

延庆区重大项目征占流转土地及 地上附着物补偿指导意见 (征求意见稿)

一、法律依据和部门职责

为进一步规范我区重大项目征占流转土地及地上附着物补偿行为，保障我区重大项目顺利实施，切实维护群众合法权益，依据《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》《北京市森林资源保护管理条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京市建设征地补偿安置办法》《北京市征收农用地区片综合地价标准》《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》《北京市房屋重置成新价评估技术标准》《北京市人民政府办公厅转发市园林绿化局市国土局关于遏止本市基础设施建设征地拆迁过程中抢栽抢种树木苗木行为意见的通知》《北京市住房和城乡建设委北京市人力资源和社会保障局北京市工商行政管理局关于印发北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法的通知》《北京市住房和城乡建设委员会关于国有土地上房屋征收与补偿中有有关事项的通知》和其它有关法律、法规、规章和规范性文件规定，结合本区实际情况，制定本指导意见。

项目建设单位作为工程建设的主体，应当履行项目主体的相关责任；属地乡镇人民政府作为征占流转土地及补偿安置等工作环节的实施主体，负责具体实施属地重大建设项目流转土地及地上附着物补偿工作。

二、适用范围及对象

本指导意见适用于延庆区重大项目征占流转土地及地上附着物补偿工作。各建设单位和属地乡镇政府在项目实施前，参照本指导意见，制定各项目的实施方案和细则。

三、土地补偿

（一）征用农村集体土地补偿及安置

项目实施需征用农村集体土地的，应依法支付被征地农村集体经济组织土地补偿费和安置补助费（上述两项费用由《北京市征收农用地地区片综合地价标准》确定），并安排被征地农民的社会保障费用（以下简称“人员安置补偿费”），签订书面征地补偿安置协议。其中，人员安置补偿费按照《北京市建设征地补偿安置办法》《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》等相关政策测算确定。

签订协议前，被征地农村集体经济组织或者村民委员会应当就协议主要内容经村民大会或者村民代表大会等民主程序形成书面决议，决议应当妥善保存。签订协议后，农村集体经济组织或者村民委员会应当向农村村民公示征地补偿安置协议。

被征地农村集体经济组织应当将土地补偿费、安置补助费和

人员安置补偿费专户存储，并接受审计机构的监督，依法支付。青苗、地上附着物补偿费可不进专户管理。

（二）流转集体土地补偿

1. 土地流转费

（1）农户家庭承包地

农户家庭承包的土地，以二轮土地延包合同为依据，土地流转费以 2016 年为基数，每年每亩补偿 1000 元，每三年递增一次，每次递增标准为 100 元/亩。

二轮土地延包合同到期后依据国家政策另行调整。

（2）其他方式承包地

其他方式承包土地的流转费，参照农户家庭承包地的土地流转费标准执行。

（3）开荒地

对于村集体所属没有承包合同但实际耕种的开荒地，按每亩 500 元给予开荒者一次性补偿。

（4）边角地认定及补偿

边角地认定：同一承包人的承包地块因征占地，分割形成征占地范围线外的地块，面积小于 0.5 亩的，可认定为边角地；面积大于 0.5 亩的，根据其实际情况进行认定，确实因征占地不能通道路、通水，并且以后不宜修筑道路和不能解决通水的，按照一事一议程序研究确定后，可纳入边角地。

