开封市人民政府文件

汴政〔2015〕84号

开封市人民政府
印发关于调整开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知

各县、区人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为保障国家建设征收集体土地的用地需求，切实维护被征地农民的合法权益，根据《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《河南省人民政府关于公布实施河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2009〕87号）、《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（豫政办〔2009〕152号）、《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96号）和河南省人民政府办公厅转发

河南省国土资源厅等部门《关于进一步加强征地管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》（豫政办〔2014〕139号）等文件规定，结合我市近几年来的物价变动情况，经市政府第23次常务会议研究同意，现将调整后的开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准印发给你们，请遵照执行。

一、开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准见附件1。

二、对本次地上附着物补偿标准的调整未包括的其他地上附着物，其补偿标准有行业标准的以行业标准为准，没有行业标准的以有资质的评估机构的评估结果为准。

三、根据《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（豫政办〔2009〕152号）文件规定，经济林补偿标准按照农林部门制定的标准执行。

四、对国家、省确定的铁路、公路、机场、航道港口、水利、能源工程等重大项目补偿标准另有规定的从其规定。

五、已经实施征收补偿或正在实施征收补偿的用地，按照已批准的征收土地方案确定的补偿标准执行。

六、征地补偿安置工作实行辖区政府负责制，辖区政府是征地实施主体，在辖区政府的统一组织领导下依法有序开展工作，征地前应及时予以公告。

七、为确保征地补偿工作的顺利进行，征地工作经费按照征地总费用的4%计取。其中，区政府计取2%，国土部门计取2%。

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

八、此标准适用于龙亭区、鼓楼区、顺河回族区、禹王台区及城乡一体化示范区。祥符区、杞县、通许县、尉氏县可参照执行。

九、涉及国有农用地的地上附着物补偿，参照本通知执行。

十、本《通知》自2016年1月1日起执行。《开封市人民政府关于调整开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准的通知》（汴政〔2011〕96号）同时废止。

附件：1. 开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准

2. 开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的说明

2015年12月30日

附件1

开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物（建筑物及构筑物）补偿标准（表一）

附着物名称	现状结构特征	单位	补偿标准（元）		备注
			补划宅基地	不补划上浮70%	
房屋	砖木结构	平方米	600	1020	砖墙或石墙承重、木屋架、木（预制）檩条、瓦屋顶、房屋净高3米，水泥地面，内外墙普通抹灰、木质门窗。
	砖混结构	平方米	700	1190	全砖墙、预制或混凝土板顶，单层房屋净高2.8米，铝合金门窗。
简易房	彩钢瓦顶、石棉瓦顶	平方米	210		层高不低于2.2米，有顶、四面有墙、有门窗。
简易棚	二面墙以上	平方米	80		
砖围墙	二四墙	平方米	80		
地坪	水泥或砖地坪	平方米	50		
水井	机井深30米,管径30公分砼筒	眼	4000—8000		机井口径为30公分的取补偿标准的下限，口径每增加1公分，增加100元，井深每增加1米，增加120元。
	机井深30米，管径10公分塑料管	眼	1000		
	对抽井、压水井	眼	550		
红薯窖	深3-5米，容容2000-4000斤	个	400		
温室	砖墙或钢、砼骨架、玻璃顶	平方米	100		
	砖墙或钢、砼骨架、塑料顶	平方米	80		
	砖墙、钢骨架、塑料顶	平方米	60		
	简易塑料棚	平方米	40		
	小易棚	平方米	20		

