

隆 德 县 人 民 政 府 文 件

隆政发〔2020〕73号

隆德县人民政府 关于印发《隆德县人行片区附属用房征收与 补偿实施方案》的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门、直属机构：

《隆德县人行片区附属用房征收与补偿实施方案》已经县委和政府研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。



（此件公开发布）

隆德县人行片区附属用房征收与补偿 实施方案

为进一步加快大县城建设步伐，完善城市布局功能，优化人居环境，县人民政府决定征收西城片区附属用房。为规范征收区域土地及房屋征收与补偿标准，保障被征收房屋权属所有人的合法权益，确保征收补偿工作顺利进行，依据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）《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令第 62 号），结合人行片区附属用房实际，制定本实施方案。

一、征收主体及实施单位

隆德县人民政府负责本片区房屋征收与补偿工作，确定由城关镇人民政府为房屋的征收部门，并作为具体实施单位，承担本片区附属用房的征收与补偿工作。

二、征收范围

东起文化街，西至解放街，南起观泉路，北至人民路住宅楼附属用房 242 个；原药材公司、宁夏易巨能热力有限公司在该区域涉及的土地及房屋，共计 244 户。

三、征收期限及实施步骤

征收工作从 2020 年 11 月 15 日开始，分为两个阶段进行。

（一）作出征收决定阶段（2020 年 11 月 15 日—2020 年

12月25日)。进行宣传动员，对征收范围内建筑物进行核查认定和处理，完成社会稳定风险评估，制定房屋征收补偿安置实施方案，作出征收决定并发布公告。

(二) 评估补偿及搬迁阶段(2020年12月26日—2021年3月25日)。选定评估机构，对被征收房屋进行评估、送达、公示，协商签订征收补偿安置协议，发放各类补偿、奖励等费用，组织搬迁、拆除等工作。

2020年12月26日—2021年1月5日为丈量、评估阶段。

2021年1月6日—1月30日为公示、复核、签订征收补偿安置协议阶段，启动司法程序。

1月31日—3月25日为发放各类补偿、奖励等费用，组织搬迁、拆除阶段。

四、被征收国有土地上房屋面积和性质的认定

被征收房屋的四邻界址、建筑面积、结构、使用性质及出让年限等，以产权人持有的《房屋所有权证》和《土地使用权证》为依据。

1. 被征收土地、房屋面积、性质和用途以《国有土地使用权证》《房屋所有权证》为准认定。

2. 房屋实际面积与证载面积相符的，按照证载面积进行认定。

3. 实际面积与证载面积不符，在补缴相关费用后，由自然资源和房屋产权部门进行认定。

4. 没有《房屋所有权证》和《土地使用权证》的，以实际丈量为准认定。

五、征收与补偿规定

（一）补偿方式。采取货币补偿的方式。

（二）国有土地上房屋及土地补偿内容、标准及计算方法。

1. 房屋货币补偿。

由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估，一次性按照评估价给予货币补偿。

2. 征收土地的补偿。

征收土地的价值，由具有相应资质的评估公司根据被征收人持有的《土地使用权证》进行评估，一次性给予货币补偿；无《土地使用权证》的，根据自然资源部门的认定结果进行评估，一次性给予货币补偿；

3. 其他地上构筑物的补偿。

其他地上构筑物，由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估，一次性按照评估价给予货币补偿。

4. 依据《隆德县人民政府办公室关于严禁在县城规划区内进行违法违章建设的通知》（隆政办发〔2016〕52号）文件，被认定违章建筑的一律不予征收补偿。

（三）补偿金支付方式和期限。

1. 征收补偿金经征安办公室、被征收人签字确认后，由县政府拨入被征收人账户或指定储备中心账户，在县纪委监委、财政、监察、审计等部门监督指导下予以全额兑付。

2. 征地费按照隆政发〔2016〕12号文件规定执行。征地费经征收单位、被征收人签字确认后，由县政府将征地款拨入被征收人账户或指定储备中心账户，在相关部门的监督指

