

平阴县人民政府办公室

平政办字〔2022〕3号

平阴县人民政府办公室 关于印发《济广高速公路济南至菏泽段改扩建 项目（平阴段）征地拆迁补偿安置工作实施 方案》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，平阴经济开发区，县政府有关部门：

《济广高速公路济南至菏泽段改扩建项目（平阴段）征地拆迁补偿安置工作实施方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

平阴县人民政府办公室
2022年1月16日



济广高速公路济南至菏泽段改扩建项目 (平阴段) 征地拆迁补偿安置工作实施方案

为推进济广高速公路济南至菏泽段改扩建项目（平阴段）征地拆迁工作，确保工程顺利开工建设，依照《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》、《山东省土地征收管理办法》、《山东省人民政府关于山东省征地区片综合地价的批复》（鲁政字〔2020〕74号）、山东省人民政府办公厅《关于进一步严格规范征地管理工作意见》（鲁政办字〔2017〕76号）、《山东省自然资源厅、山东省财政厅关于济南市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁自然资函〔2021〕2000号）、《平阴县人民政府办公室关于印发〈平阴县集体土地征收工作实施方案〉的通知》（平政办字〔2017〕86号）等相关规定，结合我县实际，制定本方案。

一、适用范围

本方案适用于济广高速公路济南至菏泽段改扩建项目（平阴段）征地红线范围内的征地拆迁，对划线、清点的地上附着物（含房屋）、青苗、管线等设施实施拆迁补偿。

国有土地的房屋征收补偿按照国有土地征收办法执行。

二、工作原则

坚持以创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念为指导，

以维护集体和群众合法权益，不与民争利和谐征迁为原则，以保障征地拆迁工作顺利实施为目标，按照“政府统一组织，镇（街道）具体实施，分工负责、协调联动”的要求，依法有序开展征地拆迁补偿安置工作，集中时间、集中力量确保按期完成项目征地拆迁补偿安置任务。

三、工作程序

县政府是征地工作主体，县重点道路工程建设指挥部（以下简称“指挥部”）具体负责牵头推进征地相关工作。

（一）发布征收土地预公告。县政府在涉及拟征收土地镇政府（街道办事处）（简称镇街）和村集体经济组织、村民小组所在地发征收土地预公告。

（二）选择机构。建设单位通过招标方式选定土地测绘组卷机构和价格认定评估机构。

（三）组织勘测、清点、公示。指挥部牵头，协调相关部门、属地镇街与村民委员会、承包户，配合测绘、评估机构对拟征收土地的权属、地类、面积以及地面附着物（含房屋）的权属、种类、数量等进行现场勘测、调查、清点、丈量面积、核实登记等工作。评估机构负责对本辖区的清点登记内容汇总整理并制作清单，在被征地单位进行公示。

（四）组织土地征收社会稳定风险评估

项目单位负责组织土地征收社会稳定风险评估，对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防

范措施和处置预案，报县委政法委备案。

（五）价格确定。价格认定机构根据《山东省自然资源厅、山东省财政厅关于济南市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁自然资函〔2021〕2000号）的有关规定出具价格认定报告；该标准内未涉及的地上附着物种类，根据有关规定出具价格认定报告。评估机构对被拆迁房屋依据本方案出具评估报告。

（六）拟订征地补偿安置方案。社会稳定风险评估结果属于低风险的，县自然资源局负责结合土地现状调查情况，代县政府组织县财政局、县农业农村局编制征地补偿安置方案。

（七）签订拆迁补偿协议。各镇街负责组织征收土地相关权利人签订征地补偿安协议，签订征地补偿登记和协议签字确认单，收回不动产登记证书并申请注销。

四、征地拆迁补偿标准

（一）苗木及经济作物补偿标准

凡符合《山东省自然资源厅、山东省财政厅关于济南市征地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁自然资函〔2021〕2000号）征收范围内的常规品种或类似作物、一般建筑物（构筑物），严格按照该标准执行。

1. 特殊种类。征收范围内涉及的特殊种类，由指挥部牵头，协调发改、自然资源、农业农村、水务等有关部门在技术认定、成本核算、收益调查、市场评估的基础上，本着尊重事实的原则进行补偿。

