

吉林公主岭经济开发区土地收储
成本综合平衡实施方案
(征求意见稿)

吉林公主岭经济开发区管理委员会

二〇二三年十二月

目 录

一、开发区概况	1
(一) 区位条件	1
(二) 社会经济状况	3
(三) 规划状况	4
二、开发区现状	5
(一) 土地利用现状	5
(二) 规划建设现状	10
三、实施的必要性和可实现的价值	14
四、测算的过程	17
(一) 土地补偿费和安置补助标准	17
(二) 地上房屋和其他附着物补偿标准	20
(三) 成本计算	24

一、开发区概况

（一）区位条件

吉林公主岭经济开发区是 2006 年 7 月经吉林省政府批准，并经国家发改委等四部委审核批准的省级经济开发区，座落在吉林省省会长春市的西南郊，公主岭市与长春市交界处的范家屯镇，毗邻中国一汽集团。规划面积 30.5 平方公里，建成区面积 12.5 平方公里。

截至目前，入区企业 332 户，其中汽车零部件加工企业 126 户，主导产品为轿车发动机、变速箱、制动系统、车用空调、车轮、换热器、内饰、外饰、车身车架、车桥总成等。主要为一汽集团、北汽集团、华晨宝马、沃尔沃、上汽集团及奇瑞公司等主机厂配套。规上企业 63 户，拥有省级研发中心 7 个，市级研发中心 7 个。新型建材企业入区 20 户，产品涵盖新型墙体材料、新型保温材料、新型防水材料等。现代物流企业入区 43 户，主要从事汽车及零部件仓储、整备和运输。

1.区位优势明显。吉林公主岭经济开发区位于东北亚几何中心，长吉图开发开放先导区的重要辐射节点，背靠长春，紧邻中国“一汽集团”、“一汽同城、长春同城”等同于昆山与上海的比较区位。通过区内腾飞大街与长春市实现了有效连通。京哈双轨电气化铁路、京哈高铁、京哈高速公路、102 一级国道等 4 条交通运输大动脉穿境而过。依托得天独厚的区位优势，开发区整体规划与长春达到无缝对接，实现长春公主岭同城化。

2.交通运输便捷。开发区内路网纵横交错，四通八达，是东北地

区的交通枢纽。京哈双轨电气化铁路、京哈高铁、京哈高速公路、长深高速公路、102 一级国道等 5 条交通运输大动脉穿境而过；与长春龙嘉国际机场隔城相望，近在咫尺。是东往吉林、西到沈阳、南去大连、北上哈尔滨的必经之路。

3.基础设施完善。近年来，开发区全力构建布局合理、结构完善、衔接顺畅，已经形成安全可靠的“五横六纵”现代综合立体交通网络。6.6 千伏变电站、天然气、集中供热、污水处理厂、垃圾中转站等公用基础设施工程投入运营。

4.产业布局合理。目前，本着“依托一汽，融入长春，立足优势，加快发展”的总体思路和“用地集约、布局集中，产业集聚”的规划原则，我们的总体规划和布局是“完善两园、启动四园、建设一场、打造一镇”。完善两园是：完善台湾工业园、一汽富晟工业园；启动四园是：吉浙制造产业园、2025 智能制造产业园、轨道客车新材料产业园、农机制造产业园；建设一场是东北亚汽车（公主岭）后市场；打造一镇是：国际汽车温泉小镇。最终目标把开发区建设成为产业特色鲜明的国家级经济开发区。

（1）汽车零部件产业园。规划面积 14.8 平方公里，建成区面积 5.2 平方公里，区内现有华翔汽车内饰件有限责任公司、一汽四环汽车内饰件有限公司、吉林省世鑫冲压有限公司等汽车及零部件加工企业。

（2）轨道交通装备产业园。规划面积 1.7 平方公里，建成区面积 0.55 平方公里，入住企业 10 户，区内现有包括吉林省红星轨道车辆

装备有限公司、吉林省龙星工贸有限公司、吉林省荣信机械设备有限公司，这三家企业均为规模以上企业。

(3) 新型环保建材产业园。规划面积 1.7 平方公里，建成区面积 0.6 平方公里，入住企业 15 户，区内现有包括吉林省昆隆管桩有限公司、吉林省圣鑫建筑材料有限公司、吉林省圣翔建筑材料有限公司、吉林省嘉瑞工程机械有限公司。

(4) 综合服务区。规划面积 4.2 平方公里，建成区面积 3 平方公里，主要为产业区综合提供配套服务。2015 年，建成 3 万平方米公租房，提供给开发区外来务工人员。

