

附件

银川市兴庆区成片开发（民乐村城中村片区-林华苑小区东侧地块）建设项目征收补偿安置实施方案

第一章 总 则

第一条 为进一步加快兴庆区成片开发（民乐村城中村片区-林华苑小区东侧地块）建设项目进程，方便基础设施建设需要，改善配套建设，维护土地和房屋所有者、使用者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《宁夏回族自治区土地管理条例》及《宁夏回族自治区人民政府关于重新公布自治区农用地地区片综合地价的通知》（宁政规发〔2023〕4号）《银川市人民政府关于印发银川市辖三区地上附着物和青苗补偿标准的通知》（银政发〔2023〕25号）等相关规定和兴庆区发展的需要，特制定本方案。

第二条 兴庆区成片开发（民乐村城中村片区-林华苑小区东侧地块）建设项目征收集体土地拆迁补偿，适用本方案。

第二章 征收拆迁职责

第三条 征收补偿公告起草、方案起草工作由自然资源局负

责，住房和城乡建设局、交通运输局、财政局、农业农村和水务局、胜利街街道办事处配合。自然资源局负责提出征收补偿安置方案，并会同财政局、住房和城乡建设局、农业农村和水务局、胜利街街道办事处等相关部门完成项目征收区域内土地及地上附着物测算，提交兴庆区政府会议研究。

第四条 胜利街街道办事处作为牵头单位负责完成项目用地区域内的土地征收和地上附着物的拆迁工作。项目征收补偿单体协议由胜利街街道办事处、村民委员会与各被拆迁人签订。

第五条 安置补偿工作由胜利街街道办事处负责。

第三章 征收范围目的

第六条 项目拟征收土地范围位于胜利街街道办事处康馨社区部分集体土地。四至范围：位于兴庆区胜利街街道办事处范围内，东至二排沟、西至林华苑小区、北至林华南巷，土地面积 2.85 亩（具体以勘测定界为准）；主要地类：建设用地。（以现场调查确认地类为准）。

第七条 拟征收土地用于成片开发建设，规划土地用途为社会停车场，符合《中华人民共和国土地管理法》第 45 条第（五）款规定允许征收土地情形。

第四章 征收补偿

第八条 征收补偿费包括土地补偿费。土地补偿费标准执行

《宁夏回族自治区人民政府关于重新公布自治区农用地地区片综合地价的通知》（宁政规发〔2023〕4号）文件中有关规定，项目区域内征收标准按照区域划分每亩5.45万元执行。集体土地上建构筑物、附着物征收补偿安置标准按照《关于印发银川市辖三区地上附着物和青苗补偿标准的通知》（银政发〔2023〕25号）文件有关规定执行。

第九条 自征收土地公告发布后，凡在被征收的土地上私自取土，按实际取土量和土方市场价核算费用，从征收补偿费中扣除。在被征收的土地上非法积土的，土方不予补偿。

第十条 征收公告发布之后，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。

第五章 征收措施

第十一条 项目征收安置补偿由财政局、自然资源局、住房城乡建设和交通局、农业农村和水务局、胜利街街道办事处共同测算认定；拆迁安置补偿协议签订后，在胜利街街道办事处的监督、指导下由被征收人自行拆除或由属地辖区胜利街街道办事处负责拆除。

第十二条 分配到户的土地补偿款经财政局、自然资源局、住房城乡建设和交通局、农业农村和水务局、胜利街街道办事处

认定后，由胜利街街道办事处与农户核对无误并经公示后，通过专户直接打入被征收人个人账户，由被征收人签字领取存折。

第十三条 集体土地及公用地的补偿由胜利街街道办事处统一管理，用于因征收工作而受影响的水利、道路设施的恢复和安置点道路的建设等集体公益事业项目。

第六章 工作时间及相关要求

第十四条 项目征收期限为：2025年1月26日至2025年2月26日。超出征收期限后，相关优惠政策不再享受。

第十五条 对经丈量登记的土地和拆迁建筑的类别面积、补偿标准及补偿金额，及时张榜公布，接受监督。

第十六条 因征收工作而受影响和破坏的道路，水利、电力、通讯等设施应及时进行恢复和修复，确保被征收人和周边群众的生产生活不受影响，有关费用由胜利街街道办事处承担，列入项目补偿款中支付。

第十七条 被征地的农村集体经济组织和农户对征收土地的补偿标准和安置途径有申请听证的权利。对本方案有异议的，按照《自然资源听证规定》的规定，应在5个工作日内提出听证书面申请，由兴庆区自然资源局按规定组织听证。逾期未提出的，按放弃听证办理。

