

中卫市土地及附着物征收补偿指导意见 (试行)

为进一步规范全市土地征收(收回)及地上附着物征收补偿行为,保障被征收(收回)土地的农村经济组织、农民及用地单位(个人)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》《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》《宁夏回族自治区人民政府关于公布自治区征收农用地地区片综合地价的通知》(宁政规发〔2020〕8号)等有关法律法规及文件规定,结合中卫实际,制定本指导意见。

一、土地征收

(一)集体土地征收。土地补偿按照《宁夏回族自治区人民政府关于公布自治区征收农用地地区片综合地价的通知》(宁政规发〔2020〕8号)有关标准执行。

(二)国有土地使用权收回。对依法通过招拍挂取得土地使用证书的,以征用地周边相同类型的土地基准年招挂拍价格为基准价,依法评估补偿。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。通过划拨或承包方式取得国有土地使用权的,土地不予补偿。

(三)其他。沙坡头区范围内通过各种方式管护的国有草原,在占用时,依据法律规定和管护程度,可一次性给予不高于300元/亩的管护费。

二、房屋及附着物征收

(一) 按照规定可采取货币补偿或产权调换，房屋及附着物参照附件 1、2、3 规定的标准依法评估补偿。被征收房屋及附着物由住户按照签订的协议自行按期拆除，对未按要求及期限拆除的，由县（区）人民政府依法统一拆除。

(二) 征收范围内对无证的建筑物，由县（区）人民政府组织相关部门进行调查、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。

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

(三) 根据《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》第二十二规定，对正常生产经营企业的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。对被征收人实行货币化补偿，一次性给予 3 个月的停产停业损失补偿。

(四) 凡未经批准，违法乱搭乱建的建筑物、构筑物及发布征收公告后，抢搭抢建各种建筑物及抢栽抢种的树木、农作物一律不予补偿，并依法处置。

(五) 在沙坡头区范围内对积极配合并在规定期限内带头签订协议的拆迁住户，考虑政策的连续性可给予适当奖励，奖励费用不超过拆迁户总补偿费用的 10%，对带头签订协议并及时按期拆除清理，经验收达到要求，可给予不超过 30%奖励，但不重复享受。

各县（区）人民政府在实施过程中必须严格遵循，不得随意降低或提高补偿标准，切实维护群众合法权益和征收秩序。

三、征收组织

1.中卫市城市规划区内，由市自然资源局、市财政局、市住房和城乡建设局（或市交通运输局）和沙坡头区人民政府组成的土地及附着物征收补偿工作机构，按照市本级建设项目需求，组织落实征收任务，负责做好地类认定、面积丈量、附着物清点等现场登记认定工作。

2.中宁、海原县人民政府组织实施好本辖区工作。

四、附则

（一）本指导意见自公布之日起实施，有效期两年。本意见未尽事宜，按照相关法律法规及政策文件执行。

（二）各县（区）的土地征收及地上附着物补偿参照本意见执行。

- 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

中卫市地上构（建）筑物补偿标准

序号	名称	类型	规格	中卫市市级平衡标准			备注
				沙坡头区	中宁县	海原县	
1	楼房	框架结构	元/平方米	2300	2300	2300	层高 3 米，钢筋混凝土条形基础或柱基础，屋面保温防水卷材，室内普通装修、外墙贴瓷砖等；已安装塑钢窗，防盗门，瓷砖地面，具备水、电、暖设施
		砖混结构	元/平方米	2100	2100	2100	层高 3 米，外墙（24）墙，砂浆砌筑，三道及以上圈梁，预制板顶，室内普通装修、外墙贴瓷砖等；已安装铝合金窗，防盗门具备水、电、暖设施
2	平房（主房）	框架结构	元/平方米	2000	2000	2000	预制拼装房，内外墙涂料，保温，室内水泥地面或瓷砖地面，室内普通装修，已安装铝合金门窗，具备水、电、暖设施
		砖混结构	元/平方米	1700	1700	1700	上下圈梁构造柱，SBS 或油毡顶，外墙面砖或涂料，内墙贴面砖或挂竹纤维装饰墙板，新型断桥铝合金门窗，室内普通装修
		砖木结构	元/平方米	1350	1350	1350	双坡挂瓦屋顶，松木椽、钢、木梁，新型断桥铝合金、罗普斯金门窗，内外墙瓷砖或涂料、室内普通装修
		土木结构	元/平方米	900	900	900	毛石基础，四周外墙为土墙，有 5 层以上碱砖，杨木椽、木梁、有门窗，水泥/红砖地面，有供电设施

3	附（杂）房	砖混结构	元/平方米	700	700	700	1.含砖混简易，层高 2.2-2.5 米，能住人或做杂房使用，有门窗、砖铺地，有供电设施 2.墙体四周为砖墙，房顶为苯板的苯板平房按此标准补偿
		砖木结构	元/平方米	500	500	500	1.层高 2.2-2.5 米，能住人或做杂房使用，有门窗，砖铺地面或水泥地面，有供电设施 2.墙体四周和房顶全部为苯板的房屋按此标准补偿
		土木结构	元/平方米	300	300	300	土木简易房，层高 2.2-2.5 米，能住人或做杂房使用，有门窗、土地、砖铺地面或水泥地面，有供电设施
		棚房	元/平方米	200	200	200	有前墙，有门窗，屋顶挂瓦，层高 2.2 米以下简易房
4	围墙	24 厘米砖墙	延长米	280	280	300	高度 2.2 米，含基础抹灰，每增减 10cm 价格调±15 元/米，泥砌墙下调 15 元/米
		12 厘米砖墙	延长米	190	190	200	高度 2.2 米，含基础抹灰，每增减少 10cm 价格调±10 元/米，泥砌墙下调 10 元/米
		土墙	延长米	40	40	40	
		人工围栏	延长米	70	70	70	
5	地坪	水泥地坪	元/平方米	40	40	40	含基础、垫层
		砖地坪	元/平方米	35	35	35	含基础、垫层
		砼地坪	元/平方米	100	100	100	含基础、垫层，混凝土，强度等级高

