

临沂市河东区人民政府办公室文件

临东政办发〔2022〕9号

河东区人民政府办公室 关于印发河东区土地征收补偿安置实施方案的 通 知

各镇人民政府、街道办事处，临沂汤泉旅游度假区、河东经济开发区、农业高新技术产业示范区管委会，区政府有关部门，上级驻河东有关单位：

现将《河东区土地征收补偿安置实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

河东区人民政府办公室

2022年5月18日

（此件公开发布）

河东区土地征收补偿安置实施方案

为规范全区土地征收补偿安置行为，保障被征收人的合法权益，维护房屋征收补偿安置秩序，确保各项建设顺利进行，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》《山东省土地征收管理暂行办法》《临沂市征地地上附着物及青苗补偿标准》等法律、法规及文件政策，结合我区实际，制定本方案。

一、适用范围和补偿原则

（一）适用范围。本实施方案适用范围为河东区行政管辖区域，其中芝麻墩街道、朝阳街道、梅埠街道执行《临沂经济技术开发区土地征收补偿安置方案》及相关配套文件。

（二）补偿原则。以法律、法规为依据，以维护各方合法权益为原则，切实保护群众利益。区分用地性质、房屋类型分类实施，其中住宅类房屋采取还建安置与货币补偿相结合方式，其他房屋一律实行货币补偿。

二、国有土地上房屋征收补偿

严格执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》《临沂市国有土地上房屋征收与补偿管理办法》等法律、法规及文件政策。

三、集体土地上住宅类房屋征收补偿

（一）征收补偿标准

1. 房屋补偿标准。各类全新住房的补偿标准分别为：楼房和平房 1000 元/平方米，砖瓦房 900 元/平方米，砖（土坯）草房

800 元/平方米。以上各类被征收房屋以全新补偿标准为基础，按折旧确定补偿价格。

2. 宅基地补偿标准。具有区农业农村局及相关部门认定的合法合规宅基手续，院内空地面积按 400 元/平方米标准补偿，院内空地面积 120 平方米以下的据实补偿，超过 120 平方米的按 120 平方米补偿。对取得区农业农村局及相关部门认定的合法合规手续尚未建设的空闲宅基地，按 400 元/平方米标准补偿，补偿面积最多不超过 166 平方米，超过 166 平方米的按 166 平方米补偿，可按还建价格购买住房 1 套，每户面积不超过 100 平方米。院内空地与建筑物、构筑物等不重复补偿。

3. 附属物补偿标准。住宅类房屋院内压水井（含电机井）、土暖气、热水器、空调、太阳能、浴盆、电话、有线电视、宽带、树木、燃气等附属设施迁移费用，按每户 3000 元标准补偿。

4. 搬家补助费。每位独立住宅搬家费 2000 元（含第一次腾空躲迁及第二次新房回迁），现房安置的搬家费为每位独立住宅 1000 元。

5. 临时安置费。被征收人原则自行解决躲迁用房，多层躲迁过渡期为 24 个月，小高层、高层躲迁过渡期为 36 个月。临时安置费九曲街道每户 900 元/月，其他镇街每户 600 元/月，实行货币安置的一次性给予 6 个月的临时安置费。还建安置的躲迁过渡期时间，自签订征收协议、房屋腾空验收合格时开始，至收到回迁通知书时终止（不足一个月的按一个月计算）。超过规定过渡期安置的，超期部分按标准上浮 20%后执行。

（二）征收安置办法

1. 征收安置原则

还建安置按照房屋建筑面积与宅基地占地面积相结合，限定面积还建与货币补偿相结合的原则。一套还建住宅只能选择一种补偿方式。

(1) 九曲街道按照“宅基地拆一平还一平”和“建筑面积拆一平还一平”相结合的原则实施。有房产手续、街道社区统一规划的二层楼区按照房屋建筑面积“拆一平还一平”安置，执行还建价格；其他住宅按照宅基地占地面积“拆一平还一平”安置，执行还建价格。还建户型原则上不超过3个，面积最大不超过140平方米。

(2) 其他镇街按照“拆一宅还一套”的原则实施。每拆除一位独立住宅还建一套楼房，还建户型面积最大不超过140平方米，执行还建价格。土地增减挂项目按照“拆一户还一套”的原则实施。

(3) 选择货币补偿的，应还建面积部分按还建成本价补偿，根据被征收房屋类型及还建房屋类型，互找结构差价，超出部分按房屋征收补偿标准执行。

2. 还建安置价格

还建住宅实行互找结构差价和楼层差价的办法，还建价格为1000元/平方米。还建面积最多不超过应还建面积20平方米，其中10平方米以内执行成本价，10平方米以外执行市场价。还建成本价应包含相应的土地成本，多层不含地价的还建成本价以财政评审结果为定价依据，小高层、高层不含地价的还建成本价均价分别不得超过2400元/平方米、2600元/平方米。市场价以

