附件1

密云水库潮河坝下综合治理工程

拆迁补偿方案

第一章 总 则

为保障密云水库潮河坝下综合治理工程（以下简称本项目）拆迁工作顺利实施，根据相关法律法规，按照北京市、密云区现行政策，并参照《密云区檀新刘河建设工程拆迁实施方案》《密云新城密兴路（新南路—G101绕城线）道路工程拆迁实施方案》《怀柔科学城东区云西四路南延、云西三路、水杨红街道路工程及王各庄村民回迁楼新建开闭站外电源工程拆迁实施方案》《密新路（韩各庄路口—区界）改建工程拆迁实施方案》，结合本项目实际情况，经征求相关部门意见后，制定本方案。

第一条 工程概况

为保证水库下游泄洪通道通畅，减小流量泄洪时淹没损失，保障河道的行洪安全，充分发挥潮河的重要作用，穆家峪镇政府响应市级部署开展密云水库潮河坝下综合治理工程。项目建设主要包括河道疏挖扩挖1.3公里；河道防冲护砌1.3公里；新建巡视便道2.5公里；修复水文测验断面1处；新建雨水口1座；河道生态修复约1.5万平方米。

第二条 拆迁范围

本项目用地范围以建设单位提供图纸的钉桩红线为准。拆迁范围为上述用地范围内所有的房屋、构筑物、附属物及附着物。

跨越占地红线的房屋（鱼池）及院落以建设单位认定并公示的面积为准，对其地上物给予补偿，红线内、外补偿标准一致（红线外部分不享受工程配合奖）。

第三条 补偿方式

以货币方式进行补偿。

第四条 房屋及附属物重置成新价补偿标准

本项目拆迁范围内的房屋及附属物重置成新评估执行《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）规定，相关附属物及地埋管道补偿标准详见附件3。

第五条 林木、果树、青苗补偿标准及适宜栽植密度标准

按照《密云水库潮河坝下综合治理工程项目林木青苗补偿标准》执行。

第六条 集体土地的认定

（一）认定原则

以“依法依规、实事求是、尊重历史、合情合理”为宗旨，具体认定原则如下：

以与村集体经济组织签订的土地使用合同、协议等确定相关信息，未能提供承租合同等材料或存在争议的，由认定工作组出具认定意见；认定信息，在村委会及拆迁范围内公示，公示时间为5个自然日，公示结果作为补偿依据。认定结果需镇村两级盖章。

（二）认定内容

认定内容包括：土地使用权人、占地面积及房屋建筑面积，认定结果及地上物清登结果公示5个自然日，并留存影像资料。

1. 土地使用权人的认定：以与村集体经济组织签订土地使用合同、协议、村级土地登记台账等能够确认土地使用权属为依据认定土地使用权人，如无法提供上述材料或存在争议的，以认定工作组认定结果为准。
2. 土地面积的认定：以与村集体经济组织签订土地使用合同、协议、租金票据以及村级土地登记台账等资料作为土地面积认定的依据，如无法提供上述材料或存在争议的，以认定工作组认定结果为准。
3. 房屋建筑面积的认定：

（1）有合法建房批示的，依据合法建房批示并结合实测认定。

（2）无合法建房批示的，由认定工作组结合实际情况，依照相关法律、法规、政策进行认定。

（3）经认定工作组核实，有明显侵街占道的房屋和被规划或相关部门认定为违法建设和超过批准期限的临时建筑，一律不予认定。

（4）其他情况由认定工作组结合实际进行认定。

（三）认定工作组的成员及产生

1.成员组成：依据《中华人民共和国村民委员会组织法》（中华人民共和国主席令第37号），通过民主程序，由村民代表大会选举产生认定工作组成员，成员需为5人以上单数，具备以身作则、熟悉村情、阅历丰富、公道正派、德高望重等条件，成员须签订《公正履行认定工作承诺书》。

2.认定表决原则：需认定工作组成员全部同意并确认、签字后有效；当被产权人为认定工作组成员本人或其直系血亲时，本人需回避，由其他认定工作组成员认定且全部同意并确认、签字后有效。

3.工作职责：对土地使用权人、占地面积等进行评议及表决，形成认定结果，并在《认定结果单》上签字。

（四）认定领导小组成员和职责

认定领导小组由区水务局、区住房城乡建设委、市规划自然资源委密云分局、区农业农村局、穆家峪镇政府等职能部门组成，认定工作组在认定领导小组的领导、监督下开展认定工作，认定领导小组对认定工作中出现的重点难点问题，集中研究讨论制定解决办法，认定领导小组有权否定认定工作组认定结果，并组织认定工作组重新认定。