5. 区域资源丰富。经吉林省水质地质调查所近几年的物探、钻探和对古地层、蓄水构造的调查研究，经开区温泉覆盖面积达 188 平方公里，预计可开采 100 年，现打井深度为 1900—2000 米，出水温度是 31.5-59.6℃，单井出水量是 200—1250 吨 / 日，随着地热井数量的增加，年底出水量可达 6000 吨 / 日，届时预计年供水量可达 210 万吨，完全可以保障地热项目开发用水。经国家权威机构检测鉴定，温泉水中富含多种矿物质和微量元素，其中偏硅酸、锂、锶、氟等含量较高，符合“含氟锶硅型”《理疗热矿水》(GB / T11615-2010) 标准，适合用于温泉洗浴、养生、理疗、温室养殖等，具有较高的医疗价值和开发前景。京哈电气化铁路范家屯货场，位于长春市南出口，是一汽集团重要区域仓储物流基地。

(二) 社会经济状况

受疫情、地缘政治等多因素的叠加影响，国内经济增速显著放缓，

在外需下降和内需不足的双重挤压下，国内产能过剩现象严重，市场需求萎缩，企业利润持续回落。2020-2021年，开发区工业企业固定资产投资总额呈增长趋势，营业收入虽仍有增加，但是税收总额呈现下滑趋势。

2020年开发区工业（物流）企业总收入为503000万元；开发区工业（物流）企业新增固定资产投资总额为554400万元；开发区工业（物流）企业税收总额为28719万元，开发区二三产业税收总额为33188万元。

2021年开发区工业（物流）企业总收入为604800万元；开发区工业（物流）企业新增固定资产投资总额为654400万元；开发区工业（物流）企业税收总额为21421万元，开发区二三产业税收总额为29495万元。

（三）规划状况

依托区内汽车零部件、轨道交通、地热温泉等产业、资源优势，抢抓新一轮振兴东北老工业基地的有利契机，紧跟公主岭市建设中等城市、加快融入长春一体化发展的新形势，努力做大做强“中国汽车零部件制造基地”，打造“东北汽车后服务市场”。重点引进发动机、变速器、离合器、电子电气、车门座椅、安全气囊、悬挂系统、转向系统、空气循环系统、照明及声学系统、新能源汽车以及建立汽车后服务市场等关键零部件研发、生产、加工及服务的企业，迅速提升开发区汽车零部件生产水平和服务的多样化。地热资源的开发利用将以品质优良的地热水为基础，重点围绕健康、文化、休闲、度假等业态，