边角地补偿标准：地上附着物据实评估补偿，土地按照上述

土地流转标准一次性补偿并流转至村集体，由村集体统一管理。流转的边角地在征占地项目实施过程中，优先用于项目临时使用。

2. 其他类农业设施生产经营补偿

对持有合法经营手续的鱼池、设施大棚等农业设施，根据实际生产经营情况，按照一事一议程序，经征拆服务公司调查、测算，可给予适当生产经营损失补偿。

（三）腾退国有土地补偿

需腾退国有土地的，由依法确定的评估公司按照相关规定对土地使用权进行评估，根据评估结果给予一次性补偿。

（四）设施占地补偿

建设设施需占用集体土地，涉及新立电线杆、电线杆拉线的，按照每个 1000 元的标准进行补偿；涉及铁塔、检查井等设施的，依据《北京市征收农用地地区片综合地价标准》的规定，按照结构外尺寸占地面积给予一次性补偿；涉及电力、水务项目地埋管线的不予补偿；涉及燃气、热力等特殊行业需建设地埋管线的，按照行业规范另行制定补偿方案。

（五）临时占地补偿

临时占地补偿按照当年的土地流转费标准计算，补偿期限按照实际占用期限确定，不足一年的按一年计算。使用完毕后，由用地单位负责恢复原耕作、使用条件。

四、土地附着物补偿

征占流转土地涉及房屋、农作物青苗及其它土地附着物的，

还应当向所有权人支付房屋、农田作物青苗及其它土地附着物补偿费。经依法认定的违法建设和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。

（一）集体土地上房屋拆迁补偿及安置

1. 集体土地宅基地房屋拆迁补偿及安置

涉及宅基地上房屋拆迁补偿安置的，依据《中华人民共和国土地管理法》《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》《延庆县城规划区集体土地住宅房屋拆迁补偿安置工作指导意见》，结合项目实际情况，制定补偿安置方案，报区政府审批后实施。

2. 集体土地非住宅拆迁补偿

集体土地非住宅拆迁地上附着物的所有权人、建筑面积及占地范围，原则上以合法手续记载的为准，如上述情况无法确认的，则由属地村镇两级组织调查核实后研究确定。

认定正式房屋的建筑面积以测绘公司实际测量的建筑面积为准。

集体土地上非住宅拆迁补偿实行一次性货币补偿。

货币补偿总款 = 房屋及附属物拆迁补偿费 + 各项补偿补助费 + 拆迁协议签订奖励。

（1）房屋及附属物拆迁补偿费包括非住宅房屋重置成新价及附属物重置成新价，由依法确定的评估公司依据《北京市房屋重置成新评估技术标准》进行评估，根据评估结果给予一次性补偿。

（2）各项补偿补助费

各项补偿补助费包含：停产停业损失补偿费、搬迁费、设备移机费、机械设备补偿费、养殖物迁移补偿费、特种场地经营补偿费。

a. 停产停业损失补偿费

参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》，对持有工商营业执照并按许可内容从事生产经营的被拆迁人，营业执照在批准有效期内，且注册地址与实际经营地址一致的，已办理税务登记并具有纳税凭证的，按照经营面积 800 元/平方米的标准，给付一次性停产停业损失补偿。

有异议的，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》，综合月租金、月净利润、员工月生活补助等因素由评估公司评估确定。

经营面积以营业执照以及办理营业执照过程中提交的场地证明文件上所载明的经营面积为准；未载明经营面积的或者载明面积与实际明显不符的，以属地乡镇及村委会认定的经营面积为准，认定的经营面积不得超过认定的非住宅房屋建筑面积。

对持有工商营业执照并按许可内容从事生产经营的被拆迁人，营业执照在批准有效期内，异地经营或无实际经营面积的给予一次性 2000 元补偿。

b. 搬迁费

搬迁费以认定的被拆迁房屋建筑面积计算，标准为 40 元/平方米。

c. 设备移机费

电话 230 元/部、有线电视 120 元/端口、宽带 400 元/端口、空调 400 元/台、电热水器 400 元/台。

d. 机械设备补偿费

对可恢复使用的机械设备及物资，由依法确定的评估公司按照相关规定评估迁移费，根据评估结果给予一次性补偿。

对不可恢复使用的机械设备，由依法确定的评估公司按照相关规定评估设备净值，根据评估结果给予一次性补偿。

e. 养殖物迁移补偿费（见下表）

项目	标准	价格	单位	备注
信鸽	有信鸽协会证书	30	元/只	
	无信鸽协会证书	5	元/只	
羊、猪、狗		150	元/只/头/条	
牛、马、驴	肉牛、驴、马	300	元/头	
	奶牛	500	元/头	
兔		15	元/只	
鸡、鸭、鹅、孔雀等禽类		10	元/只	
养鱼水面		15000	元/亩	