周围同类房屋市场询价为准。

3. 组织实施

还建安置房屋的建设要优先考虑居民意愿，优化规划设计，提高建设工程质量及品质。鼓励镇街打破村居社区界限，实行连片征收、集中配套，建设大社区。发改、农业农村、规划、自然资源、住建、财政、审计等单位按照职责分工，相互配合，做好房屋征收与补偿工作。镇街严格按照批复方案分配住房，加快回迁进度，取得回迁证的被征收人，30天内办理结算，不结算不予交房。抢占楼房的，按非法侵占公私财物，交司法机关处理。

四、沿街商业补偿标准

（一）沿街商业房屋的认定

被认定为沿街商业房屋的应同时具备以下2个条件：

1. 城市规划主次道路两侧的商业、服务业经营房屋。

2. 具有商业房屋所有权手续、相关规划手续或历史形成的商业用房，并有营业执照、税务登记及正常纳税记录。

（二）征收补偿标准

由评估机构进行市场询价后，按合法经营面积给予补偿。

（三）被征收人停产停业补偿

对有营业执照的被征收人，根据劳动合同及缴纳的养老保险，对职工一次性发放3个月的停产停业补助费。补助标准按市区人社部门公布的上年度企业最低工资标准计算。补助人数按缴纳职工养老保险费的人数确定。职工养老保险已缴纳1年以上（含1年）的，按正常标准发放；已缴纳半年以上（含半年）1年以下的，按标准的50%发放；缴纳不足半年和未缴纳养老保险的不

发放停业补助。未签订劳动合同及缴纳养老保险的按照营业执照登记的法人，核发一人的停业补助，计发 3 个月。事实已停产停业的不再发放停产停业损失补助费。

五、集体土地上生产企业征收安置和补偿标准

（一）征收补偿标准

一般厂房、办公用房的补偿标准见附表 1，附属物的补偿标准见附表 2。

（二）停产停业损失补偿

整体被征收的单位，因征收房屋造成停产停业损失的，根据劳动合同及缴纳的养老保险，对职工一次性发放 3 个月的停产停业补助费。补助标准按市区人社部门公布的上年度企业最低工资标准计算，补助人数按缴纳职工养老保险费的人数确定。职工养老保险已缴纳 1 年以上（含 1 年）的，按正常标准发放；已缴纳半年以上（含半年）1 年以下的，按标准的 50% 发放；缴纳不足半年和未缴纳养老保险的不发放停业补助。未签订劳动合同及缴纳养老保险的按照营业执照登记的法人，核发一人的停业补助，计发 3 个月。事实已停产停业的不再发放停产停业损失补助费。

（三）土地补偿

用地单位凭当时办理用地手续费用的缴付凭证据实退补，无法提供原始凭证的，按下列标准补偿：1998 年 12 月 31 日以前办理的每亩退补 4000 元，1999 年 1 月 1 日以后办理的每亩退补 6000 元。

六、奖励办法

（一）住宅类用房征收奖励办法

按要求在规定时间内签订协议并腾空房屋的，每户最高奖励 20000 元，选择货币补偿的每户再最高奖励 10000 元，在签订协议、腾空房屋交钥匙后一次性支付。

具有合法宅基手续的院内空地，在 400 元/平方米补偿基础上，给予不超过 200 元/平方米的奖励。

（二）沿街商业奖励办法

沿街商业实行分层奖励，按要求在规定时间内签订协议并腾空房屋的，一、二层沿街商业给予最高 500 元/平方米的奖励，三层及以上给予 45 元/平方米的奖励。

（三）生产企业用房征收奖励办法

集体建设用地上的生产企业，按要求在规定时间内签订协议并腾空房屋的，按合法建筑面积（占地面积）给予 45 元/平方米的奖励，经验收合格后兑现，同片区企业奖励政策应保持连续性和一致性。

（四）青苗类奖励办法

青苗类农作物（不含经济作物），按要求在规定时间内签订协议并清空的，给予最高不超过 500 元/亩的奖励。

七、其他相关规定

（一）镇街要严格按照批复方案、评估结果签订协议。违章建筑一律无偿拆除不予补偿，在规定时间内签订协议并腾空的，经镇街确认后给予一定物料补助。其中楼房平房、瓦房、草房分别给予 220 元/平方米、200 元/平方米、150 元/平方米物料补助，其他结构建筑物给予最高 70 元/平方米物料补助。