导下兑付给被征收人。

3. 补偿金自征收协议签订之日起, 30 个工作日之内兑付完毕 (如有特殊情况时间顺延)。

六、停产停业损失和搬迁费用

1. 国有土地上房屋若确实从事生产经营活动, 被征收人持有合法、有效的营业执照, 且营业执照上标明的营业地点为被征收房屋, 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, 一次性发给 3 个月的停产停业损失补偿。

2. 搬迁费: 在奖励期限内, 国有土地上住户签订协议并自行完成搬迁, 按照建筑面积给予 100 元/m² 的搬迁费用。

七、奖励政策

对于积极配合征收工作, 在规定期限内签订征迁协议的被征收人, 按照评估总价值的 5% (自公示之日起 25 天内) 奖励, 超出规定期限 (自公示之日算起 25 天内) 未签订安置协议的, 取消奖励。

八、征收程序

按照《土地及房屋征收工作程序表》(附件 7) 执行。

九、征收与补偿安置的补充规定

(一) 自征收公告发布之日起, 被征收人对其经营的营业用房未办理相关法律手续的, 县自然资源、房产、市监、税务、银行等部门停止办理相关手续, 协助被征收户按期征收。

(二) 被征收范围内的房地产凡被设定抵押的, 由抵押人和抵押权人重新设定抵押权或清偿债务。

（三）被征收范围内房屋的拆除由具有相应资质的征迁公司进行拆除，征迁公司拆除前需携带相关证件资料到征收实施单位备案并缴纳 5000-50000 元的安全保证金，拆除前对所有房屋要进行残值评估，如残值高于拆除费用的，征迁公司要缴纳高出部分的净残值；如残值低于拆除费用的，由征收实施单位予以补偿。

附件：1. 房屋结构折算系数等级表

2. 隆德县集体土地房屋征收补偿标准细化表

3. 隆德县集体土地房屋院落等征收补偿标准

4. 隆德县房屋征收补偿装饰及零星项目标准

5. 隆德县房屋拆迁补偿标准细化表

6. 集体土地上房屋装修明细修正表

7. 土地及房屋征收工作程序表

附件 1:

房屋结构折算系数等级表

	一等	二等	三等	四等
砖混结构	1	0.9	0.8	0.7
砖木结构	0.9	0.8	0.7	0.6
土砖木结构	0.8	0.7	0.6	
土木结构	0.7	0.6	0.5	
活动房	0.6	0.4		
简易结构	0.3	0.2		

附件 2:

隆德县集体土地房屋征收补偿标准细化表

序号	类别	结构	等级	基准价 (元/m ²)	标 准 要 求	基础、柱圈梁、 屋面和砌筑材料 综合系数
1	一类	砖 混 楼 房	一	1850	结构: 层高 2.8 米, 外墙 360 厚, 现浇顶, 钢筋混凝土条形基础, 钢筋混凝土基础或桩基础, 屋面珍珠岩保温、sps 防水卷材。 装饰: 外墙刷涂料, 内墙涂料抹面, 木门铝合金窗, 室内地板砖。具备水、暖、电设施。	屋面为水泥炉碴保温, 沥青油毡防水层的, 单价在基准价上乘以 0.9 系数。
			二	1680	结构: 层高 2.8 米, 外墙 360 厚, 空心板, 钢筋混凝土条形基础, 钢筋混凝土基础或柱基础, 屋面珍珠岩保温、sps 防水卷材。 装饰: 外墙清水砖墙, 内墙白灰抹面, 木门钢窗, 室内地板砖, 具备水、暖、电设施。	
			三	1400	结构: 层高 2.6 米, 外墙 240 厚, 空心板, 钢筋混凝土条形基础, 钢筋混凝土基础或柱基础, 屋面珍珠岩保温、sps 防水卷材。 装饰: 外墙清水砖墙, 内墙白灰抹面, 木门钢窗, 室内水泥地坪, 具备水、电设施。	
2	二类	砖 混 平 房	一	1780	结构: 层高 2.8 米, 外墙 360 厚, 现浇顶, 基础埋深不小于 1.2 米, 上下圈梁构造柱, 屋面珍珠岩保温、sps 防水卷材。 装饰: 外墙面刷涂料, 内墙涂料抹面, 木门铝合金窗, 室内地板砖, 具备水、暖、电设施。	无上、下圈梁、构造柱之一的, 或基础埋深小于 0.8 米, 单价在基准价上乘以 0.85 系数; 砌筑材料为土泥或白灰沙浆在基准价上乘以 0.90 系数; 屋面为水泥炉碴保温, 沥青油毡防水层, 单价在基准价上乘以 0.90 系数。以上两种或三种情况同时存在的, 单价在基准价上乘以 0.75 系数。
			二	1660	结构: 层高 2.8 米, 外墙 240 厚, 空心板, 基础埋深不小于 1.0 米, 上下圈梁构造柱, 屋面珍珠岩保温、sps 防水卷材。 装饰: 外墙清水砖墙, 内墙白灰抹面, 木门钢窗, 室内地板砖, 具备水、暖、电设施。	
			三	1370	结构: 层高 2.8 米, 外墙 240 厚, 空心板, 基础埋深不小于 0.8 米, 上下圈梁构造柱, 屋面珍珠岩保温、sps 防水卷材。 装饰: 外墙清水砖墙, 内墙白灰抹面, 木门钢窗, 室内水泥地坪, 具备电照设施。	
			四	1310	结构: 层高 2.8 米, 外墙 120 厚, 空心板, 基础埋深不小于 0.8 米, 上下圈梁构造柱, 屋面珍珠岩保温、sps 防水卷材。 装饰: 外墙清水砖墙, 内墙白灰抹面, 木门钢窗, 室内水泥地坪, 具备电照设施。	

