

# 吴忠市人民政府文件

(吴政发[2003]54号)

---

为了规范拆迁市场，统一拆迁安置政策，搞好城市建设征地补偿及安置工作，依据国务院、自治区《城市房屋拆迁管理条例》及有关法律法规，结合本市实际，特制定《吴忠市城市规划控制区拆迁补偿安置暂行规定》（以下简称“规定”）。

## 一、拆迁安置原则：

（一）被拆迁住户的安置，原则上按照《土地管理法》“一户一宅”的规定，只对一处住宅基地上被拆迁的房屋进行补偿安置，超过一处的无合法宅基地手续建造的房屋及其他建筑物，以货币方式按本规定确定的标准补偿，一般不予安置。凡违法占地、违章建造的房屋等建筑物，以及市建设局、市土地局、市规划局下发过关于制止违法批地、违章建房的通知后

建造的房屋和其它建筑物一律不予补偿。

**(二) 拆迁补偿和安置**，采取实物补偿即以地换房方式或货币补偿的方式。

**(三) 根据拆迁建设的实际情况**，被拆迁住户可以就地安置，也可以易地安置；可以集中安置，也可以分散安置。

**(四) 被拆迁的企业及其生产用房（含楼房）的补偿或实行地、房分离补偿方式的**，均执行本规定确定的标准。

**(五) 有合法宅基地手续的被拆迁的农房**，实行以地换房的安置方式。被拆迁的城镇私房、自管公房、直管公房的补偿与安置，均适用本规定。

**(六) 拆迁补偿坚持公平合理、区域有别、土地级差的原则。**

## **二、平房拆迁补偿标准的区域划分和安置方法：**

**(七) 柴渠路以西，秦渠以北，黎明街以东，开元大道以南的片区。**每拆除被拆迁户一分宅基地，平均返还被拆迁户六层住宅楼房建筑面积 25 平方米。根据楼层系数调整后具体安置面积为：一楼、五楼 26 平方米，二楼、四楼 22.5 平方米，三楼 21 平方米，六楼 32 平方米。六层以下的住宅楼按相应楼层系数测算调整具体安置面积。

**(八) 在 211 国道至柴渠路、南环路至秦渠、银平公路至黎明街、北三环路至开元大道之间的片区**，每拆除被拆迁户一分拆基地，平均返还被拆迁户六层

住宅楼建筑面积 23 平方米，根据楼层系数调整后具体安置面积为：一楼、五楼 24 平方米，二楼、四楼 20.5 平方米，三楼 19 平方米，六楼 30 平方米。六层以下的住宅楼按相应楼层系数测算调整具体安置面积。

**（九）以上区域以外，市区规划控制区以内的其他片区，每拆除被拆迁户一分拆基地，平均返还被拆迁户六层住宅楼建筑面积 21 平方米，根据楼层系数调整后具体安置面积为：一楼、五楼 22 平方米，二楼、四楼 18.5 平方米，三楼 17 平方米，六楼 28 平方米。六层以下的住宅楼按相应楼层系数测算调整具体安置面积。**

**（十）被拆迁户以“以地换房”方式给予安置的，被拆迁户除交纳办理房屋产权的契税和物业储备金外，不再交其它费用；同时，被拆迁户的土地和面积建筑物以及所有附着物也不再补偿。若实际安置楼房面积多于应安置面积的，超出部分由被拆迁户按商品房价格补交差额房款；如实际安置楼房面积少于应安置面积的，下差部分按安置价格扣除相关税金后返还被拆迁户。**

### **三、楼房好而生产营业用房拆迁的安置补偿**

#### **（十一）楼房拆迁的安置补偿：**

1、被拆迁楼房的补偿可实行货币补偿，也可实行产权调换。

2、被拆迁户选择货币补偿的，由吴忠市动迁安置办公室委托有资质的房地产评估中介机构对被拆迁楼

房进行评估。涉及土地评估的，委托有资质的评估单位评估。评估价格确定后，对被拆迁房屋及其附着物以货币形式给予一次性补偿。

3、被拆迁户选择产权调换的，拆迁单位与被拆迁户依据房地产市场评估和调换房屋的市场价进行结算。

### **（十二）沿街营业用房拆迁的安置补偿：**

1、拆迁沿街正常营业的平方，按照营业用房的建筑面积，按“拆一还一”的原则进行安置，被拆迁户按成本价交纳安置房款，土地及其建筑物和附着物不再另行补偿。若实际安置楼面积多于应安置面积的，超出部分由被拆迁户按商品房价格补交差额房款；若实际安置楼房面积小于应安置面积的，下差部分按安置楼房价格扣除成本价和相关税金及其它费用后返还被拆迁户。

2、被拆迁户不需要安置的，参照上述规定给予货币补偿。

3、凡将住房改建为营业用房的一律按住房补偿。

4、拆迁沿街营业用房于公共设施建设的实行货币补偿。在可能的情况下也可以进行产权调换或异地安置，安置和补偿办法按本规定执行。

### **（十三）企业生产场地及用房拆迁的安置补偿：**

1、应拆迁被占土地，按照吴忠市人民政府《吴忠市区征用集体土地补偿安置暂行规定》吴政发〔2003〕第53号文件规定给予补偿。

2、被拆迁房屋按照本规定所列标准补偿。

3、被拆迁机械设备按照本规定所列标准补偿。

#### 四、各类拆迁物补偿标准：

##### (十四) 机械设备拆迁补偿标准：

1、搬迁有底座的大型机械设备每台补偿 1000 元，小型机械设备每台补偿 500 元。

2、搬迁没有底座的大型机械设备每台补偿 300 元，小型机械设备每台补偿 100 元。

3、动力电每千瓦补偿 260 元。

(十五) 营业用房、生产用房因拆迁停产、停业损失一次性补偿标准：（停产、停业损失补偿不得超过 3 个月）

区位	房屋结构	补偿标准（元 /m <sup>2</sup> .月）	主要条件
繁华地段	楼房	20	一层营业用房
	楼房	12	一、二层营业用房
偏僻地段	楼房	10	一层营业用房
	楼房	7	一、二层营业用房
	平房	5	沿街营业用房