（二）集体土地上不可预见费以地上建筑物、构筑物 and 附属

物等补偿总额为基数核算，按 3% 计取；国有土地参照集体土地上不可预见费标准方式，按 2% 计取前期工作费用。

（三）房屋檐高大于 4 米，檐高每增加 1 米，补偿标准相应递增 10%。四面红砖墙、门窗齐全的单层彩钢瓦复合板房按 750 元/平方米价格补偿，不享受檐高超高递增补偿政策。特殊结构由评估公司评估补偿。

（四）对征收过程中历史遗留、政策衔接等特殊情况需进行集中研究。其形成的议定事项、会议纪要、审批方案等，为该片区征收工作的重要补充和依据，其效力等同本文件。

（五）被征收人在签订补偿协议书的同时，应交出土地使用证、房屋所有权证，由有关部门予以注销。办理租赁、抵押的被征收人应负责解除租赁、抵押手续。被征收人核实现状摸底调查数据无误后，必须在调查表上签字。

（六）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（七）镇街片区方案须报区政府批复后实施。镇街未按批复方案实施，擅自突破政策造成严重后果的，由镇街自行承担责任（区财政不承担超出政策资金），并追究镇街主要负责人、分管负责人及社区负责人责任。各级各部门、参与征收人员要认真履行职责，对工作中有突出贡献的单位和个人，给予通报表彰；对工作中玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或纪检监察部门给予党纪、政纪处分，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

八、本方案未尽事宜按有关法律法规或文件规定执行。

九、本方案为河东区土地征收补偿安置指导性意见，自下发之日起实施。本方案实施之前已启动征收的项目，执行原有方案。《河东区人民政府办公室关于印发河东区土地征收补偿安置实施方案的通知》（临东政办发〔2016〕31号）及相关补充规定同时废止。

- 附表：1. 生产企业房屋补偿标准
2. 附属物补偿标准

附表 1

生产企业房屋补偿标准

补偿标准单位：元

序号	附着物名称	特征描述	单位	补偿标准	备注
1	楼房平房		m ²	1000	
2	瓦房		m ²	900	
3	草房		m ²	800	
4	空心砖平房		m ²	800	建设外观结构较好，门窗齐全，墙体抹灰。否则进行相应扣减，门窗不全扣 50 元/平方米，无墙体抹灰扣 50 元/平方米，无硬化地面扣 50 元/平方米，以此类推。
5	空心砖瓦房		m ²	700	
6	钢结构红砖墙体平房		m ²	850	
7	钢结构空心砖墙体平房		m ²	650	
8	彩钢复合板房	四面红砖墙，门窗齐全，檐高≥2.2 米	m ²	750	
9	彩钢复合板房	四面空心砖墙，门窗齐全，檐高≥2.2 米	m ²	550	
10	彩钢瓦房	四面红砖墙，门窗齐全，檐高≥2.2 米	m ²	650	
11	彩钢瓦房	四面空心砖墙，门窗齐全，檐高≥2.2 米	m ²	450	1、四面墙体必须达到 2.2 米及以上；2、建设外观结构较好，门窗齐全，墙体抹灰，地面硬化，否则进行相应扣减，门窗不全扣 50 元/平方米，无墙体抹灰扣 50 元/平方米，三面墙体扣 50 元/平方米，无硬化地面扣 50 元/平方米，以此类推。
12	新型材料平房（波形瓦房等）	四面红砖墙，门窗齐全，檐高≥2.2 米	m ²	750	
13	新型材料平房（波形瓦房等）	四面空心砖墙，门窗齐全，檐高≥2.2 米	m ²	550	
14	玻璃钢瓦石棉棚	1 米≤檐高≤3 米	m ²	200	檐高超高的，每增加 1 米价格增加 10%。

序号	附着物名称	特征描述	单位	补偿标准	备注
15	彩钢复合板棚	2.2 米≤檐高≤3 米	m ²	220	檐高大于 7 米的， 每增加 1 米价格增 加 15%。
16	彩钢复合板棚	檐高≥3 米	m ²	240	
17	彩钢复合板棚	檐高≥3 米，跨度≥9 米	m ²	320	
18	彩钢复合板棚	檐高≥4 米，跨度≥15 米	m ²	360	
19	彩钢复合板棚	檐高≥5 米，跨度≥15 米	m ²	390	
20	彩钢复合板棚	6 米≤檐高≤7 米，跨度 ≥15 米	m ²	420	
21	彩钢瓦棚	2.2 米≤檐高≤3 米，跨度 <9 米	m ²	220	檐高大于 6 米的， 每增加 1 米价格增 加 15%。
22	彩钢瓦棚	5 米≤檐高≤6 米，跨度 ≥9 米	m ²	320	