	类别	结构	等级	基准价 (元/m²)	标 准 要 求	
3	三类	砖木房△含平房、单双坡面房▽	一	1300	结构：木材按松木类计算,檐高 2.8 米,外墙 240 厚,基础埋深不少于 1.2 米。 装饰：外墙正面贴面砖,内墙涂料,飞檐,木门铝合金窗,地	基础埋深小于 0.8 米的或砌材料为土泥单价在基准价上乘以 0.90 系数理。
			二	1220	结构：木材按松木类计算,檐高 2.8 米,外墙 240 厚,基础埋深不少于 1.0 米。	
			三	1140	结构：木材按杨木类计算,檐高 2.5 米,外墙 240 厚,基础埋深不少于 0.8 米。	
			四	900	结构：木材按杨木类计算,檐高 2.5 米,外墙 120 砖墙（其余标准要求同一等者乘以 1.20 的系数,其余标准要求同二等者乘以 1.10 的系数）基础埋深不少于 0.8 米。 装饰：外墙清水砖墙,内墙白灰抹面,木门钢窗,砖地,具备电照设施。	
4	四类	土 砖 木 房	一	940	结构:木材按松木类计算,檐高 2.8 米,基础埋深不少于 1.0 米。 装饰：木门窗,砖地,三面砖墙,具备电照设施。	基础埋深小于 0.8 米的,单价在基准价上乘以 0.90 系数。
			二	780	构：木材按松木类计算,檐高 2.7 米,基础埋深不少于 1.0 米。 装饰：木门窗,砖地,二面砖墙,具备电照设施。	
			三	600	结构:木材按杨木类计算,檐高 2.6 米,基础埋深不少于 0.8 米。 装饰：木门窗,土地,一面砖墙,具备电照设施。	
5	五类	土 木 房	一	660	结构：木材按松木类计算,檐高 2.8 米,四角砖柱,基础埋深不少于 1.0 米。	基础埋深小于 0.8 米的,单价在基准价上乘以 0.90 系数。
			二	520	结构：木材按松木类计算,檐高 2.6 米,四角砖柱,基础埋深不少于 0.8 米。 装饰：木门窗,土地,具备电照设施。	
			三	410	结构：木材按杨木类计算,檐高 2.4 米。 装饰：木门窗,土地,具备电照设施。	
6	六类	砖 彩 房	一	960	夹芯保温板顶,四面砖墙,铝合金窗,防盗门,地板砖,内墙涂料。	基础埋深小于 0.8 米的,单价在基准价上乘以 0.90 系数。
			二	890	单层彩色型钢板或阳光板顶,四面砖墙,铝合金窗,防盗门,地板砖,内墙涂料。	
			三	750	夹芯保温板顶,四面砖墙,木门钢窗,砖地或水泥地坪。	
			四	695	单层彩色型钢板或阳光板顶,四面砖墙,木门钢窗,砖地或水泥地坪。	
7	七类	活 动 房	一	640	夹芯保温板顶,夹芯保温板围护,防盗门、铝合金窗,具备电照设施	
			二	590	夹芯保温板顶,单层彩色型钢板围护;或单层彩色型钢板顶,夹芯保温板围护。	
			三	520	单层彩色型钢板顶,单层彩色型钢板围护。	
8	八类	简 易 房	一	350	砖筒,檐高不低于 2.4 米,三面砖墙,石棉瓦顶。	
			二	300	土筒,土坯墙,油毡顶。	
9	九类	棚	一	200	四角砖柱支撑或钢管支撑,夹芯保温板顶,顶有钢梁支撑,水泥地坪。	
			二	165	四角砖柱支撑或钢管支撑,单层彩色型钢板顶,顶有钢梁支撑,水泥地坪。	
			三	95	借墙支撑,毛地面。	
备注		1、 基准价为全新状态下的价格,实际估价时按新旧程度予以折旧。 2、 层高(檐高)每增减 0.1 米,则单价增减基准价的 1%。 3、 土砖木房机瓦增加 5 元/m²。				

附件 3:

隆德县集体土地房屋院落等征收补偿标准

名称	结构类别	标准补偿		
		单位	补偿标准	备注
楼房	砖混结构	平方米	1400-1850	按新旧程度以质论价。
一层(含平房)	砖混结构		1310-1780	
	砖木结构		900-1300	
	土砖木结构		600-940	
	土木结构		410-660	
	活动房		550-640	
	简易房		300-350	
门	砖混	座	3200-5340	宽 2 米高 2.2 米。与房屋相连则按房屋价补偿
	砖木		2140-4630	
	土砖木		1600-2140	
	土木		1000-1600	
井	家用土圆井（砖箍）	口	5000	总价值不得超过 3 万元
	家用土圆井（无砖箍）	口	2000	
	机井	米	1000	
菜窖	简易土窖	口	900	
	砖 窖		1450	
	标准（项目）砖窖		3000	
锅台	单口不贴面砖	个	400	
	单口,贴面砖		500	
	双口不贴面砖		700	
	双口,贴面砖		800	
炕	土炕	个	450	
	砖炕不贴面砖		580	
	砖炕,贴面砖		720	
吊顶	石膏板	平方米	80	
	PVC	平方米	90	
围墙	标准 0.24 米砖墙	平方米	125	按新旧程度以质论价。
	土筑墙	立方米	150	
	土坯砌墙		200	
	砖土坯墙		260	
树				按县苗木评估领导小组核定价
禽舍、畜圈		个	180	四侧砖围墙，无顶，层高 2 米
厕所	简易土厕	个	360	没有顶棚
	土木厕所		900	石棉瓦或其他简易材质的顶棚
	砖木厕所		1500	有屋顶
	砖混厕所		2000	有屋顶
院	砣院	平方米	60	10 公分按 50 元每平米，15 公分按 60
	砖院	平方米	40	
上下水	钢管	米	30	按材质管径估价
	陶瓷	米	38	按材质管径估价
	PVC	米	30	按材质管径估价
备注	电视	套	70	按广电局按装费计
	电话	台	170	按电信局按装费计
	搬迁费	户	5340	
	晒场	平方米	9-18	按场地平整状况估价
	设备搬迁费	户	360-500	按设备吨位、体积等估价