第十八条 对国家公职人员、村干部带头违章搭建房屋的，

要依照法律、法规严肃查处。

第十九条 本方案自 2025 年 1 月 26 日起执行,方案涉及条款由兴庆区自然资源局负责解释。

具体工作由胜利街街道办事处牵头,对辖区内涉及的所有项目的土地进行征收,拆除所有地上建构筑物和附着物并交付土地。

第二十条 本方案实施期间,如遇自治区、银川市征收安置补偿政策调整,按照新标准执行,就高补足差额部分。

附件: 各类补偿标准表格

附表 1-1: 地上建(构)筑物及其他附属设施的补偿标准

房屋类别	类型	等级	价格 (元/m ²)	主要条件
楼房	框架结构	/	1800	钢筋砼框架, 梁柱承重, 钢筋砼屋面、楼面、铝合金门窗
	砖混结构	一等	1500	一等是 80cm 毛石基础以上, 有抗震柱上下全梁, 铝合金门窗及玻璃完整, 内外抹灰较好, 瓷砖地面, 内墙涂料, 塑钢门窗, 外墙贴面砖, 外墙三面挑檐造型装饰贴琉璃瓦, 水电设施齐全。面南住房, 有 1: 1 采光。
		二等	1350	二等是 60cm 毛石基础以上, 有上下全梁, 铝合金门窗及玻璃齐全, 一般内外墙抹灰, 水泥地面, 水电暖齐全, 面南住房, 有 1: 1 采光或彩钢玻璃板。
		三等	1150	三等是无毛石基础, 无全梁, 门窗及玻璃不全, 内外墙抹灰不全, 水电不全。
平房 (主房)	框架结构	/	1400	钢筋砼框架, 梁柱承重, 钢筋砼屋面、楼面、铝合金门窗
	砖混结构	一等	1300	一等是 80cm 毛石基础以上, 有抗震柱上下全梁, 铝合金门窗及玻璃完整, 内外抹灰较好, 瓷砖地面, 水电暖齐全, 面南住房, 有 1: 1 采光。
		二等	1150	二等是 60cm 毛石基础以上, 有上下全梁, 铝合金门窗及玻璃齐全, 一般内外墙抹灰, 水泥地面, 水电暖齐全, 面南住房, 有 1: 1 采光或彩钢玻璃板。
		三等	950	三等是无毛石基础, 无全梁, 门窗及玻璃不全, 内外墙抹灰不全, 水电不全。
	砖木结构	一等	1000	一等是 60cm 毛石基础, 铝合金门窗及玻璃齐全, 较好内外墙抹灰, 瓷砖地面, 水电齐全。
		二等	800	二等是 60cm 毛石基础, 钢门窗及玻璃齐全, 一般内外墙抹灰, 水泥地面, 水电齐全。
		三等	700	三等是无毛石基础, 门窗玻璃不全, 一般内外墙抹灰, 毛石地面, 无水电。

	土木结构	/	550	毛石基础，一般门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电齐全（老房屋）
附（杂）房	砖混结构	一等	500	一等是 80cm 毛石基础以上，有抗震柱上下全梁，铝合金门窗及玻璃完整，内外抹灰较好，瓷砖地面，水电暖齐全，面南住房，有 1: 1 采光。
		二等	400	二等是 60cm 毛石基础以上，有上下全梁，铝合金门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电暖齐全，面南住房，有 1: 1 采光或彩钢玻璃板。
		三等	300	三等是无毛石基础，无全梁，门窗及玻璃不全，内外墙抹灰不全，水电不全。
	砖木结构	一等	450	一等是 60cm 毛石基础，铝合金门窗及玻璃齐全，较好内外墙抹灰，瓷砖地面，水电齐全。
		二等	350	二等是 60cm 毛石基础，钢门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电齐全。
		三等	250	三等是无毛石基础，门窗玻璃不全，一般内外墙抹灰，毛石地面，无水电。
	土木结构	/	300	毛石基础，一般门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电齐全（老房屋）
	棚房	/	180	毛石基础，一般门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，砖地面（老房屋）
	备注	1.合法的农家乐涉及拆迁的房屋补偿标准参照附表 1-1 执行，除房屋以外的其他附属设施参照附表 1-2、1-3、1-4、附表 2-1、2-2、附表 3 执行。		
2.此表公布价格为基准指导价，具体数值根据房屋的使用情况，结合征收土地预告发布之日起的建筑楼层、层高、材料、人工、机械等综合考虑，按照评估的重置价格予以补偿。				