备注：

- 1、房屋须满足基本规范要求，具有生活及生产使用功能，不满足基本要求的按附属设施进行成本核价。
- 2、复合板房、彩钢瓦房及波形瓦房补偿标准均为单层价格，超过一层的不再执行单价，由评估公司进行评估补偿。
- 3、特殊结构通过评估公司评估补偿。
- 4、不允许个人拆除，原则由镇街统一组织实施。

附表 2

附属物补偿标准

补偿标准单位：元

序号	附着物名称	特征描述	单位	补偿标准	备注
1	门楼	独立门楼	个	500	
		独立大门楼	个	1000	宽度≥1.3 米。
2	单位大门	铁皮、铁栅式	平方米	50	
		电动伸缩式	米	800	
3	水井	压水井	个	500	1、水井含开凿工程、用料及用工等费用； 2、废、枯井按同类井补偿标准的 30-50%； 3、机井须能正常使用，100 米以上机井，每增加 1 米，增加 50 元。
		土井、电机井	眼	1000	
		砖井：（含乱石井）深 5-10 米，直径 1.5 米	眼	5000	
		砖井：深 10-20 米，直径 2.5 米	眼	7000	
		机井：50 米以下	眼	3000	
		机井：50 米以上	眼	5000	
4	水渠水池	土筑水渠、水池（按挖方体积）	立方米	20	不含田间毛渠。
		石砌水渠、水池	立方米	100	
		砖砌水渠、水池	立方米	120	
5	活动板房	含临时用房用的集装箱	平方米	50	
6	烟囱（企业）	高度 5-9 米	座	2500	每增加 1 米增加 400 元（5 米以下不予补偿）。
		高度 10-14 米	座	5000	每增加 1 米增加 700 元。
		高度 15-20 米	座	8000	每增加 1 米增加 1100 元。
7	金属烟囱（企业）	高度≥5 米，直径≥25 厘米	米	30	
8	锅炉	0.2-0.5 吨	台	1500	搬迁费。
		0.6-1 吨	台	2000	
		2 吨	台	6000	
		3 吨	台	8000	
		4 吨	台	10000	
		5 吨	台	12000	
		6 吨	台	15000	

序号	附着物名称	特征描述	单位	补偿标准	备注
9	地磅	100吨以上	吨	10000	100吨以下每降低10吨扣减10%（搬迁费）。
10	畜禽舍	砖混、砖木结构	平方米	200	旧料归原主。
		简易结构	平方米	110	
11	温室	钢、砼骨架、玻璃顶	平方米	130	1、表中面积是指占地面积； 2、旧料归原主。
		钢、砼骨架、塑料薄膜顶	平方米	80	
		简易塑料薄膜棚	平方米	25	
12	土暖气		组（片）	60	自行拆除。
13	热水器		元/套	200	自行拆除。
14	空调	分体式空调	元/台	300	自行拆除。
		窗式空调	元/台	100	
15	太阳能		个	100	自行拆除。
16	浴盆		元/套	150	自行拆除。
17	室外楼梯	砖石砌体或预制现浇楼梯板、水泥墙面	元/平方米	500	按投影面积计算。
		钢制楼梯	元/平方米	120	自行拆除。
18	燃气	私人自费安装	户	/	执行有关部门规定标准。
19	电话		部	150	移装事项由该户自行办理。
20	有线电视		户	120	移装事项由该户自行办理。
21	宽带		户	300	移装事项由该户自行办理。
22	围墙	砖石墙	平方米	120	旧料归原主。
		空心砖、土坯墙	平方米	80	
		铁艺护栏	平方米	120	
		铁丝围网（含简易围挡）	米	10	
23	院内地面	水泥地面	平方米	50	
		花砖地面	平方米	40	
24	道路	水泥硬化道路	平方米	75	
		沥青硬化道路	平方米	125	