第二章 耕地、果园、林地、设施农业、房屋

及其他地上附着物拆迁补偿

第七条 签约主体

用地范围内耕地、果园、林地、设施农业、房屋及其他地上附着物拆迁补偿协议由穆家峪镇政府与被拆迁人签订。

被拆迁人按照土地使用类型，分为如下几种情况：

与村集体经济组织签订土地使用合同、协议等能够确认土地使用权属的权利人为被拆迁人；自留地、菜地的所在村土地台账登记确认的村民为被拆迁人；平原造林地的村集体经济组织为被拆迁人；耕地保护空间复耕地块村集体经济组织为被拆迁人，但已完成复耕后由村集体经民主程序另行签订土地使用合同、协议的，按合同、协议约定确定被拆迁人；开荒地等未被确权给村民的土地，土地补偿被拆迁人为村委会或村集体经济组织，经认定后的地上物所有权人为被拆迁人。

征收集体农用地土地补偿对象为土地所有权人，征收集体建设用地和未利用地，参照执行。

如被拆迁人无法提供上述权属证明资料或存在争议的，以认定组认定并公示的结果为准。

如权属界线存在异议，由市规划自然资源委密云分局负责查询相关权属档案资料，并由镇政府组织各权属单位进行认定。

第八条 认定和清登工作

入户清登评估时，被拆迁人不到场或不配合的，由穆家峪镇政府、村委会、评估机构现场签字认可，留存地上物详细影像资料，并由公证处进行公证，不影响清登评估工作的进行。

穆家峪镇政府牵头成立认定工作组进行认定，需对认定结果及地上物清登结果进行公示，公示时间为5个自然日，并留存影像资料。认定结果需镇村两级盖章。

第九条 严厉打击违法犯罪行为

坚决依法严厉打击以骗取高额补偿为目的，团伙化、公司化、规模化运作的“四抢”违法行为和涉嫌诈骗、敲诈勒索等犯罪行为。

第十条 “抢栽、抢种、抢养、抢建”地上物的判定和处理

（一）“四抢”地上物

“四抢”地上物是指在本项目用地范围内的耕地、园地和林地上，违反合同约定、工程设计标准和操作规范，反季节，超密度，违背生长规律抢栽抢种的植物、抢养的养殖物，以及抢建的违法建筑物、构筑物。

（二）判定“四抢”地上物的四步工作法

第一步，《关于严禁非法抢栽、抢种、抢养、抢建等行为的通告》发布后，新增的各类地上物属于“四抢”地上物。通告发布之日前发生的属于“四抢”形态的地上物同样不予补偿。

第二步，退耕还林地、平原造林地、农田林网工程、道路两侧绿化树、公路绿化工程等地块内存在违反合同约定和工程设计标准种植、养殖的地上物属于“四抢”地上物。

第三步，利用违法用地违法建设，尤其是占用基本农田种植、养殖的，没有相关养殖批准手续的，超过农业设施合理建设密度的，不符合农业设施建设规范的，超过适宜栽植密度的，不具备必要生长环境条件的，未采取必要管护措施的，不符合混交林栽植方式的，与周边地上物品种、密度存在明显差异的地上物属于“四抢”地上物。

第四步，已经干枯或死亡的；根系不完整的，无树冠的，树掩埋不规范的地上物属于“四抢”地上物。

未取得园林绿化部门核发的林木种子生产许可证和经营许可证的“苗圃”或虽然已取得园林绿化部门核发的林木种子生产许可证和经营许可证的苗圃，但核发的生产地点与实际育苗地不符的，若存在以下三种情况，即属于“四抢”地上物，一是超过《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的意见》（京政办发〔2007〕20号）规定的苗圃苗木栽植密度的部分。二是不具备水利、道路等基本配套设施的部分。三是人员无法进入管护的部分。

（三）“四抢”地上物一律不予补偿。

第十一条 补偿内容

（一）拆迁补偿计算公式

拆迁补偿费总价=耕地、果园、林地、设施农业评估价+房屋重置成新价+地上附着物评估价+畜禽、水产养殖拆迁补助+其他补助+工程配合奖

1.耕地、果园、林地、设施农业评估价、房屋重置成新价及地上附着物评估价由评估公司按照《密云水库潮河坝下综合治理工程项目林木青苗补偿标准》及《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）及估价规范确定的相关标准评估确定。