按照布局合理、功能齐全、设施完善、风格独特的理念进行科学规划、融合地域文化特色，打造多生态、高品质的国际汽车温泉小镇。

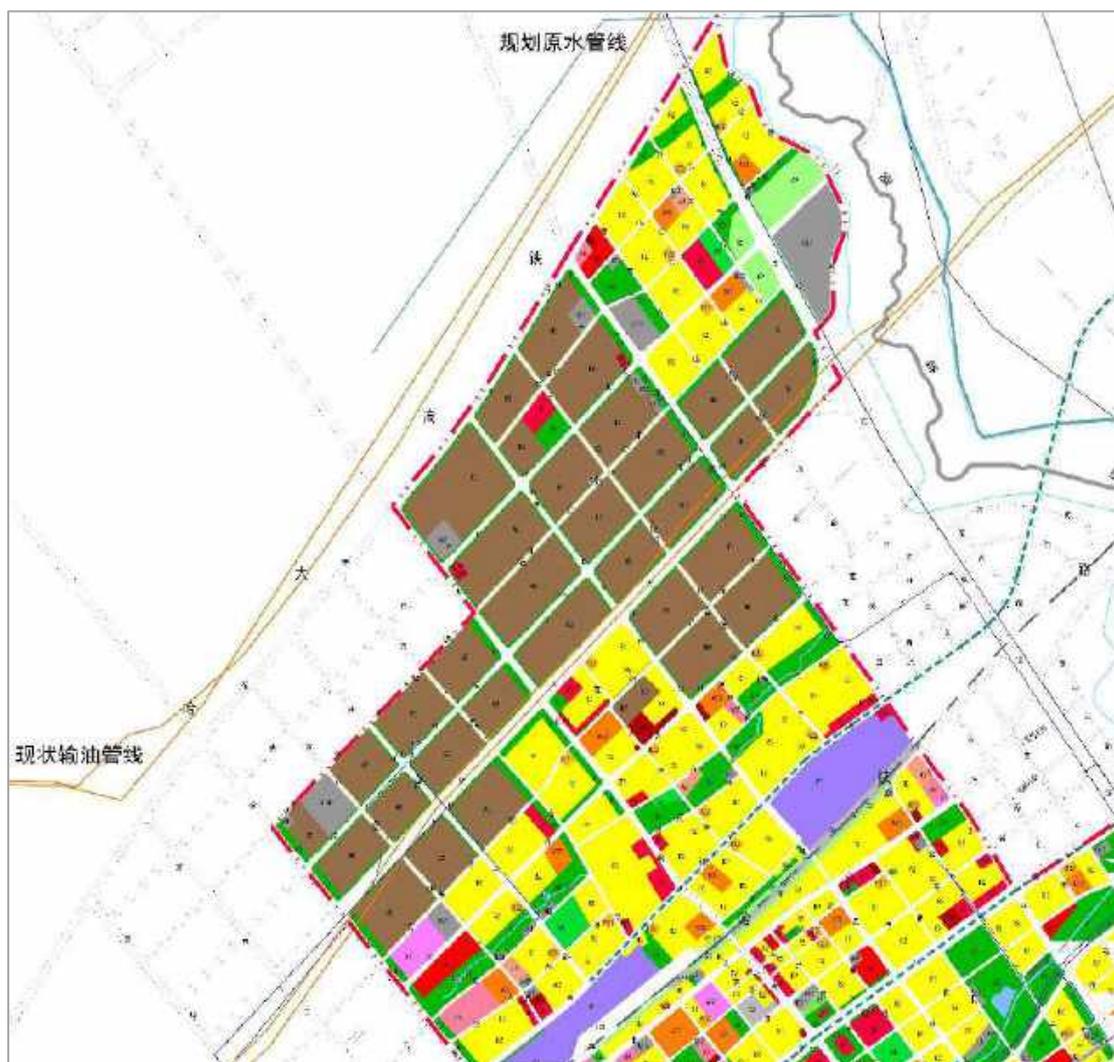


图 1 开发区规划示意图

二、开发区现状

(一) 土地利用现状

吉林公主岭经济开发区土地总面积 2249.73 公顷，其中农用地 1121.94 公顷，占总土地面积的 49.87%；建设用地 1091.16 公顷，占总土地面积的 48.50%；未利用地 19.55 公顷，占总土地面积的 0.87%。

1.农用地

2022 年开发区内农用地总面积 1121.94 公顷。其中，耕地面积 897.07 公顷，占农用地面积的 79.96%；园地面积 64.28 公顷，占农用地面积的 5.73%；林地面积 141.58 公顷，占农用地面积的 12.62%；其他农用地面积 19.01 公顷，占农用地面积的 1.69%。

2.建设用地

2022 年开发区内建设用地总面积 1091.16 公顷。主要为工矿仓储用地和住宅用地，工矿仓储用地 596.03 公顷，占建设用地面积的 54.62%；住宅用地面积 292.17 公顷，占建设用地面积的 26.78%；其他农用地面积 19.01 公顷，占建设用地面积的 3.43%；交通运输用地 135.56 公顷，占建设用地面积的 12.42%；其他建设用地 48.79 公顷，占建设用地面积的 4.47%。

3.未利用地

2022 年开发区内未利用地规模较小，总面积 19.55 公顷。主要为其他草地和河流水面，占未利用地总面积的 95.81%；还有少量内陆滩涂，占未利用地总面积的 4.19%。

表 2-1 吉林公主岭经济开发区 2022 年土地利用结构表

单位：公顷

三大类	一类编码	一类名称	二类编码	二类名称	面积
农用地	01	耕地	0102	水浇地	30.67
			0103	旱地	866.40
			小计		897.07

三大类	一类编码	一类名称	二类编码	二类名称	面积
	02	园地	0201	果园	57.20
			0204	其他园地	7.08
			小计		64.28
	03	林地	0301	乔木林地	112.84
			0305	灌木林地	8.31
			0307	其他林地	20.43
			小计		141.58
	10	交通运输用地	1006	农村道路	20.65
			小计		3.66
	11	水域及水利设施用地	1104	坑塘水面	2.99
			1104A	养殖坑塘	2.97
			1107	沟渠	4.60
			小计		10.56
	12	其他土地	1202	设施农用地	4.87
			小计		4.79
合计					1121.94
建设用地	05	商业服务业用地	05H1	商业服务业设施用地	37.39
			小计		37.39
	06	工矿仓储用地	0601	工业用地	481.35
			0602	采矿用地	3.66

三大类	一类编码	一类名称	二类编码	二类名称	面积
			0508	物流仓储用地	111.02
			小计		596.03
	07	住宅用地	0701	城镇住宅用地	107.25
			0702	农村宅基地	184.92
			小计		292.17
	08	公共管理与 公共服务用 地	0809	公用设施用地	8.50
			0810	公园与绿地	0.12
			08H1	机关团体新闻出版用地	5.20
			08H2	科教文卫用地	4.79
			小计		18.62
	09	特殊用地	09	特殊用地	0.32
			小计		0.32
	10	交通运输用 地	1001	铁路用地	16.32
			1003	公路用地	108.29
			1004	城镇村道路用地	9.51
			1005	交通服务场站用地	1.44
			小计		135.56
	11	水域及水利 设施用地	1109	水工建筑用地	11.08
			小计		11.08
	合计				1091.16