2. 立体种植。对在土地内种植多种苗木的立体种植模式，根据实际种植情况，按照从主原则对价值较高的一类苗木进行补偿，或按照苗莆进行补偿，或按土地面积分类补偿。

（二）房屋及宅基地补偿标准

各镇街根据本方案要求，结合各自实际，制定本镇街的房屋拆迁补偿安置工作实施方案。

对认定合法房屋按评估价值进行补偿，合法宅基地在本村集体组织内异地安置或者货币补偿，以保障群众居住条件。

1. 房屋征收范围确定。被占压的合法房屋均在补偿之列；在环境影响范围内的合法房屋，依据环境影响评价报告确定房屋补偿范围。

2. 住宅房屋补偿标准。按同类房屋结构用途，以土地征收启动公告发布之日为评估时点，依据房屋建筑重置成本法对房屋价值进行评估，房屋面积由有测绘单位测绘确定。

3. 非住宅房屋补偿标准。非住宅房屋采取货币化补偿方式。合法工业用地上的房屋补偿价值按被征收房屋重置成本进行评估，集体建设用地使用权权益由有评估机构评估确定。征收其他合法非住宅房屋的，补偿价值按照被征收房屋所处区位集体土地上的类似房地产市场价格评估确定。

4. 宅基地安置或货币补偿标准。村民宅基地被征收，符合一户一宅政策的，需要重新安排宅基地的，只对房屋进行评估补偿，由本村按照实际情况合法合规安排宅基地；不需要重新安排宅基

地的给予一次性货币补偿（房屋按评估价值补偿；宅基地按合法宅基地等面积进行农转用费用补偿，即耕地占补平衡费+新增建设用地有偿使用费）。对住宅安置用地需要使用农用地的，办理农转用费用由建设单位承担。

5. 搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿。

（1）一次性搬迁费：住宅房屋 15 元/平方米；非住宅房屋 20 元/平方米。

（2）临时安置费：住宅房屋 10 元/平方米/月，不足 600 元/月的，按 600 元计；非住宅房屋 15 元/平方米/月，选择货币性补偿的一次性支付 6 个月临时安置费。

（3）一次性停产停业损失补偿费：营业、生产用房 60 元/平方米，其他非住宅用房 40 元/平方米。

（三）公共与集体设施补偿

公共道路、水利设施、供电及通讯线路迁改，由各有关单位和有关镇街根据本方案有关规定提出解决方案，报指挥部会同评估机构进行复核后给予恢复或补偿。

五、未登记建筑调查认定处理

（一）调查、认定和处理的组织、工作原则及程序

1. 建设工程征地范围内未登记建筑调查、认定和处理工作组，由县司法、自然资源、城市管理、城市更新服务中心、房屋所在地的镇街等有关部门（机构）抽调专人组成，本着尊重历史、实事求是、程序合法、结果公开的原则做好未登记建筑的调查、认

定和处理等工作。

(1) 调查。镇街对未登记建筑的坐落、权属、面积(实地勘测)、用途、土地状况等有关情况进行统计,收集相关资料,汇总后报工作组。

(2) 认定。工作组就未登记建筑的坐落、权属、面积(实地勘测)、用途、土地状况等有关情况进行核查和认定,出具认定意见。

(3) 公示。认定意见应及时送达被拆迁户并予以公示,公示期限为 3 个工作日。

(4) 复核。被拆迁户、利害关系人对认定意见有异议的,应当在认定意见公示期限内,向工作组提出书面复核申请并附带相关证据材料。工作组应当自收到复核申请之日起 3 个工作日内予以复核。复核结果应当书面告知复核申请人。

2. 认定为合法建筑的,按同类型建筑予以评估补偿;认定为违法建筑的不予补偿。

3. 有合法土地来源的房屋,但未办理相关规划建设手续,在规定时间内搬迁的,参照《山东省自然资源厅 山东省财政厅关于济南市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁自然资函〔2021〕2000 号)评估,予以奖励。

(二) 符合下列条件,经工作组认定,未登记的住宅房屋和宅基地按照以下标准予以补偿

村民住宅用地符合土地利用总体规划,宅基地面积符合《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》有关规定(最高不超

过 264 平方米/每套宅基地),虽未报经县政府批准但已经村民会议、村民代表会议讨论通过或者村集体经济组织认可的,按照合法宅基地和合法房屋评估补偿。

六、拆迁奖励

在拆迁公告规定的拆迁期限内,按照房屋(包含土地使用权价值)评估总额的 1%-10%给予一次性拆迁奖励,具体补助办法由指挥部按照早搬多奖的原则制定。

七、资金拨付

地上附着物及青苗、房屋拆迁等补偿费由县指挥部拨付到镇街,再由镇街拨付至拆迁户。

资金到位后,镇街负责督促推进地上附着物清除工作。

八、特殊事项

在征地拆迁补偿安置工作中出现的特殊事项,按照一事一议的原则,由指挥部召开联席会议研究确定解决方案,形成会议纪要遵照执行。

本方案自发布之日起执行。