序号	附着物名称	特征描述	单位	补偿标准	备注	
25	草坪		平方米	10		
26	坟墓	单棺	座	2500		
		双棺	座	3100		
27	光伏设施	光伏太阳能电池板	瓦	1	迁移费。	
28	小桥	钢筋混凝土矩形板桥	平方米	1500	按桥面面积计算。	
		平坦石拱桥	平方米	1200		
		石拱桥	平方米	1600		
		简易桥	平方米	500		
29	涵洞	石盖板涵跨径 1-2 米	米	600		
		石拱涵跨径 3-4 米	米	1900		
		钢筋混凝土圆管涵跨径 1-2 米	米	1600		
		钢筋混凝土盖板涵跨径 3-4 米	米	1900		
30	排污排水沟管	砖砌盖板	截面 0.5m ² 以下	米	20	
			截面 0.5m ² 以上	米	50	
		钢筋混凝土管	内径 < 30cm	米	30	
			30cm ≤ 内径 < 50cm	米	60	
			50cm ≤ 内径 < 80cm	米	100	
			内径 ≥ 80cm	米	150	
		无筋混凝土管	内径 < 20cm	米	20	
			内径 ≥ 20cm	米	50	
31	供水管道	户内（从主干道到户内水龙头）PE 管	户	300	包含户内水管、水嘴、水表。	
32	台田石堰		平方米	70		
33	厕所	露天简易	个	300		
34	观赏性乔木	胸径 3-6cm	棵	30	1、含银杏、百日红、玉兰等树种； 2、移栽费补偿。	
		胸径 6-10cm	棵	120		
		胸径 10-15cm	棵	300		
		胸径 15cm 以上	棵	500		

序号	附着物名称	特征描述	单位	补偿标准	备注	
35	乔木	胸径小于 2 公分	棵	15	1、乔木系指用材林种； 2、山丘地区防护林乔木补偿标准可提高 40-60%； 3、特种用途林树木价格另议； 4、无法移栽的评估； 5、树归原主。	
		胸径 2-5 公分（松柏<3 公分）	棵	30		
		胸径 5 公分以上（松柏 3 公分以上）	棵	60		
36	果树	苗木，地径 1.5 公分以下，每亩不高于 1500 棵	棵	5	1、果树含：苹果、梨、桃、杏、核桃、樱桃、柿、枣、板栗、李子等； 2、石榴加 20%； 3、大棚果树按市场价格评估； 4、树归原主； 5、葡萄每亩不超过 300 棵。	
		幼龄期，地径 3 公分以下，每亩不高于 220 棵	棵	50		
		初果期，地径 6 公分以下，定植三年以上，每亩不高于 120 棵	棵	260		
		盛果期，地径 6 公分以上，定植三年以上，每亩不高于 100 棵	棵	400		
		衰果期（区分树种）	棵	120		
		葡萄	幼苗期	棵		8
			初果期	棵		30
盛果期	棵		130			
37	金银花	2 年以内	株	7	树归原主，密度 430-450 棵/亩。	
		2 年以上	株	30		
38	桑园	两年生以内	亩	4500	大田种植养蚕用，树归原主。	
		两年生以上三年以内	亩	6000		
		三年生以上	亩	8000		
39	花椒、香椿	小苗（2 公分以下）	株	5	树归原主。	
		地径 2-5 公分	株	20		
		地径 5 公分以上	株	60		
40	苗圃	2 年以内	亩	4000	特殊苗圃评估确定。	
		2-4 年	亩	6000		
		4-6 年	亩	10000		
		6 年以上	亩	20000		
41	灌木	一年生以内	墩	7	每墩出条数按 10-20 根计算。	
		一年以上	墩	9		

序号	附着物名称	特征描述	单位	补偿标准	备注
42	鱼塘		亩	14000	含土石方工程及鱼苗损失费，有石砌斜坡的适当增加。
43	藕塘		亩	12000	含土石方工程及藕苗损失费。
44	电力通讯线路	经有关部门批准设立的低压线路	杆	1600	包括电线等材料损失及拆建工费，已废弃的线杆不予补偿。
		通讯广播线路	杆	1600	
		照明木线杆	杆	100	
45	青苗	小麦、玉米	亩	1500	1、大棚蔬菜，可按市场价格评估； 2、能收获的不补； 3、其他青苗：参照小麦、玉米、水稻标准。
		水稻	亩	2000	
		经济类作物	亩	3000	
		蔬菜类	亩	3000	
46	设备搬迁		吨	200	特殊设备评估确定。
47	地下电缆		米	40	搬迁费。
48	监控探头	球式、枪式等	个	100	搬迁费。

备注：

- 1、苗木补偿只针对成活苗木。
- 2、表中未列出的地上附着物或青苗可参照本标准中相近标准进行补偿；无法参照的，可协商或由具有资质的评估机构评估确定。
- 3、特殊行业设备设施的迁移费，可参照行业标准评估确定。
- 4、国家和省确定的铁路、公路、机场、航道港口、水利工程、能源工程等重大基础设施项目征收土地地上附着物和青苗补偿等标准另有规定的，按照国家或省规定执行。
- 5、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。