三大类	一类编码	一类名称	二类编码	二类名称	面积
未利用 地	04	草地	0404	其他草地	8.52
			小计		8.52
	11	水域及水利 设施用地	1101	河流水面	10.21
			1106	内陆滩涂	0.83
			小计		11.03
	合计				19.55
	总计				

吉林公主岭经济开发区土地利用现状示意图

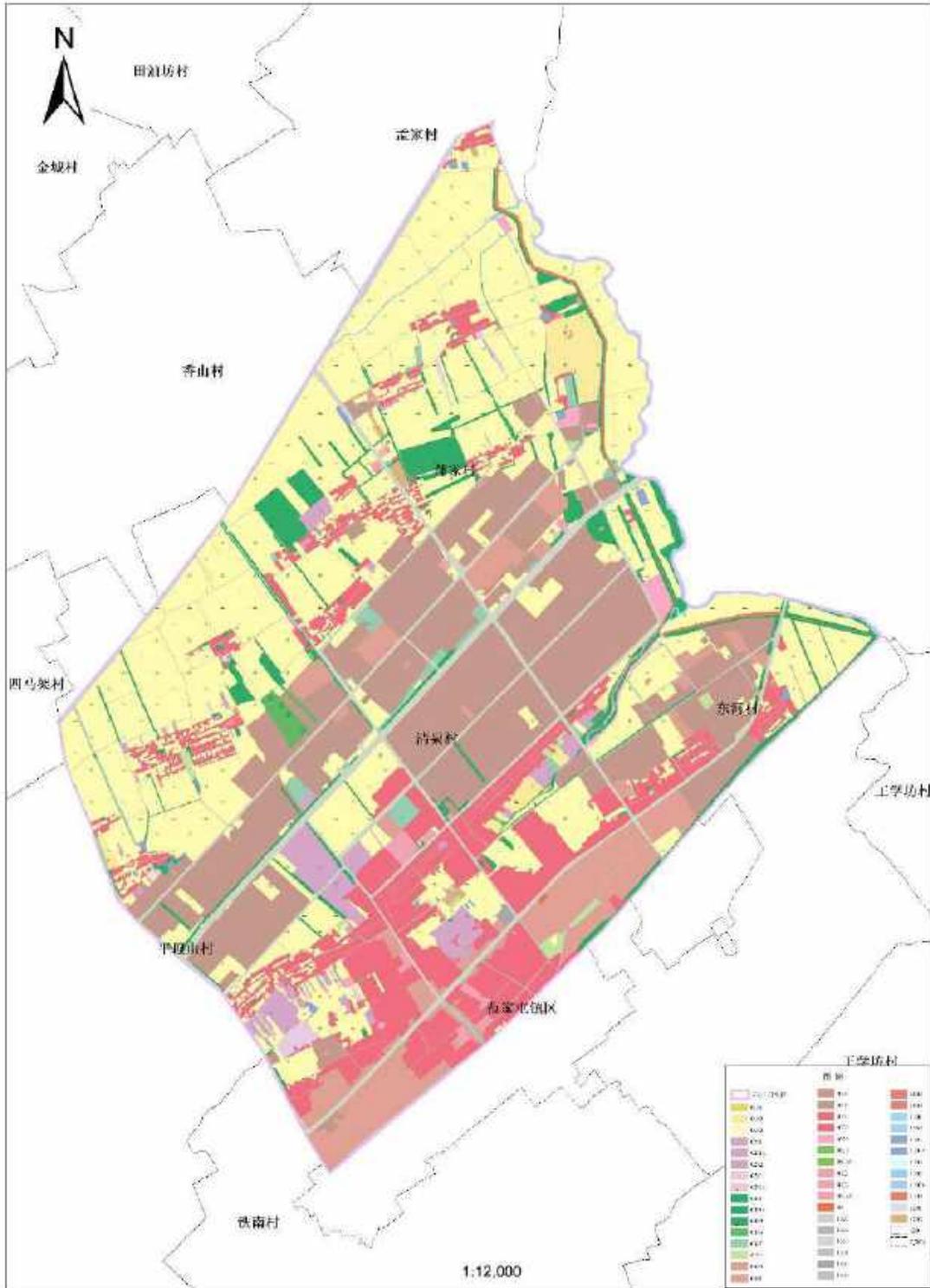


图 2 吉林公主岭经济开发区土地利用现状示意图

(二) 规划建设现状

1.对外交通状况

公主岭经开区对外公路干路数达 8 条，其中，东西方向包括 102 国道、腾飞大街以及规划范围北侧的道路，南北方向包括范怀路、兴华路、清源路、东胜路、滨河路，加强公主岭经开区与长春市区、范家屯镇区、大岭镇的交通联系，链接区域交通体系。102 国道承担过境交通的职能，引导过境车辆能够快速通过，减少对公主岭经开区内部交通的影响。哈大高铁和京哈铁路承担铁路运输的职能。

