

西乡县人民政府办公室文件

西政办发〔2018〕57号

西乡县人民政府办公室 关于印发《县文旅场馆项目子项目（博物馆游客中心）土地房屋征收补偿安置办法》的通知

城南街道办事处，县政府有关部门，县直及驻县有关单位：

《西乡县文旅场馆项目子项目（博物馆游客中心）土地房屋征收补偿安置办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

西乡县人民政府办公室
2018年9月13日



西乡县文旅场馆项目子项目（博物馆游客中心） 土地房屋征收补偿安置办法

实施县文旅场馆 PPP 项目建设，对保护我县文物，加快全域旅游创建步伐，推进旅游产业发展具有重要意义。为确保项目征地拆迁及工程建设顺利实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《陕西省建设项目统一征地办法》《汉中市征地补偿安置办法》等法律法规，结合我县实际，制定本办法。

第一条 项目用地范围：文旅场馆项目选址在城南街道和平社区，东临李家村文化遗址，西临迎宾大道，南临老城峡路，北临河滨南路，拟用地面积 7.73 公顷（均为建设用地）。

第二条 组织实施：文旅场馆 PPP 项目建设征地安置工作，由城南街道办事处负责组织实施。

第三条 征地补偿标准：项目征地数量以土地勘测定界资料为依据，建（构）筑物拆迁数量以城南街道办事处、县国土局组织相关单位共同确认的实际清点丈量数量为依据。征地补偿具体标准为：

（一）土地补偿安置标准：

1. 和平社区，按二类区进行补偿：（1）水田、水浇地、菜地（指政府批准的专业菜地）56000 元/亩。（2）旱地 50000 元/亩。
2. 征地范围内水塘按水田标准补偿。

（二）青苗补偿标准：



1100 元/亩。

(三) 成片林木补偿标准(50 平方米以上):

1. 林地: 乔木林 5000 元/亩, 疏林、灌木林 3000 元/亩, 未成林 2000 元/亩;

2. 苗圃: 杂树类 3000 元/亩, 经济类 5000 元/亩, 花卉类 6000 元/亩;

3. 果园: 未挂果类 8000 元/亩, 初挂果类 12000 元/亩, 盛果类 18000 元/亩;

4. 药材: 4000 元/亩;

5. 茶园: 茶苗 2500 元/亩, 初产期 4500 元/亩, 盛产期 6000 元/亩;

6. 竹园: 3000 元/亩。

(四) 零星树木补偿标准:

1. 盛挂果树 150 元/株, 初挂果树 100 元/株, 未挂果树 30 元/株, 果苗 5 元/株, 幼苗 3 元/株;

2. 其它经济树、成材树: 40 公分(含 40 公分)以上为 70 元/株, 20 公分(含 20 公分)以上为 45 元/株, 10 公分(含 10 公分)以上为 30 元/株, 5 公分(含 5 公分)以上为 15 元/株, 5 公分以下为 5 元/株, 幼苗 1 元/株;

3. 景观树: 15 公分(含 15 公分)以上 350 元/株, 10 至 14 公分 200 元/株, 5 至 9 公分 100 元/株, 4 公分及以下 30 元/株。

第四条 建筑物、构筑物征地补偿标准:



(一) 建筑物:

1. 砖混一类(内有装饰, 外贴瓷砖) 900 元/平方米;
2. 砖混二类 850 元/平方米;
3. 砖混三类 800 元/平方米;
4. 砖木一类(内装饰、外粉刷) 750 元/平方米;
5. 砖木二类 700 元/平方米;
6. 土木房 600 元/平方米;
7. 简易棚 60 元/平方米, 简易房 300 元/平方米;
8. 新建打圈梁基础 250 元/平方米, 新修普通基础 150 元/平方米, 垮塌房屋地基不赔偿;
9. 拆除房屋大屋顶前后檐墙高 2.2 米以上按建筑面积计算, 1.8 至 2.2 米的按建筑面积的 1/2 计算, 0.6 至 1.8 米的按建筑面积的 1/3 计算, 0.6 米以下的不予计算;
10. 征地户的用电、自来水、电视、电话及灶、案板、粮仓等室内设施每户按 2000 元补偿。在政府发布公告后分户的不予认可。