2.畜禽、水产养殖物拆迁补助

2.1畜禽养殖物拆迁补助

2.1.1畜禽补助费=畜禽数量×补偿基准指导价格×30%。

2.1.2畜禽数量计算方法：散养的畜禽数量=（养殖总数÷总占地面积）×征地面积。圈养的畜禽种类及养殖数量由评估公司现场认定、清登，超过饲养密度的不予补助。

|  |
| --- |
| 畜禽饲养密度表 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 种类 | 最大饲养密度 |
| 1 | 肉鸡 | 8000只/亩 |
| 2 | 蛋鸡 | 幼鸡 | 13000只/亩 |
| 成年鸡 | 6600只/亩 |
| 三层笼养成鸡 | 10667只/亩 |
| 四层笼养成鸡 | 13333只/亩 |
| 3 | 生猪 | 440头/亩 |
| 4 | 肉羊 | 660只/亩 |
| 5 | 奶牛 | 35头/亩 |
| 6 | 肉牛 | 66头/亩 |
| 7 | 鸭 | 3000只/亩 |
| 8 | 鹅 | 1500只/亩 |
| 9 | 兔子 | 5000只/亩 |

2.1.3畜禽补偿基准指导价格

参照《北京市农业农村局关于公布2024年3月至2025年2月动物强制扑杀补偿基准指导价格的通知》（京政农发〔2024〕25号）的规定执行。

2.2水产养殖物拆迁补助

2.2.1水产补助费=养殖面积×养殖密度×水产综合价格×50%。

2.2.2水产数量计算方法：凡属征地红线穿越的鱼池均按整池水产进行补助，本项目范围内水产主要为鲤鱼、草鱼、鲢鳙、鲂鱼等淡水鱼，且主要为垂钓鱼塘，养殖密度标准约400公斤/亩水面。

2.2.3水产综合价格的确定：两种以上水产的综合价格，采取抽样平均的方法确定。在鱼池内选取3个不同的位置撒网捕捞，统计不同鱼种的平均比例。根据不同鱼种的垂钓价格，加权平均计算出鱼塘水产的综合价格。

|  |  |
| --- | --- |
|  | 常见鱼种垂钓价格表 |
| 编号 | 鱼种 | 垂钓价格 |
| 1 | 鲤鱼 | 30 | 元/公斤 |
| 2 | 草鱼 | 36 | 元/公斤 |
| 3 | 鲫鱼 | 24 | 元/公斤 |
| 4 | 鲂鱼 | 36 | 元/公斤 |
| 5 | 鲢鳙 | 24 | 元/公斤 |

2.4拆迁补助后畜禽、水产由被拆迁人自行处理。

2.5本方案未涉及的畜禽、水产，由估价人员依据相关法律法规，按照市场价格结合具体情况进行评估作价。

3.其它补助

（1）单坟按照5000元/座、双坟按照1万元/座的标准给予迁移补助。

（2）经认定工作组认定并公示无异议后，对堆置的土方给予15元/立方米的清运补助费。经认定工作组认定为建筑垃圾的不予补助。穆家峪镇政府发布《关于严禁非法抢栽、抢种、抢养、抢建等行为的通告》后堆放的土方不予补助。

（3）取得合法有效的营业执照，且标明的营业场所与被拆迁位置一致的，按照每个被拆迁人每个营业执照3万元给予补助，同一被拆迁人在同一被拆迁位置取得多个营业执照的，按一个营业执照补助。

4.奖励标准

工程配合奖：按照所占土地面积计算，具体标准如下：被拆迁人在签约公告发布之日起15天内签约的，给予4万元/亩的奖励；未按签约公告期限签约的，不享受奖励。

（二）历史形成不具有审批手续的集体土地上房屋及附属物

经认定工作组认定为违法建设的房屋及附属物，一律不予补偿。被拆迁人在签约公告发布之日起10天内自行拆除的，给予垃圾清运费，标准为建筑面积每平方米150元。

第十二条 跨越占地红线的房屋、棚房、农业大棚、鱼池等附属设施补偿标准

跨越占地红线的房屋、棚房、农业大棚、鱼池等附属设施、属于同一结构且不可分割的给予补偿，红线内、外补偿标准一致（红线外部分不享受工程配合奖）。

第十三 条边角地认定及补偿

边角地的认定：同一被拆迁人所属的地块范围内，因本项目征地红线占用后形成的面积小于100平方米（含）的剩余地块属于边角地。

边角地的补偿：不对地上物进行补偿，不享受奖励，对涉及的边角地按照1500元/亩/年，补偿至该地块本轮土地承包期限终止之日。被拆迁人为村集体的不予补偿。

第三章 其 他

第十四条 服务公司的选取

由穆家峪镇政府负责本项目拆迁范围内的拆迁、评估、测绘、拆除等服务公司的选取工作。

第十五条 为了保证项目的公平和公正，由穆家峪镇政府负责聘请专业的第三方审计、管理公司等对本项目进行全过程跟踪审计、拆迁管理工作。

第十六条 本项目拆迁未尽事宜，由牵头部门报区政府审议。

第十七条 本方案自发布之日起实施。