开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物（建筑物及构筑物）补偿标准（表一续）

附着物名称	现状结构特征	单位	补偿标准（元）	备注
坟墓	一墓一棺	座	2100	每增加一棺增加500元。
水渠	横断面1平方米以上	米	100	砖砌或砼板
	横断面0.5—1平方米	米	70	砖砌或砼板
	横断面0.5平方米以下	米	40	砖砌或砼板
供电通讯线路	砼杆高8—10米	根	340	包括线路拆迁
	砼杆高11—15米	根	420	包括线路拆迁
渔塘		亩	12000	证件齐全，具有完备设施，正在养殖，不符合上述条件的按60%补偿。
地埋管	塑料管（PVC管）	米	17	
小蓄水池	砖蓄水池			按照砖围墙和水泥地坪补偿标准执行
院落门	一般大门	个	900	包括门墩
	精装大门	个	2250	有瓷砖、门楼、门头
水泥路面	厚度15厘米以上	平方米	90	农村道路
沥青路面		平方米	75	农村道路
轻型厂房		平方米	450	净高4米、彩钢板顶、砖墙
小桥	桥面宽2—5米	平方米	240	砖砌、预制板（包括涵管）

REDMI NOTE 8 PRO
64MP QUAD CAMERA

开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物（林木、果木）补偿标准（表二）

名称	规状结构特征		补偿标准(元/株)	备注
	胸径（cm）	主干高（m）		
零星乔木	5以下	1.5以上	8	1、松、柏、国槐、楸等稀有树种补偿费增加30%； 2、国家、省级重点保护植物及珍稀树木，原则采取保留补偿，价格由农林部门确定或双方协议补偿。
	6—10	2.5以上	18	
	11—15	3.5以上	40	
	16—20	4.5以上	72	
	21—25	5.5以上	120	
	26—30	6.5以上	180	
	31以上	7.5以上	240	
乔木类苗圃			2	株数≤5000棵
零星果树	幼树		10	包括苹果、梨、枣、石榴、核、柿、桃，其它树种按结果量酌情补偿
	未结果树		60	
	初果树		150	
	盛果期		300	
	葡萄树幼树		2	种植1年以上
	葡萄树未果期		10	含葡萄架
	葡萄树初果期		40	含葡萄架
	葡萄树盛果期		80	含葡萄架（最高不超过3330元/亩）

开封市市区国家建设征收集体土地青苗补偿标准（表三）

等别	粮食作物、经济作物一季（元/亩）	蔬菜一季（元/亩）	备注
一类	1210	3300	1.粮食作物主要指小麦、玉米、水稻等作物。 2.经济作物主要指棉花、油料等作物。 3.西瓜、大蒜等按照蔬菜一季补偿。 4.粮食参照2014年小麦的国家收购价格1.21元/斤补偿。
二类	1089	2860	
三类	968	2530	

附件 2

开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的说明

为维护被征地农民的合法权益，加快项目建设，避免土地补偿纠纷，维护社会稳定，按照《河南省人民政府关于公布实施河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2009〕87 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（豫政办〔2009〕152 号）、《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96 号）和河南省人民政府办公厅转发河南省国土资源厅等部门《关于进一步加强征地管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》（豫政办〔2014〕139 号）等文件的精神，对我市的集体土地地上附着物补偿标准进行调整。开封市此次调整是在 2011 年制定的具体补偿标准的基础上，参照郑州、洛阳、许昌、商丘等地市最新出台的补偿标准，结合国土、农林、统计、住建、水利、发改委等部门的相关规定及实际征地工作中目前采用的补偿标准，并考虑我市物价变动情况，经认真调查分析后，据实调整了我市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准。现对有关情况说明如下：

一、本次补偿标准调整的原则：

（一）被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障原则；

（二）科学性与易操作性相结合的原则；

（三）与经济发展水平相适应的原则；

（四）与原有补偿标准相衔接并不低于原补偿标准的原则。

二、本次补偿标准调整的依据：

（一）依据的相关法律、法规文件：

1.《土地管理法》

2.《土地管理法实施条例》

3.《河南省人民政府关于公布实施河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2009〕87号）

4.《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（豫政办〔2009〕152号）

5.《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96号）

6.河南省人民政府办公厅转发河南省国土资源厅等部门《关于进一步加强征地管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》（豫政办〔2014〕139号）