(二) 构筑物:

1. 独立圈舍、厕所: 砖混 200 元/平方米, 砖木 150 元/平方米, 土木 100 元/平方米;
2. 尿坑: 土尿坑 300 元/个, 砖尿坑 600 元/个;
3. 窖坑: 400 元/个;
4. 烟囱: 砌砖、高度 5 米以上 350 元/个;
5. 鸡圈: 50 元/个;



6. 围墙：砖石围墙 280 元/延米(高折合 2 米)，土坯围墙 60 元/延米(高折合 2 米)，钢结构围墙 320 元/延米；

7. 水塔：砖混，容积 3 立方米及以下 600 元/座，容积 3 至 5 立方米 900 元/座，容积 5 立方米以上 1800 元/座；

8. 大门：砖柱铁大门，双开 1500 元/座，单开 800 元/座；砖柱门楼大门 450 元/座，土坯门楼大门 300 元/座；

9. 门楼：砖混 400 元/平方米，砖木 300 元/平方米；

10. 砖地面：20 元/平方米；

11. 水泥地面(晒场)：75 元/平方米；

12. 浆砌石坎：130 元/立方米；

13. 干砌石坎：80 元/立方米；

14. 沼气池：2000 元/个；

15. 吊扇：50 元/个；

16. 空调：260 元/个；

17. 太阳能：600 元/个；

18. 村通卫星接收锅：直径 60 公分以上 300 元/个，直径 59 公分以下 100 元/个；

19. 压水井：700 元/口；

20. 大口井：2000 元/眼；

21. 机井(含井内设施)：电机功率 20KW 以上，深 50 米以上 35000 元/眼，深 50 至 30 米 25000 元/眼，深 30 米以下 15000 元/眼；



22. 户外水池(浆砌水泥抹面): 3立方米以上 600元/个, 3立方米及以下 400元/个;

23. 土堰(鱼)塘: 4000元/亩;

24. 水泥抹面或砌石堰(鱼)塘: 6000元/亩;

25. 户外水管: 钢水管 40元/米, 水泥管 25元/米, PVC下水管 20元/米, 自来水管 10元/米;

26. 小抽水井: 1000元/口;

27. U型渠: 宽度 30至49公分 50元/米, 宽度 50至80公分 80元/米;

28. 电杆: 圆电杆 400元/根, 方电杆 300元/根;

29. 水泥预制力台: 100元/平方米;

30. 蔬菜大棚: 浆砌砖墙大棚 60元/平方米, 水泥柱大棚 30元/平方米;

31. 竹架吊瓜棚: 5000元/亩;

32. 变压器一套(含配电设施等): 20000元/处, 架空变压器 20000元/处;

33. 地磅: 40至60吨 17000元/台;

34. 宣传牌: 钢架或混凝土结构 150元/m²;

35. 家庭用屋顶水箱、水塔: 铁皮、铝皮水箱 300元/个, 水泥预制水塔 1500元/个;

36. 垃圾池(集体): 800元/个;



37. 坟墓：单坟 2000 元/座，双坟 3000 元/座；

第五条 房屋安置。被征收人房屋补偿安置分为划地安置和产权置换二种方式，以合法有效土地、房产证为依据，被征收人自主选择安置补偿方式。

（一）划地安置。文旅场馆项目建设用地范围内的被征地人，以镇（街道）、村（社区）为单位，按照每户用地不大于 0.2 亩的原则，在史家湾安置点进行集中划地安置（按原设计图纸整体建设）；安置区土地由县政府按本文件补偿标准一次性征收。实行划地安置的，对被征收房屋及附属物等按标准一次性补偿。（具体标准见附件 1）