6	门楼	砖混结构	元/座	4000	4000	4000	高 3.2 米，深度 1.8 米，现浇或预制板顶，瓷砖贴面，不含铁大门
		砖木结构	元/座	3000	3000	3000	高 3 米，深度 1.8 米，松木椽顶，瓷砖贴面，不含铁大门
		土木结构	元/座	1000	1000	1000	高 2.6 米，深度 1.2 米，清水墙，不含铁大门
7	畜圈棚	砖混结构	元/平方米	260	260	260	三面砖墙，杨木椽顶，层高 2.6 米，少一面墙下调 50 元/平方米
		砖木结构	元/平方米	190	190	190	三面砖土墙，5 层以上碱砖，杨木椽保温板顶，层高 2.6 米，少一面墙下调 30 元/平方米
		土木结构	元/平方米	100	100	100	三面土墙，层高 2.6 米，少一面墙下调 30 元/平方米
8	厕所	水冲式	元/个	600	600	600	不含卫生设施
		室外旱厕	元/个	550	550	545	
		化粪池	元/个	700	700	700	
9	井窖	水井	元/眼	800	800	800	手压井
		窖	元/个	4000	4000	4000	
		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	90	90	90	三面砖墙，一排钢架两排木架
		土木结构	元/平方米	80	80	80	三面土墙木架
		冷棚	元/平方米	40	30	30	冷棚（含损失）对不按技术规范搭建的大拱棚（技术规范标准为：全钢结构或半钢结构，棚高在1.5米以上），不具备生产条件的，一律不予补偿
12	鱼塘		元/亩	3000	3000	3000	清塘费
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/平方米	300	300	300	
		卷帘门	元/平方米	140	140	140	
		简易门	元/平方米	90	90	90	

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
注：各地应参照规定标准中相近情况补偿，不能参照的，按评估价格依法给予合理补偿							

附件 2

中卫市林（果）木补偿标准

序号	名称	类型		规格	中卫市市级平衡标准			备注
					沙坡头区	中宁县	海原县	
1	果树	盛果（5-15 年）	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 3.16 年以上衰果期参照初果期标准补偿	
		初果（3-4 年）		600	600	650		
		未挂果（1-2 年）		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 年-10 年	元/株	80	80	80	1.零星栽植的果树适用此标准 2.11 年以上衰果期参照 2 年生标准补偿	
		2 年生		45	45	45		
		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	枸杞树	盛果	3 年-10 年	元/株	80	80	80	1.零星栽植的果树适用此标准 2.11 年以上衰果期参照 2 年生标准补偿
		初果	2 年		60	60	60	
		幼果	1 年		35	35	35	
		苗圃		元/亩	—	—	不低于 4000	
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	零星	胸径 5cm 以下	元/株	20	20	20	1.包括新疆杨、河北杨、榆树、臭椿、柳树、

		(胸径)	胸径 5.0-9.9cm		40	40	40	白蜡、刺槐、国槐、沙枣、垂柳、速生杨、樟河柳、紫叶李、金丝柳等 2.阔叶树苗圃，沙坡头、中宁 4000 元/亩，建议海原县按不低于 4000 元/亩制定
			胸径 10.0-14.9cm		80	80	80	
			胸径 15-19.9cm		110	110	110	
			胸径 20.0-29.9cm		150	150	150	
			胸径 >30.0cm		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	零星 (株高)	胸径 0.6m 以下	元/株	15	15	15	1.包含云杉、樟子松、桧柏、侧柏、油松、桧柏球等 2.针叶树苗圃，沙坡头、中宁 4000/亩，建议海原县按不低于 4000 元/亩制定
			株高 0.60-1.09m		30	30	30	
			株高 1.1-1.59m		50	50	50	
			株高 1.6-2.09m		90	90	90	
			株高 2.1-2.59m		120	120	120	
			株高 2.6-2.99m		180	180	180	
		株高 3.0m 及以上	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								
注：各地应参照规定标准中相近情况补偿，不能参照的，按评估价格依法给予合理补偿								

附件 3

中卫市青苗补偿标准

序号	名称	类型		规格	中卫市市级平衡标准			备注
					沙坡头区	中宁县	海原县	
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		元/亩	1400	1400	1400	油葵、胡麻、大豆等
		药材			5000	5000	5000	
		苜蓿			2300	2300	2300	
		叶菜类	大地		3000	3000	2700	白菜、油菜等
		果菜类	大地		4500	4500	4500	草莓、西瓜、香瓜、西红柿、 辣椒、黄瓜、茄子等
			棚内		9000	9000	9000	
		宿根类	大地		2800	2800	3500	韭菜等
			棚内		4000	4000	不低于 4000	
注：各地应参照规定标准中相近情况补偿，不能参照的，按评估价格依法给予合理补偿								