（二）依据我市的原补偿标准；

（三）依据我市相关部门的行业标准；

（四）参照郑州、洛阳、许昌、商丘等地市最新出台的补偿标准；

（五）参考市场价格的调查情况。

三、具体补偿标准的说明：

地上附着物的补偿方式分两种，即清点补偿和大田包干补偿。

（一）清点补偿

1. 房屋的补偿：房屋的补偿按照城市规划区内和城市规划区外分别补偿。

（1）城市规划区内房屋的补偿

在土地利用总体规划和城市总体规划确定的城市规划区内集体土地上房屋征收的补偿标准：

①征收的房屋位于城市规划区内判定的依据：需提供国土部门出具的符合土地利用总体规划确定的城市规划区范围内的证明或规划部门出具的符合城市总体规划确定的城市规划区范围内的证明。

②未纳入市政府规定的城中村改造政策的房屋征收，或者已纳入城中村改造政策而未实施，但部分房屋又需要拆迁的，尤其是涉及城中村国有土地上的房屋和集体土地上的房屋相互交叉的，集体土地上的房屋补偿原则上参照国有土地上房屋征收补偿办法，由有评估资质的房地产价格评估机构通过评估确定房屋评估价，并扣除土地征地区片综合地价（不含社会保障费）。被拆迁的农民可享受城市安置房政策，并按程序进行申报购买安置房。

③市政府已批城中村改造补偿安置组织实施按照《开封市人民政府关于加快城中村改造的实施意见》（汴政〔2007〕52号）

文件执行。由各区政府制定征收补偿方案并报市政府审定同意后实施。

城中村改造房屋补偿的程序：

确需征收房屋的项目，须具备下列要件：一是发改部门出具的符合国民经济和社会发展规划的证明材料；二是国土部门出具的符合土地利用总体规划的证明材料；三是规划部门出具的符合城乡规划和专项规划的证明材料；四是需要提交的其他相关材料。

区政府相关部门经审核认为符合规定可以实施房屋征收的，应组织人员对拟征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查统计，被征收人应配合区政府相关部门调查统计工作。调查结果应在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

区政府相关部门根据调查核实的情况，拟定征收补偿方案报区政府进行初审，区政府认为可行的，报市政府审定同意后实施。为便于被征收人充分理解补偿方案，区政府相关部门应根据补偿方案制定补偿方案明白书（卡）发放给被征收人。

区政府作出房屋征收决定后应及时公告。被征收人应当在征收补偿方案确定的签约期限内，依照批准的征收补偿方案与区政府相关部门签订征收补偿协议，并认真履行，按时搬迁。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

REDMI NOTE 8 PRO

被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区政府相关部门向区政府提出依法申请人民法院强制执行意见。区政府审核同意后，依法申请人民法院强制执行。

（2）城市规划区外房屋的补偿

①城市规划区外征收农民房屋重新补划宅基地的，房屋的拆迁补偿按照建筑重置成本补偿。砖木结构的房屋按照600元／平方米的标准补偿，砖混结构的房屋按照700元／平方米的标准补偿。

②城市规划区外征收农民房屋的，被征地村组已没有土地给被征地农民补划宅基地的，对合法的建筑面积按照房屋补偿标准上浮70%进行补偿，即砖木结构的房屋按照1020元／平方米的标准补偿，砖混结构的房屋按照1190元／平方米的标准补偿，不再补划宅基地。但可享受城市安置房政策，并按程序进行申报。按照《河南省实施〈土地管理法〉办法》“农村村民一户只能拥有一处宅基地”的规定，拆迁前已安排过宅基地的，不另划宅基地，补偿标准不再上浮补偿。

临街底层营业房按房屋补偿标准上浮100%进行补偿，即砖木结构的房屋按照1200元／平方米的标准补偿，砖混结构的房屋按照1400元／平方米的标准补偿。营业房是指自征地公告发布之日起6个月之前已办理工商营业执照、税务登记、土地使用证或房屋所有权证的房屋。

