土地房屋征收拆迁与补偿安置工作由商洛市统一征地办公室（以下简称征迁办）具体负责实施。

四、征收对象

商洛市儿童福利院儿童用房项目征收范围内的土地所有权的集体经济组织，房屋及其他地面附着物所有权的集体经济组织、单位和个人（以下简称被征收人）。

五、征迁程序

依据 2020 年 1 月 1 日起实施的新《土地管理法》规定，商洛市儿童福利院儿童用房项目土地房屋征收与补偿安置工作主要遵循以下程序进行：

- （一）发布征收土地预公告；
- （二）开展土地房屋现状调查；
- （三）进行社会稳定风险评估；
- （四）编制征地补偿安置方案；
- （五）征求意见并组织听证；
- （六）印发征地补偿安置方案；
- （七）开展测量工作，确定补偿金额；
- （八）签订征收补偿安置协议；
- （九）对未批土地组卷申请土地审批；
- （十）获得批准实施征收，兑付补偿费用；

(十一) 办理土地移交手续。

六、补偿标准

(一) 征地补偿标准(含土地补偿费、安置补助费)：土地补偿费和安置补助费补偿标准，按照商洛市区片综合地价执行，张坡社区耕地 8.772 万元/亩，种植园用地 7.895 万元/亩，林地 1.601 万元/亩。因城市基础设施建设需要迁改的电力、通信、广播电视线路、给排水、路灯、环卫等设施以及人防工程，由产权单位负责迁移并承担迁移所需费用。

(二) 地面及其它构筑物和附着物补偿标准

1. 其他构筑物

(1) 简易房(可住人) 500 元/平方米。

(2) 简易棚 150 元/平方米。

(3) 砖围墙 450 元/延米。

(4) 土围墙 300 元/延米。

(5) 水泥地面：厚度 15 厘米(含 15 厘米)以上 120 元/平方米；厚度 15 厘米以下 90 元/平方米。

(6) 砖混门楼 6000 元/个。

(7) 土门楼 1000 元/个。

(8) 厕所、圈舍：户外有顶砖(石)混 300 元/平方米；户外无顶砖(石)混 200 元/平方米；简易厕所 100 元/平方米。

(9) 化粪池：1500 元/个。

(10) 高位水池：500-800 元/立方米。

(11) 户外家用水池：500 元/个。

(12) 机井（井深 7 米以上、水深 2 米以上、有砣内圈）：口径 2 米（含 2 米）以下，5000 元/眼；口径 2-2.5 米（含 2.5 米），7000 元/眼；口径 2.5-3 米（含 3 米），10000 元/眼；口径 3 米以上，20000 元/眼；废弃机井一律不予补偿。

(13) 水井（井深 5 米以上、水深 1 米以上）：饮水井 1500 元/眼；压水井 1000 元/眼（含设施）。

(14) 堆沙、堆石、堆土：20 元/立方米。

(15) 地窖：深度 3-5 米，600 元/个。

(16) 砖瓦窑：小砖瓦窑、石灰窑 6000 元/座；大型砖瓦窑参照其他建设项目同类建（构）筑物补偿标准。倒塌或不具备使用功能的一律不予补偿。

(17) 鱼池：砖石砌 50 元/平方米；土池 25 元/平方米，鱼产按养鱼水面每亩补偿 3500-7000 元。

(18) 钢架结构蔬菜大棚：普通拱棚（跨度 6-10 米、高 2.5 米以上）30 元/平方米；特大棚（跨度 10 米以上、高 3.5 米以上）40 元/平方米。

(19) 水渠（砖石砌）：横截面 1 平方米以上，250 元/米；横截面 0.5-1 平方米（含 1 平方米），180 元/米；横截面 0.5 平方米（含 0.5 平方米）以下，100 元/米。土渠不予补偿。

(20) 房根基：高度 1.5 米以上 300 元/延米；高度 1-1.5 米（含 1.5 米）230 元/延米；高度 1 米（含 1 米）以下 120 元/延米；有砣地梁每延米加 100 元。