对在劳动部门签订的有合法用工手续的企业人员，因拆迁造成待业的，按本市事业保险金标准，由拆迁单位一次性给予二个月的生活补助。

(十六) 超出“一户一宅”房屋的拆迁补偿标准:

房屋类别	等级	价格(元/m <sup>2</sup> )	主要条件
砖混结构	一等	460	较好的砖混结构, 铝合金门窗, 较好内外抹灰, 地瓷砖或水磨石地面, 水电卫浴齐全。
	二等	420	一般砖混结构, 钢窗或木窗, 一般内外抹灰, 水泥或瓷砖地面, 水电卫浴齐全。
砖木结构	一等	380	较好的砖木结构, 木门窗, 较好内外抹灰, 水泥或瓷砖地面, 水电卫浴齐全。
	二等	360	一般砖木结构, 较差木门窗, 一般内外抹灰, 水泥地面或砖地面, 水电齐全。
土木结构	一等	320	有砖码头, 门窗屋顶木枝新, 水泥地面或砖地面, 水电齐全。
	二等	300	全土木结构, 水泥或砖地面, 门窗屋顶木枝旧。
简易结构		180	一般简易砖, 木结构, 较差木门窗, 一般内外抹灰、水电公用。

(十七) 各类杂房、棚、围墙等拆迁补偿标准:

类别		单位	标准	备注
杂房	砖混	平方米	100-120	
	砖木	平方米	60-80	
	砖木土	平方米	50-70	
	土木	平方米	40-70	
各类棚	砖木	平方米	60-80	
	砖土木	平方米	40-60	
	简易棚	平方米	10-20	
禽舍畜圈	砖木	平方米	40-80	
	土木	平方米	40-60	
	简易	平方米	10-20	
地窖氨化池	有盖的	平方米	100-120	
	无盖的	平方米	60-80	
围墙	砖墙	延长米	70	高 2 米以上
	砖墙	延长米	50	高 2 米以上
	土墙	延长米	20	高 2 米以上
	土墙	延长米	10	高 2 米以上
门楼	砖混	座	200-400	依据大小和
	砖木	座	100-200	
	转土木	座	80-100	
	土木	座	40-60	

(十八) 室内外附属设施及温棚蔬菜拆迁补偿标准:

类别		单位	标准 (元)	备注
水井	深水井	眼		按实际情况协议补偿
	机井	眼	1500	
	手压井	眼	200	
厕所	室外水冲式	个	70-100	
	室外土旱厕	个	50-70	
电话移机费		部	90	
闭路电视		套	90	
水泥地坪及路面		平方米	25	厚 5 厘米以上
土方		方	7	按实方计算
房屋拆除费		间	8	正房
坟墓		座	300	
温棚	砖木	平方米	30	
	土木	平方米	20	
	空心棚	平方米	5	
温棚与地膜、大田蔬菜	日光温室瓜果蔬菜	亩	1000-2000	
	上膜蔬菜	亩	1000-2000	
	大田蔬菜	亩	800-1500	
农田青苗补偿		亩	1020	

(十九) 涉及各种树木的拆迁补偿标准:

类别	单位	规格	标准	备注	
杂树	棵	胸径	3-5cm	2 元/棵	
			6-10cm	6 元/棵	
			11-20cm	12 元/棵	
			21-30cm	18 元/棵	
			31cm 以上	25 元/棵	
	亩	苗圃	1500 元	两年以上	
果树	棵	未挂果	20 元/棵	按照标准的株距、行距栽的果树	
		初挂果	50 元/棵		
		盛挂果大树	150 元/棵		
	亩	苗圃	2000	两年以上	
葡萄树	架	按架的大小计算	10-100 元/棵		

## **(二十) 占用桥、涵、路、场的拆迁补偿标准:**

1、因征地拆迁需改渠、建闸，建桥涵的水利设施，按已使用年限，比照拆迁当年的新建相同工程预算折旧后补偿。废弃不再使用的不予补偿。

2、因征地拆迁被破坏的硬化路面，每平方米补偿20元。

3、对征地拆迁中所占用粮场上需要迁移的电杆、变压器等给予适当补偿。

## **五、其他方面的补助和奖励:**

**(二十一) 搬家补助费:** 每人一次性补助40元;

**(二十二) 过渡安置补助费:** 每人每月补助40元，补助期限从原住房被拆之日起到安置住宅工程交工为止;

**(二十三) 对生活确实困难的被拆迁户**，经村(居)民委员会张榜公告，乡人民政府、街道办事处与拆迁单位共同核实，给予每户2000元至3000元的困难补助。但补助的比例不得超过搬迁总户数的5%。

**(二十四) 对持有县级人民政府民政部门颁发的残疾人证书的被拆迁户**，每户补助2000元至3000元。

**(二十五) 对积极支持城市建设**，带头按期拆迁的住户，给予奖励，奖励住户的比例不得超过搬迁总户数的30%，奖励金额每户最高不得超过5000元。

## **六、附则**

**(二十六) 本规定自发布之日起实施**，原吴政发[1999]28号、[2000]21号、[2001]14号文件同时废止。

**(二十七) 本规定由吴忠市动迁安置办公室负责解释。**

吴忠市人民政府

二〇〇三年五月二十日