2.道路状况

(1) 路网结构

公主岭经济开发区考虑其交通运输的特殊要求及现状路网的结构，主干路形成“六横四纵”、次干路和支路形成“环形+方格网”的整体骨架路网格局：

“六横”是指贯穿公主岭经开区东西的 6 条主干道，分别是 102 国道、经开大街、腾飞大街、创业大街、规划一街、规划八街。

“四纵”是指纵贯公主岭经开区南北的 4 条主干道，分别是范怀路、兴华路、东胜路、滨河路。

(2) 道路等级

经开区内道路主要包括三个等级，分别是主干道、次干道和支路。其中，城市主干道红线宽度控制在 50-70m，限制时速为 60 km；城市次干道红线宽度控制在 20-45m，限制时速为 40 km；支路红线宽度控制在 10-40m，限制时速为 30km。

3.基础设施状况

(1) 电力状况

开发区内部电力全覆盖，保证率 100%，随着工业企业数量的不断增多，电力系统会面临扩容压力，现状在经合大街和规划一路交口的西侧设有范北 66 千伏变电站，考虑未来经开区发展，可以进行适当扩容。

(2) 给水状况

本着区镇一体、合理布局、有效利用、保障供水的原则，开发区与范家屯镇区水厂合用。输配水管网主要采用环状给水管网布局，对工业用水管网与居民生活用水管根据用水量差异和压力要求采用不同管径进行规划，保障给水系统的安全性，同时加强水源地的保护。

(3) 排水状况

污水管管径：DW400mm-DW1350mm，管底埋深 1.85m-3.6m。管材采用 PE 管，接口为热熔连接。污染企业的工业废水须经污水处理厂处理达标后，方可排入河流。管网布置应符合地形趋势，沿路或沿河顺坡布置，减少污水提升量和提升次数，减少管渠穿越河道及铁路等不易通过地带的次数。低洼和平坦地带，为减少管网埋深，管道敷设宜采用最小坡度，并以最小流速复核。

(4) 通信状况

依据工业生产、居民生活、综合服务的建筑功能不同，居民生活、综合服务的建筑管网密度较大，工业生产、仓储建筑管网密度较小。

(5) 燃气状况

气源引自公主岭市经济开发区。近期使用现状天然气门站，位于

东胜路和规划一街交叉口的北侧，占地面积 4.60 公顷，规划在规划三路和规划五街交叉口的南侧新增天然气储备站一处，占地面积 0.64 公顷，远期增加气源由大岭镇引入。

采用环状管网布局，中、低压混合管网供气系统。工业用气与居民用气分级布局，按照国家规范结合实际需要合理布局燃气储存和调压设备。城市主干管及中压一级供气采用中压 A 级设计，对多层住宅小区，每 1000-2500 户左右，设置一套中—低压区域箱式调压器，小区管网采用环网供气。

(6) 供热状况

采用热电厂及区域锅炉房两种供热方式，经开区腾飞大街以南区域的供热热源来自现状热电厂，位于滨河路与经开大街交叉口东北侧，占地面积 3.38 公顷，在规划三路与规划七街交叉口的东北侧新建供热站一处，占地面积为 4.92 公顷，作为腾飞大街以北区域的供热热源。

采用环状管网与树枝状管网结合的布局形式，管网输送能力按最大负荷规划，供热管径根据计算热负荷和热水管网允许流速确定，在 DN300-DN900 之间。

4.工业用地的发展状况

根据中国土地市场网统计，2020-2023 年间，公主岭市经济开发区共供应土地 113.52 公顷，主要集中在 2020 年和 2021 年，2022 年受疫情及国土空间规划编制的影响，供应量最少。其中 2020 年工业用地供地规模 28.93 公顷，2021 工业用地供地规模 73.52 公顷，2022

工业用地供地规模 1 公顷，2023 工业用地供地规模 10.07 公顷。现状工业用地总规模约 500 公顷，占开发区总面积的 1/4，尚有较大发展空间。工业企业用地主要分布在清泉村、邵家村和平顶山村。详见图 3。