(21) 石埝：浆砌 250 元/立方米；干砌 180 元/立方米。

(22) 坟墓采用一次性货币补偿的：地下坟 1500 元 / 棺；地上坟三年以上 5000 元 / 棺，三年以内 6000 元 / 棺；空墓 3000 元 / 棺；碑楼每个加 500 元；选择迁移至政府规划选址墓园的：地下坟 500 元 / 棺；地上坟三年以上 1500 元 / 棺，三年以内 2000 元 / 棺。

2. 其它附着物补偿

(1) 林木：乔木林 5000 元 / 亩；疏林、灌木林 3000 元 / 亩；未成材经济林 2000 元 / 亩。

(2) 零星果树：胸径（指树木距地面 1.3 米处主干直径）2 公分（含 2 公分）以下，自行移栽，不予补偿；胸径 2-5 公分（含 5 公分）100 元 / 棵；胸径 5-10 公分（含 10 公分）300 元 / 棵；胸径 10-15 公分（含 15 公分）500 元 / 棵；胸径 15-20 公分（含 20 公分）1000 元 / 棵；胸径 20-30 公分（含 30 公分）的 2000 元 / 棵；胸径 30 公分以上的 3000 元 / 棵。

(3) 专业果园、专业绿化树园：

①栽植三年以上桃、苹果、梨、杏、樱桃、李梅、葡萄、核桃、银杏果园及专业绿化树园：胸径 1.5cm 以下 6000 元 / 亩；胸径 1.5-2cm 10000 元 / 亩；胸径 2-5cm 1.5 万元 / 亩；胸径 5-10cm 2.6 万元 / 亩；胸径 10cm 以上 3.3 万元 / 亩。

②以种植农作物为主套栽的一至三年的桃、苹果、梨、杏、樱桃、李梅、葡萄、核桃、银杏等：胸径 2cm 以下 2500 元 / 亩；胸径 2-5cm 3500 元 / 亩；胸径 5cm 以上 5000 元 / 亩。

(4) 用材树：胸径 5 公分（含 5 公分）以下，自行移栽，

不予补偿；胸径 5-10 公分（含 10 公分）25 元/棵；胸径 10-20 公分（含 20 公分）40 元/棵；胸径 20-30 公分（含 30 公分）60 元/棵；胸径 30 公分以上 100 元/棵。

（5）苗圃、药园：一年生 3000 元/亩；二年生 4000 元/亩；三年以上生 5000 元/亩。

（6）青苗：粮食作物 1200 元/亩；专业蔬菜、烤烟 2200 元/亩。

（7）其它未涉及树种参照中心城市同期其他项目征收标准予以补偿。

3. 下列情况不予补偿

（1）占用国有土地、荒山、河道、滩涂及其它法律规定不予补偿的土地。

（2）国家投资建设的水利灌溉设施，道路和农业基础设施。

（3）到期的临时建筑，各类违法、违章建（构）筑物和废弃的建（构）筑物。

（4）征地预公告后修建的任何建（构）筑物，栽植的树木、药材和农作物等。

七、征迁资金及支付方式

（一）土地补偿费和安置补助费具体数额以征迁办与社区、村组签定的补偿协议为准。土地补偿费和安置补助费由征迁办拨付给城关街道办事处镇财政所村财，由财政所支付给被征地集体经济组织，支付方式以转账方式支付。

（二）地面及其它构筑物 and 附着物补偿费支付方式由征迁办

直接兑付到房屋被征收人及地面附着物所有权人。

（三）征迁办加强征地补偿费监管，设立专门账户，专款专用，及时足额兑付征地拆迁补偿费。

（四）村（社区）组内部征地补偿费的分配、使用，应由村（社区）居民大会或居民代表会讨论提出具体意见，报城关街道办事处批准。任何组织不得克扣、截留、挪用征迁资金，不得巧立名目提取任何形式的管理费用。

八、工作措施

（一）明确职责，密切配合。市统一征地办公室负责用地报批、业务指导、程序把关、方案制订等工作；城关街道办事处负责征迁安置的实施、群众动员、环境保障和征地协议签订和补偿费发放等工作。

（二）依法行政，严肃纪律。征地拆迁工作要严格执行《土地管理法》、土地征收补偿安置方案公告。征迁机构要公开办事程序，公开征地拆迁补偿费用。征迁机构全体人员要严格征地程序，依法行政、规范运作、勇挑重担、顽强拼搏，全面完成征地拆迁工作任务。