（3）集体土地上合法建筑面积的界定

①由农村集体经济组织（居委会）安排的本村村民的宅基地（宅基地面积按照河南省实施《土地管理法》办法）规定面积。

②原则上两层以下（含两层）按照合法建筑面积给予补偿，二层以上按照住建部门出具的上年度建筑安装造价给予补偿。

③合法建筑面积必须经过农村集体经济组织（居委会）召开村民大会或村民代表大会来核实，同时应将被征收人、面积等予以张榜公示，并由农村集体经济组织（居委会）出示相关材料报所属乡镇政府（办事处）审核，最终由辖区政府认定并公布实施。

（4）房屋室内外装修由具有资质的评估机构通过评估确定补偿标准。

（5）空调、闭路电视、电话、宽带、电表、热水器等设施拆移费用，按行业主管部门的规定予以补偿。

2. 搬迁过渡费、搬迁奖金、非住宅停产停业损失补偿费等标准的调整参照国有土地上房屋征收的补偿标准进行了调整：

（1）过渡安置：补划宅基地的，过渡期限按照 12 个月计算，过渡费一次性发放；安置房为多层建筑的，过渡期限原则上不超过 24 个月；安置房为高层（含中高层）建筑的，过渡期限原则上不超过 36 个月。每户过渡费标准为每人每月 100 元。安置房超过过渡期限的，按照实际超过的期限继续发放过渡费。

（2）搬迁人（户）搬家补助费按合法建筑面积一次性给予 10 元 / 平方米补偿（不足 300 元的，按 300 元补偿）；安置房为期房的按上述标准双倍计发。

（3）凡按照征地公告确定的搬迁时间及要求进行搬迁的被征收人按合法建筑面积一次性给予100元/平方米的搬迁奖励。

被征收人率先签订征收补偿协议并完成搬迁的，结合被征收房屋的合法建筑面积及搬迁时间可另给予同一被征收人不超过10000元（具体奖励标准由各区自行确定）的率先搬迁奖励。

（4）非住宅由于征地搬迁停产停业的，按合法建筑面积一次性给予40元/平方米经济补助费。

3. 经济林的补偿标准：

根据《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（豫政办〔2009〕152号）文件规定，经济林补偿标准按照农林部门制定的标准执行。经济林的界定由农林部门界定，并由农林部门制定补偿方案。

4. 青苗类补偿标准：

粮食作物补偿标准的调整是依据2014年小麦的国家收购价格及2014年小麦的亩产量进行确定的。

（二）大田包干补偿标准

大田包干补偿标准确定为10000元/亩。

大田包干包含的地上附着物为除构筑物、坟墓、机井、桥涵等以外的地上附着物。

大田包干以外的地上附着物包括大田内的构筑物、坟墓、机井、桥涵等的补偿标准按照我市清点补偿标准执行。

（三）对现行补偿标准没有涵盖到的附着物，原则上有行业标准的按照行业规定的标准予以补偿，没有行业标准的可由征收

单位和被征收人双方协商确定，协商不成的由有评估资质的评估机构通过评估确定补偿标准。

（四）如遇政策调整或市场变化确需提高标准又无法实施评估的，由征收单位与被征收人共同协商确定，协商不成的，以市政府或区政府决定的补偿标准执行。

（五）本说明未涉及的补偿标准，按照补偿标准表（附件1）中备注栏的说明执行。

（六）被征收人对征地补偿标准有争议的，按照《河南省人民政府关于印发〈河南省征地补偿标准争议裁决办法〉的通知》（豫政〔2007〕19号）文件的规定，予以裁决。裁决期间不停止征地方案的实施。

（七）征地公告发布后，抢盖的建筑物及其他构筑物、抢栽抢种的树木等一律不予补偿。