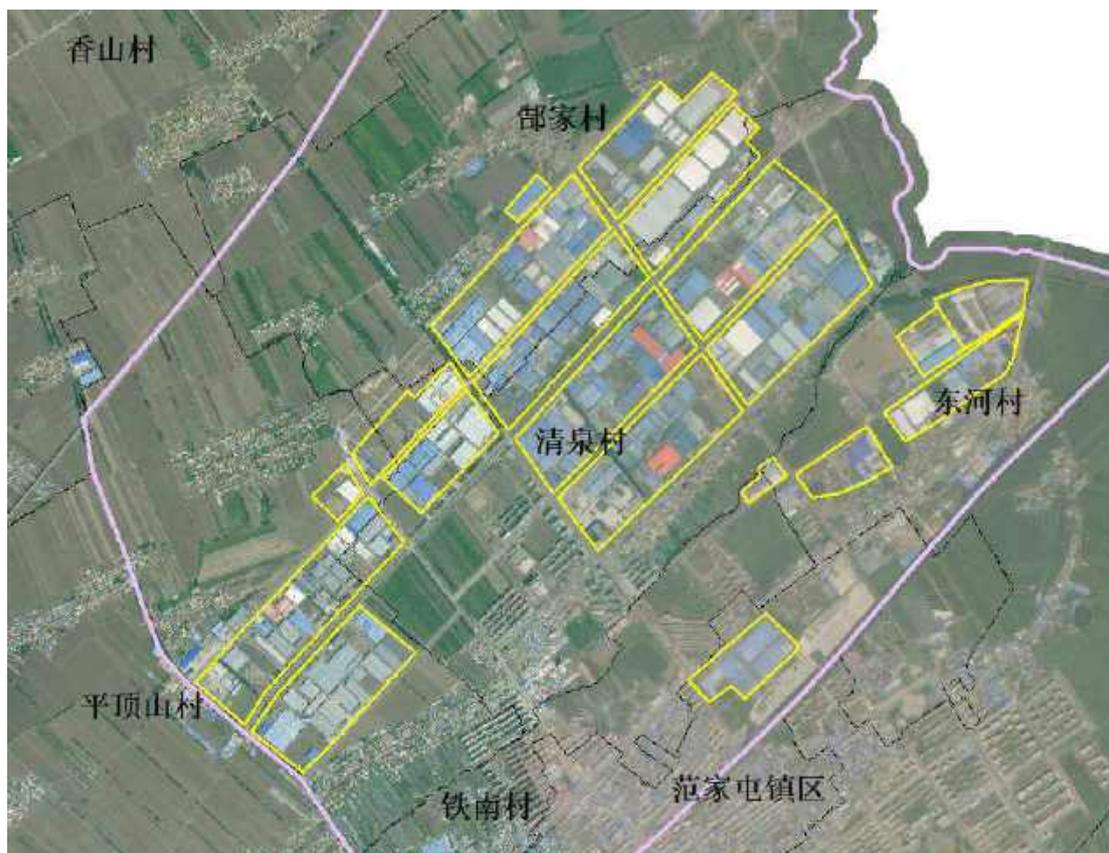


图 3 开发区内工业企业集中分布示意图

三、实施的必要性和可实现的价值

1. 政府强烈的发展诉求，能够解决大量就业问题

工业是推动城市发展的重要力量,无论是大城市还是中小城市,城市的稳定发展都离不开产业支撑。按照有关城市经济基础的经典理论,城市经济活动由两部分组成以工业、制造业为主的基本部门和以服务业为主的非基本部门,前者是支持城市发展吸引人口、解决就业支付

劳动报酬的原动力,城市需要通过基本部门的发展来刺激消费从而带动非基本部门,非基本部门尤其是生产者服务业再反作用于工业、制造业部门扩大再生产这一循环累计效应可概括为以工业化(乘数效应)带动城市经济发展。因此,地方政府为了集聚人气、提供就业、获得未来税收、并带动其他产业,需要保持对工业用地的稳定供应。

人多地少、耕地短缺的基本国情决定建设用地经济供给长期不足,随着农业机械化进程的不断推进,农业所需人口逐年降低,而工业化快速发展必然需要较多劳动力,工业企业的兴建可以解决大量农村劳动过剩的问题。

2.工业用地的可替代性增强,导致“低价”竞争吸引投资

随着交通条件的不断完善和提升,对于大多数工业企业来说,对土地区位的要求并不苛刻,与因区位差异导致土地价格大有区别的商住用地不同,工业用地的可替代性大得多,工业用地市场是大区域性的竞争市场,在一个竞争的市场中自由流动的资本必然会寻找那些成本最低的区域。即使像北京、上海广州这样的一线城市之间,也存在很强的竞争,这让地方政府不得不竞相降低土地价格,以低地价甚至零地价,来吸引工业企业资户,但是这种“低价”不得低于《全国工业出让最低价标准》。一些地区为了企业落户,地方政府对企业采取一定的财政补贴,一定程度上,更加降低了企业取得土地的成本,为企业落户带来较大的吸引力。