附表 1-2: 地上建(构)筑物及其他附属设施的补偿标准

类别	类型		单位	补偿标准(元)	备注	
畜圈棚	房屋	砖混结构	平方米	300		
		砖木结构	平方米	250		
		土木结构	平方米	200		
	正在经营的养殖场或养殖小区	青储池、化粪池、沼气池、挤奶设备等用于养殖奶牛的设备				根据型号、规模按照评估价格予以补偿
		综合补助费	奶牛	头	1000	搬迁补助费、搬迁损失费、奶量减产等综合补助费
		综合补助费	黄牛	头	300	搬迁补助费、搬迁损失费等综合补助费
		综合补助费	猪场、羊场、狗场、鹿场等中型动物	头	150	搬迁补助费、搬迁损失费等综合补助费
		综合补助费	家禽(鸽子、鸡、鸭、欧洲雁、孔雀等)	只	5	搬迁补助费、搬迁损失费等综合补助费
	已停止经营的养殖场或养殖小区	砖混结构		平方米	300	除房屋外的其它地上附着物参照其它附表执行。
		砖木结构		平方米	250	
		土木结构		平方米	200	
	庭院式	三面墙体		一等	60	
				二等	40	
三等				20		
延长米		无棚的按围墙补偿				
鱼塘			亩	2000	含看护房、芦苇、蒲草、清塘费	
宗教场所	大殿		平方米	1500	土地采取等面积置换原则予以补偿,土地权属性质不变。若置换的土地超出原址用地的,超面积部分由寺院管委会按市场价购买。	
	厢房		平方米	1100		
	过渡期综合补助费		月	6元/平方米	从地上附着物拆除之日起,按24个月发放	
	搬迁补助费			6元/平方米	一次性发放	
备注	此表公布价格为基准指导价,畜圈棚中的房屋、清真寺具体数值根据房屋的使用情况,结合征收土地预公告发布之日起的建筑楼层、层高、材料、人工、机械等综合考虑,按照评估的重置价格予以补偿。					

附表 1-3: 地上建(构)筑物及其他附属设施的补偿标准

类别		单位	规格		补偿标(元)
围墙	砖墙	延长米	24 厘米	1.8 米以上	260
		延长米		1.8 米以下	240
		延长米	12 厘米	1.8 米以上	200
		延长米		1.8 米以下	140
	钢化围墙(带 50cm 砖墙)	延长米			150
	土围墙	延长米	1.5 米以上, 1.4 米以下不补		100
人工围栏				60	
坟		单穴			4000
		双穴			6000
桥涵(或涵洞)		座			5000
地窖		平方米			300
厕所	室外旱厕(砖混结构)	平方米	毛石基础, 砂灰砌砖, 楼板屋顶		500
	室外旱厕(砖木结构)	平方米	砂灰砌砖, 木草屋顶		400
	室外旱厕(简易结构)	平方米	庄点内		80
	水冲式(含化粪池)	平方米			900
水井	机井	眼			4000
	压水井	眼			500
温棚	节能环保温棚	平方米			300
	全钢架硬顶砖墙包炉渣二代温棚	平方米			80
	全钢硬顶土墙二代温棚	平方米			60
	钢架软顶一代温棚	平方米			30
	大跨度拱棚		跨度 3m—15m		60
	无钢架半边温棚、空心棚	平方米			15
凡温棚无后室面和钢架或竹竿的, 均按围墙赔付, 无棚膜的按各项的 80%赔付, 只有后室面的按每间(3 米) 150 赔付					
地坪	水泥地坪	平方米	一等	16 公分以上地坪	40
			二等	16 公分以下地坪	20
	砖地坪				60
	砼地坪				120

附表 1-4: 地上建(构)筑物及其他附属设施的补偿标准

类别		单位	补偿标(元)	备注
门楼	砖混	座	2000	
	砖木	座	1000	
	土木	座	500	
防盗门	铁门	平方米	80	
	卷帘门	平方米	100	带电机
	简易门	平方米	60	不带电机
电杆	水泥电杆(8米以上)	根	300	
	水泥电杆(4米以上,8米以下)	根	200	
	木电杆	根	100	
通讯	有线电视	户	100	初装费
	家庭宽带	户	100	初装费
	固定电话	部	100	工料费
热水器	太阳能	个	300	移装费
	电能	个	300	移装费
炕灶	炕	个	500	
	灶	个	200	
卫生设施	浴缸	个	200	搬迁费
	坐便器	个	100	搬迁费
	蹲便器	个	100	搬迁费
水管	下水管(水泥、铁铸)	延长米	70	
	上下管线	延长米	60	
空调		台	500	移装费
单独立户三相电		户	2000	