（二）产权置换。被征收人的房屋按照正房面积的 1:1 的比例，在协商确定的安置房源供应企业（以下简称房源企业）商定的房源内选择安置住房。实际安置房屋面积大于产权调换面积的，大于部分由被征收人分段计价补差，即：大于面积住房以 10 平方米为界，低于部分（含基数）按照成本价补差，超过部分按照政府购买价补差。实际安置房屋面积小于产权调换面积的，不足部分按照政府购买价向被征收人补差。房屋占地以外的剩余确权土地，按照 1:0.5 的比例计算安置面积。征地人与被征地人达成征地补偿安置协议后，由征地人收回被征地人的《土地使用证》《房屋所有权证》送原发证机关注销。为体现公平、公正原则，在产权置换的基础上，对不同结构、不同装修房屋再给予适当货币补偿（具体标准见附件 2）。



第六条 凡属新建住宅后应拆除的旧房，一律不予补偿；对违章建筑和到期的临时建筑无条件拆除，不予补偿。对县政府已发布公告后栽种的树木及农作物，抢建的房屋和设施一律不予补偿。

第七条 文旅场馆项目建设用地范围内被征地企业的土地和房屋，由第三方房屋评估机构进行评估后予以适当补偿。

第八条 为促进征地安置工作顺利进行，征地人按规定向被征地人支付相应的搬迁补助费和临时安置补助费，并对在规定时间内完成搬迁的被征地人给予一定奖励。

(一) 搬迁补助费每户 1000 元一次性发放。

(二) 属安置户的每户每月临时过渡费按 500 元发放，时限不超过 12 个月。

(三) 征地户从发布公告起 15 日内（含 15 日）签订拆迁协议并移交房屋的每平方米奖励 60 元；20 日内（含 20 日）签订拆迁协议并移交房屋的每平方米奖励 40 元；25 日（含 25 日）内签订拆迁协议并移交房屋的每平方米奖励 20 元；超过 25 日签订拆迁协议的，不予补偿。

第九条 因建设需要迁改的电力、通讯、广电线路、管道、矿井、道路及水利设施，产权单位按照工程建设要求及时予以拆除的，给予适当补偿。

第十条 征地涉及被征地农民社会保障问题的，按县政府有关政策规定执行。

第十一条 征地涉及抵押的房屋，依照国家有关法律规定执



行。征地涉及出租的房屋，由产权人通知承租人在征地期限内搬迁，租赁合同问题由被征地人与承租人自行解决。

第十二条 在征地过程中，对无理取闹、阻挠、谩骂、殴打工作人员，阻碍执行公务的，由公安机关依照《治安管理处罚法》处罚，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第十三条 本办法未尽事宜，由征地双方当事人本着相互支持，服从大局的原则，根据实际情况依法公平、合理解决。

第十四条 本办法由西乡县国土局、城南街道办事处负责解释。

附件：1. 文旅场馆 PPP 项目建设建筑物征地补偿标准（仅适用于划地安置）

2. 文旅场馆 PPP 项目建设建筑物征地补偿标准（仅适用于产权置换）



附件 1:

文旅场馆 PPP 项目建设建筑物征地补偿标准（仅适用于划地安置）

结构类型	等级	房屋状况	补偿标准 (元/m ²)	备注
砖混结构	一类	房屋主体: 0.24 砖砌墙体, 有钢筋混凝土圈梁、过梁、柱及现浇板结构; 卷材或钢性防水屋面或架空隔热板屋面, 普通水泥地面; 外墙贴瓷砖, 内墙面普通粉刷; 一玻一纱铝合金窗, 木门, 普通装修。	900	层高 3 米以上, 包含水电。
	二类	房屋主体: 0.24 或 0.18 砖砌墙体, 有钢筋混凝土圈梁、过梁、柱; 卷材或钢性防水屋面或架空隔热板屋面, 普通水泥地面; 外墙贴瓷砖, 内墙面普通粉刷; 一玻一纱铝合金窗, 木门。	850	层高 3 米以上, 包含水电。
	三类	房屋主体: 0.18 砖砌墙体, 有钢筋混凝土圈梁、过梁、柱; 卷材或钢性防水屋面或架空隔热板屋面, 普通水泥地面, 内墙面普通粉刷; 一玻一纱铝合金窗, 木门。	800	层高 3 米以上, 包含水电。
砖木结构	一类	0.24 砖墙, 0.37 砖柱承重; 木椽木檀, 机瓦或小青瓦屋面, 普通水泥地面, 内外墙面普通粉刷, 纤维板顶棚, 单玻木门窗, 普通电照。	750	层高 3 米以上, 包含水电。
	二类	0.12 砖墙, 0.37 砖柱承重; 木椽木檀, 机瓦或小青瓦屋面, 普通水泥地面, 内外墙面普通粉刷, 纤维板顶棚, 单玻木门窗, 普通电照。楼顶檐墙高 1.8 米以上, 按砖木二类房屋一层计算, 1.8 米以下, 按砖木二类房屋半层计算。	700	层高 3 米以上。
土木结构		土墙或土坯墙, 一般木架柱、檀条、小青瓦屋面或机瓦屋面; 原土夯实地面, 外墙面不抹灰, 不刷涂料, 内墙面普通粉刷, 单玻木门窗, 普通电照。	600	檐高 3 米以上。
简易房		砖或土墙, 一般木架柱、檀条、石棉瓦屋面; 有门、有窗、有盖, 普通电照。	300	檐高 2.2 米以上。
简易棚		有柱、有顶、无墙、无门窗。	60	檐高 2.2 米以上。
门楼	砖混	砖混结构, 外砌瓷砖或刷石, 楼板或现浇顶。	400	高度 3.5 米以上。
	砖木	砖木结构, 普通顶棚, 门柱粉。	300	高度 3.5 米以上。
建成屋基		有地梁	250	
		无地梁	150	



附件 2:

文旅场馆 PPP 项目建设建筑物征地补偿标准（仅适用于产权置换）

类型	等级	主要结构特征	装修特征	补助标准
砖混	一类	钢筋砼基础，四面 0.24 砖墙； 钢筋砼圈梁、过梁、柱、楼板； 铝合金或钢制窗；水电齐全	外墙瓷砖或粉刷，内墙乳胶漆或壁纸，局部吊顶； 地面木地板或地板砖，厨房、卫生间地面墙面瓷砖、 吊顶；门、窗包装，有木制作（隔断或衣柜）等。	410 元/m ²
	二类	钢筋砼基础，四面 0.18 砖墙； 钢筋砼圈梁、过梁、柱、楼板； 木制窗；水电齐全	外墙瓷砖或粉刷，内墙涂料，局部吊顶；地面水泥 压光或地板砖，厨房、卫生间地面墙面瓷砖、吊顶； 门、窗贴脸。	310 元/m ²
砖木	一类	毛石或砖基础，四面 0.24 砖墙； 机瓦或小青瓦屋面；铝合金或 钢制窗，水电齐全	外墙瓷砖或粉刷，内墙乳胶漆或壁纸，局部吊顶； 地面木地板或水磨石、地板砖，厨房、卫生间地面 墙面瓷砖、吊顶；门、窗包装，有木制作（隔断或 衣柜）等。	180 元/m ²
	二类	毛石或砖基础，四面 0.18 砖墙； 机瓦或小青瓦屋面；木质门窗； 水电齐全	外墙粉刷或清水墙，内墙涂料、局部吊顶；地面水 泥压光或水磨石、地板砖，厨房、卫生间地面墙面 局部瓷砖或水泥压光。	100 元/m ²
土木		四面图纸墙或木屋架；机瓦或 小青瓦屋面；门窗、水电齐全。	内外墙面普通粉刷，地面水泥压光	不予补助

注：拆除房屋大屋顶前后檐高 2.2 米以上按建筑面积计算，1.8 至 2.2 米的按建筑面积 1/2 计算，0.6 至 1.8 米的按建筑面积的 1/3 计算，0.6 米以内的不予计算。



抄送：县委、人大、政协办公室。

西乡县人民政府办公室

2018年9月13日印发



扫描全能王 创建