附件 4:

隆德县房屋征收补偿装饰及零星项目标准

序号	项目	项目名称	单价	单位
1	地面	水泥砂浆铺地板砖（踢脚线）	85	元/m ²
2		木地板	120	元/m ²
3		人工花岗岩地面（50*50）	275	元/m ²
4		水磨石地面（普通）	30	元/m ²
5		水磨石地面（带嵌条）	48	元/m ²
6		地板革	10	元/m ²
7	吊顶	pvc 顶及木制吊顶	90	元/m ²
8		石膏线	12	元/m
9		集成顶（铝塑扣板）	100	元/m ²
10		阶式石膏（木龙骨架）	140	元/m ²
11		铝合金镜面吊顶	220	元/m ²
12		纸吊顶	15	元/m ²
13	墙面	墙面涂乳胶漆	15	元/m ²
14		墙面涂 106 涂料	8	元/m ²
15		墙面刮瓷	60	元/m ²
16		壁纸	97	元/m ²
17		墙衣	30	元/m ²
18		瓷砖墙裙	50	元/m ²
19		木墙裙	70	元/m ²
20	门	成套门	940-1000	元/个
21		钛合金拉丝推拉门	450-700	元/个
22		推拉门（钛）	135	元/m ²
23		合金折叠门	700	元/m ²
24		LHJ 镶磨砂雕花玻璃推拉门	350	元/m ²
25		双开钛金门	600	元/m ²
26		钢制防盗门	330	元/m ²
27		铁艺防盗门	145	元/m ²
28		木质推拉门	240	元/m ²
29		LHJ 推拉门	240	元/m ²
30		LHJ 卷帘门	145	元/m ²
31		哑口	470-500	元/个
32		木门套	140	元/m
33	暖气罩	普通木质结构	120	元/m ²
34		胡桃板	148	元/m ²
35		暖气罩大理石台面	185	元/m ²
36	隔断	木隔断	360	元/m ²
37		铝合金隔断	200	元/m ²
38		玻璃隔断	240	元/m ²
39	柜子	橱柜（带大理石台面）	536	元/m
40		厨房吊柜	375	元/m ²
41		书柜（胶合板、桦木板、细木工板）	536	元/m ²
42		衣柜（胶合板、桦木板、细木工板）	575	元/m ²
43		壁柜（嵌入式）	450	元/m ²
44		附墙矮柜（里面借墙）	420	元/m ²
45		吧台、收银台	438	元/m ²
46		吧台后酒柜	985	元/m ²
47		卫生间成套柜子	600	元/m