3.工业用地的收益是持久性的

政府从出让工业用地的行为中获取的收益有两部分一是一次性

收益,包括土地出让收益,即土地出让金和税费,其中土地出让金是对土地的地租资本化反映,对于工业用地来说,这部分收益较小的地方甚至愿意提供各种优惠,成为实施上的无偿供地;二是可持续的长期收益主要包括工业增值税收入企业支付劳动者报酬解决新增人口就业、带动其它产业的创收等,其中增值税收入和劳动者报酬直接对政府的财政运行产生影响,其余则可视为很难量化的社会经济效益。相比之下城市住宅用地的出让价格虽高,但是一次性的收入,政府没有可持续的收益;商业用地虽然也有长期收益,但需要一定的人口规模与居民收入水平作为支撑,一个城市的商业及其用地的规模有限。因此,工业用地出让给地方政府的收益是包括了一次性收益和长期收益在内的综合收益。

4.政府出让工业用地长期收益的贴现

报酬资本化法是通过预测在未来的存续期内的净收益,并根据合理的报酬率将其折现来估算价值的方法。根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定,工业用地土地使用权出让最高年限为50年(n),假设该工业税收收入与劳动者报酬组成的长期收益每年保持不变(A),报酬率按照工业用地土地还原率6%(Y)计算。

以开发区工业(物流)企业收益为例,2021年税收总额为2.14亿元,根据报酬资本化法折现公式为:

$$M = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

计算所得政府从工业用地所得的长期收益的现值估计为 33.73 亿元，据统计，2021 年范家屯镇全部用途土地纯收益为 8.71 亿元，是土地出让收益的 3.87 倍。

四、测算的过程

土地取得费是为取得土地权利而支付的各项区域客观费用。土地取得方式不同，土地取得费用的构成也不同，土地开发前取得方式一般有征收农村集体土地、征收国有土地和通过市场交易购买等三种方式。根据《城镇土地估价规程》，征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费及相关税费。各项费用应按有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。征收国有土地使用权时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地使用权、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。通过市场交易获得土地时，土地取得费即是估价期日土地的客观市场购置价格。

（一）土地补偿费和安置补助标准

根据《土地管理法》：征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。

2020年12月，公主岭市人民政府制定了征收农用地区片综合地价补偿标准，印发了《公主岭市人民政府关于公布实施公主岭市征收农用地区片综合地价的通知》（公政规〔2020〕2号）。由于公主岭市行政区划调整，2021年5月，长春市人民政府印发了《长春市人民政府关于统一公布实施征收农用地区片综合地价的通知》（长府发〔2021〕10号）。本次公布的征收农用地区片综合地价（征地拆迁补偿标准）划分为2个区片，I级区片包括范家屯镇、大岭镇、响水镇、环岭街道、苇子沟街道、南崴子街道、刘房子街道、陶家屯镇，区片价格为70元/平方米；II级区片包括朝阳坡镇、二十家子镇、永发乡、怀德镇、大榆树镇、双龙镇、秦家屯镇、杨大城子镇、黑林子镇、龙山乡、毛城子镇、玻璃城子镇、双城堡镇、桑树台镇、八屋镇、十屋镇，区片价格为60元/平方米。

本次公布的征收农用地区片综合地价是指土地补偿费和安置补助费两项费用之和，不包括被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物、青苗等补偿费用。土地补偿费按征地区片综合地价的20%计算，安置补助费按征地区片综合地价的80%计算。被征收土地的青苗补偿费按一个栽培期产值计算；能如期收获的不予补偿，不能如期收获采取评估方式确定补偿价格。可以移植的，支付移植费用；不能移植的，采用评估方式确定补偿价格。