附表 2-1: 林（果）类补偿标准

类别	单位	规格		标准	
果树	棵 (成活率 低于 80% 的按成活 率的百分 比赔付)	盛果 (5~15 年)	苹果、梨		330
			浆果类、 干果类	枸杞	40
				葡萄	80
				枣树	220
			其它杂果类		180
		挂果期 (3~4 年) 和衰老 期 (10~15 年以上)	苹果、梨		190
			浆果类、 干果类	枸杞	30
				葡萄	70
				枣树	170
			其它杂果类		140
		未挂果 (1~2 年)	苹果、梨		40
			浆果类、 干果类	枸杞	10
				葡萄	30
				枣树	80
			其它杂果类		50
苗圃 (未按合理株距、行距种植)				3000	
备注	1.浆果类果树指葡萄、枸杞、樱桃等。干果类果树指核桃、枣树等。其他杂果类果树指桃树、杏树、李子树等。成熟葡萄园的合理株树为棚架 111 株/亩，篱架 330 株/亩。成熟枣园合理株数为 110 株/亩。成熟果园 (苹果、梨、桃、杏、李子等) 合理株数为 80 株/亩。成熟枸杞园合理株数为 400 株/亩。				
	2.此表公布价格为基准指导价，按照合理株距行距种植的果树，每株具体补偿标准按照征收土地预告发布之日起的市场评估价格予以补偿。苗圃按照评估价格的 15%给予移栽费。				

附表 2-2: 林（果）类补偿标准

类别	规格		单位	标准	备注
阔叶树	零星（胸径）	5cm 以下	株	10	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、樟河柳等
		5cm-10.9cm	株	40	
		11.0cm -15.9cm	株	60	
		16.0cm -20.9cm	株	80	
		21.0cm -29.9cm	株	150	
		30cm 以上	株	200	
	成片	有林地		亩（成活率低于80%的按成活率的百分比赔付）	
苗圃		移栽费	亩	4000	
针叶树	零星（株高）	0.6m 以下	株	15	包含云杉、樟子松、桧柏、侧柏、油松、桧柏球等
		0.60m-1.09m	株	30	
		1.10m -1.59m	株	50	
		1.60m -2.09m	株	90	
		2.10m -2.59m	株	150	
		2.60m -2.99m	株	210	
	3.00m 以上	株	250		
成片	有林地		亩（成活率低于80%的按成活率的百分比赔付）	9000	
	苗圃	移栽费	亩	4000	
灌木	覆盖度 50%以下		亩	3000	
	覆盖度≥50%		亩	4000	
备注	1.成片针叶林按面积补偿，云杉、侧柏、油松、桧柏球合理株数 222 株/亩，樟子松合理株数 167 株/亩，桧柏合理株数 111 株/亩。套种的，按照一种树种予以补偿。合理株距行距种植的树木，每株具体补偿标准按照征收土地预公告发布之日起的市场评估价格予以补偿。				
	2.第三次全国国土调查主要数据显示为耕地的，地上种植成片的阔叶树、针叶树、灌木均按苗圃补偿。苗圃的具体补偿标准按照征收土地预公告发布之日起林木评估价格的 15%给予移栽费。				
	3.此表公布价格为基准指导价。因树木市场波动较大，根据树木种类、长势、成活率、配套设施、管护等具体情况确定最终的评估价格。				

附表 3: 补偿标准

类别	类型		规格	标准	备注
粮食作物	小麦		亩	1500	
	玉米		亩	2000	
	马铃薯		亩	1200	
	水稻		亩	2000	
经济作物	油料		亩	1500	油葵、胡麻、大豆等
	药材		亩	3500	甘草、黄花、小茴香等
	苜蓿		亩	3500	
	花卉		亩	4000	按照花卉的种类进行评估
	叶菜类		亩	2500	白菜、油菜、莲花菜、茼蒿等
	果菜类	大地	亩	3000	草莓、西瓜、香瓜、西红柿、辣椒、黄瓜、茄子等
		棚内	亩	4000	
	宿根类	大地	亩	2000	韭菜、芹菜等
		棚内	亩	3500	韭菜、芹菜等
备注	地上作物能够如期收获的不予补偿。无论套种集中作物只认一种。此表公布价格为基准指导价，经济作物的具体补偿标准按照征收土地预公告发布之日起的评估价格予以补偿。				

银川市兴庆区人民政府办公室

2025年2月11日印发