f. 特种场地经营补偿费

对于能提供合法有效用地、经营手续，因企业经营性质需要，

正在利用露天场地经营设备存储、出租建筑材料及设备的企业，按确认的特种经营场地面积给予 3.5 万元/亩的经营补偿。

（3）签约奖励费

拆迁补偿工作设置签约奖励期，奖励期以签约公告发布之日起计算，奖励期时长由拆迁单位在拆迁工作方案内进行明确，奖励期总时长原则不超出 30 天。

签约奖励期设置为两个阶段，在第一阶段内签约的，按照地上附着物评估价的 5% 给予奖励，不足 1 万元的按 1 万元给予奖励；在第二阶段签约的，按照地上附着物评估价的 3% 给予奖励，不足 5000 元的按 5000 元给予奖励。超出签约奖励期的，不再享受本奖励。

（二）国有土地上房屋腾退补偿

需腾退国有土地上房屋的，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》《北京市住房和城乡建设委员会关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》，由依法确定的评估公司进行评估，依据评估结果给予一次性补偿。

（三）青苗、蔬菜、药材及林木苗木等地上附着物补偿

1. 青苗、蔬菜及药材补偿

农田作物青苗、蔬菜及药材补偿由依法确定的评估公司按照当期农作物及蔬菜、药材的产值结合市场价格和近年的拆迁项目补偿标准评估确定。

2. 林木及苗木补偿

林木及苗木补偿由依法确定的评估公司依据《北京市森林资源保护管理条例》《北京市人民政府办公厅转发市园林绿化局市国土局关于遏止本市基础设施建设征地拆迁过程中抢栽抢种树木苗木行为意见的通知》《北京市房屋重置成新价评估技术标准》《北京市绿化造林、育苗适宜栽植密度表》等相关规定评估确定。项目公告发布后新栽植树木一律不予补偿。

（四）农田设施及其它土地附着物补偿

其他土地附着物除青苗、树木等，还包括坟头、水井、道路、管线、水渠等建筑物、构筑物等。

坟头迁移按照 3000 元/人·穴给予迁坟补偿。其它土地附着物参照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》，结合本地区市场平均价格和区内近年拆迁项目补偿标准，按照评估公司的评估结果给予一次性补偿。

五、其他事项

1. 设施迁建。涉及电力、通讯、水利、道路等公益公共设施需迁改还建的，由征拆单位组织建设单位、线路的行业监管单位、产权单位、迁建实施单位、审计机构及造价机构共同确定迁建方案后，迁建实施单位编制预算；由造价机构审定迁建资金，经征拆单位审议决策后，按照审定结果签订协议并支付相关费用。

2. 植被恢复费。永久占用林地的，按市、区园林绿化局开具的缴费单，由建设单位缴纳或征拆单位代为缴纳。

3. 临时使用林地恢复。按照《国家林业和草原局公告（2023年第13号）（临时使用林地不再收取森林植被恢复费）》，“临时使用林地审批”取消收费后，用地单位或个人应当按照《森林法》第三十八条的规定，及时恢复植被和林业生产条件。

用地单位临时使用林地的，需编制临时使用林地恢复方案，报区园林绿化局批复用地，待工程实施完毕后，按恢复方案落实。

4. 本指导意见中未明确或未涉及的相关事项，建设单位和征拆单位应依据相关法律法规，结合实际情况另行研究解决。

本指导意见自发布之日起执行。发布前已开展的征拆项目，仍按项目原补偿方案执行。