48		铝合金衣柜	260	套
49	面盆及洗 槽盆	简单面盆	38-40	件
50		立柱面盆	120	件
51		大理石面盆	360	件
52		不锈钢	单: 40	件
53			双: 90-120	件
54		陶瓷	40 元	件
55	灯具	牛眼灯	20	个
56		水晶灯	100	移装费
57		大吸顶灯	65	个
58	锅炉	生活锅炉	2000	台
59		小锅炉	3000	台
60		中锅炉	6000-8000	台
61	镜子及玻 璃	80×60	50	元/m²
62		90×70	60	元/m²
63		100×75	75	元/m²
64		120×80	85-90	元/m²
65		玻璃雕花（8 mm厚）	90	元/m²
66		磨砂玻璃	60	元/m²
67	窗户	塑钢窗	110	元/m²
68		铝合金窗	160	元/m²
69		钢窗	80	元/m²
70		窗台大理石	260	元/m
71		防盗栏（不锈钢）	90	元/m²
72		防盗网	80	元/m²
73		纱窗	60	元/m²
74		木窗套	140	元/m
75	监控	摄像头	300	元/个
76		监控设备	6000	元/台
77	花园墙	带砖基础高 1 米以内砖花园墙	40	元/m
78		带石基础的高 1 米以内砖花园墙	55	元/m
79	其他	铝合金扶手	90	元/m
80		自动升降式晾衣架	460	元/套
81		砖木结构房屋给排水设施	28	元/m²
82		粘土泥或砂铺普通粘土砖地面	20	元/m²
83		地埋水泥砼管给排水管管径 150--350	110	元/m
84		广告牌	60-80	元/m²
85		淋浴头	160	移装费
86		太阳能热水器移装	750	移装费
87		铝塑板包柱面	145	元/m²
88		铝塑板包外墙	75	元/m²
89		形象展示墙（带龙骨）	90	元/m²
90		石膏板包暖气管（带龙骨）	30	元/m²
91		木龙骨石膏板展柜	165	元/m²
92		电视背景墙	100-120	元/m²
93		玻璃幕墙	800	元/m²
94		操作台	140	元/m
95		磅秤移装 50 吨以上	420	吨
96		磅秤移装 50 吨以下	380	吨
97		冷库移装	300	元/m³
98		坐便器	700	元/套
99		蹲便器	300	元/套
100		led 显示屏移装	80	元/m²

附件 5:

隆德县房屋拆迁补偿标准细化表

类 别	规 格	标准(元)	备注
药材	亩	800-2500	待科技局核定后另定
蔬菜	亩	2000-4000	
“四位”一体温棚	平方米	220	扣除政府投资部分
标准温棚	全钢架砖墙(平方米)	330	
	全钢架土墙(平方米)	170	
	其它类(平方米)	90	
温棚菌棒补产	个	5.5	育苗期
		7	出产期
温棚孢菇补产	平方米	95	扣除政府投资部分
坟	个	3000	

附件 6:

集体土地上房屋装修明细修正表

项目	价值(元/m²)	结 构			
		砖土木、土 木、活动房	砖木	砖混平房	砖混楼房
标准为 2.8 米、每增减 0.10 米系数增减 1%（层高在 2.6—2.8 米之间不做向下修正）					
地板砖	80	0.022	0.016	0.015	0.013
水泥地面	60	0.016	0.012	0.011	0.010
砖铺地面	40	0.011	0.008	0.008	0.007
内墙刮瓷	60	0.016	0.012	0.011	0.010
内墙乳胶漆	40	0.011	0.008	0.008	0.007
墙面 106 涂料	20	0.005	0.004	0.004	0.003
木门	80	0.022	0.016	0.015	0.013
木窗	30	0.008	0.006	0.006	0.005
铁门	100	0.027	0.020	0.019	0.016
铁窗	110	0.030	0.022	0.021	0.018
钢窗	150	0.040	0.030	0.028	0.024
塑钢窗	90	0.024	0.018	0.017	0.015
塑钢门	84	0.023	0.017	0.016	0.014
铝合金门	260	0.070	0.052	0.049	0.042
铝合金窗	240	0.065	0.048	0.045	0.039
纸吊顶	15	0.004	0.003	0.003	0.002
pvc 吊顶	90	0.024	0.018	0.017	0.015
普通石膏吊顶	80	0.022	0.016	0.015	0.013
外墙贴面砖	30	0.008	0.006	0.006	0.005
内墙贴面砖	30	0.008	0.006	0.006	0.005
墙面水刷石	40	0.011	0.008	0.008	0.007
室内暖设施	60	0.016	0.012	0.011	0.010

附件 7:

土地及房屋征收工作程序表