本次涉及待征的行政村主要有铁南村、清泉村、平顶山村和郜家

村。涉及村庄和征地地块分布图详见图 4。

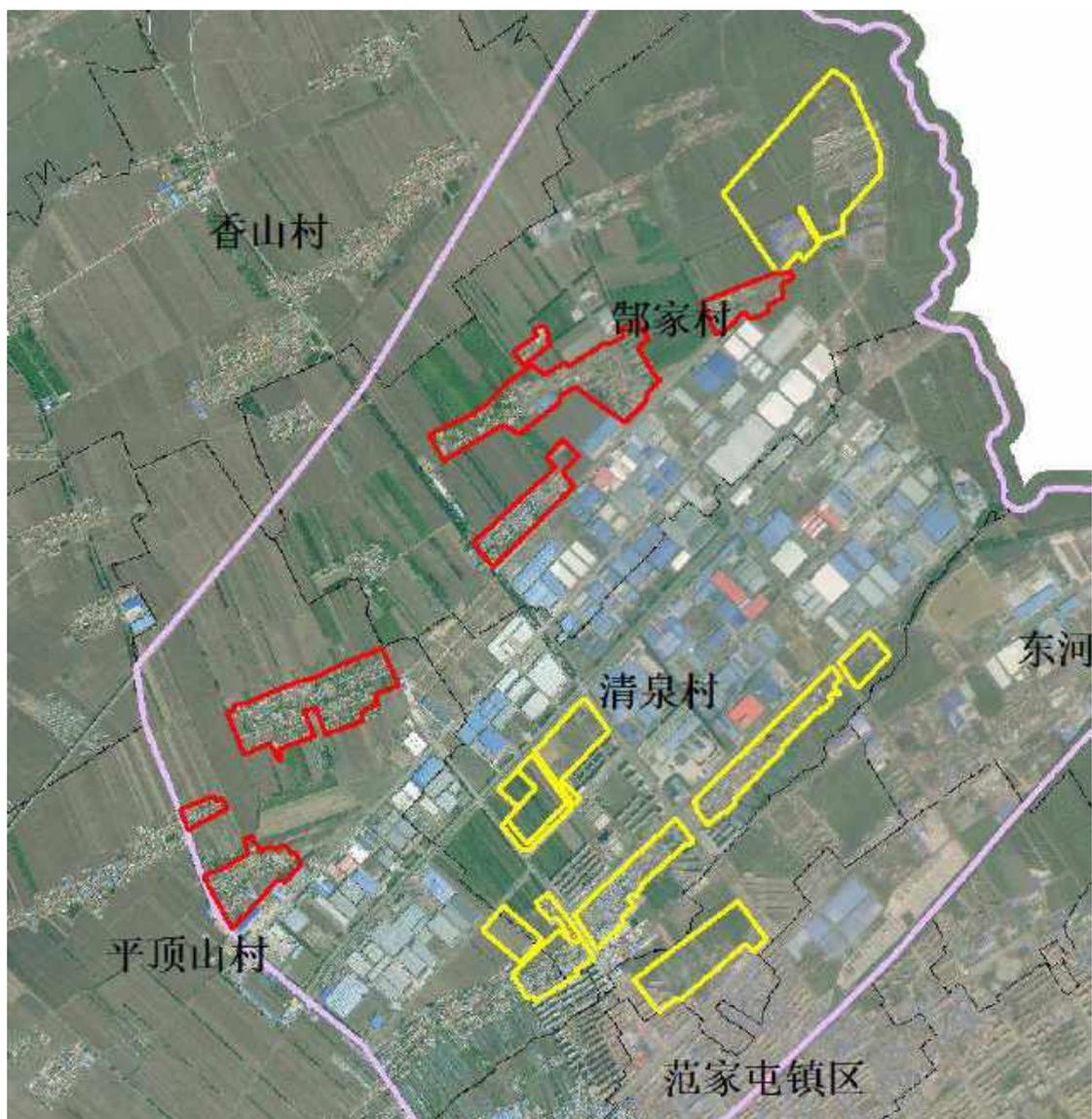


图 4 拟征地涉及行政村和地块分布图

根据《公主岭市人民政府关于印发公主岭市集体土地房屋征收与补偿实施办法的通知》，征地前，市政府发布地征收预公告或禁止违法抢栽抢种抢建行为的通告后，在拟征收土地上新栽种的农作物、树木和新建的设施等一切地上附着物，征地时不予补偿。在预公告及通告发布当日正在建设和种植当中的地上附着物及青苗等应立即停止建设和种植，建设和种植已经完成的部分可依据估价机构的评估结果

予以补偿。

集体土地征收应当遵循依法征收、公平补偿、合理补偿的原则，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。集体土地征地拆迁补偿资金由市财政局拨付至市房屋土地征收部门专用账户。市房屋土地征收部门按征收补偿登记表确认的土地补偿费、安置补助费及青苗补偿的具体金额将补偿资金打入各乡镇（街道）综合服务中心农村经济服务科的专用账户，由乡镇（街道）等具体负责发放工作。

（二）地上房屋和其他附着物补偿标准

经调查，涉及征收房屋户数共 714 户，其中清泉村（1-5 屯）374 户，平顶山村（6、7、15 屯）160 户，郜家村（1、4、5、6 屯）180 户。

集体土地上房屋和地上附着物补偿标准参照《公主岭市人民政府关于印发公主岭市集体土地房屋征收与补偿实施办法的通知》，房屋征收补偿安置参照国有土地上房屋征收补偿相关规定的标准执行。其他地上附着物符合补偿条件，由评估结构评估确定补偿价格。征收过程中发生的费用，除地上房屋和其他附着物补偿外，还包含搬迁过程中发生的搬迁安置费、搬迁奖励、停业停产损失、其他费用（测绘、勘察、晒图等费用）和不可预见费。

1.房屋补偿

房屋的拆迁补偿被征收人对其合法住宅房屋选择产权调换的，按原房屋面积“征一还一”。被征收人原房屋面积不足 45 平方米，且无其它居住房屋，在其被征收房屋“征一还一”后，上靠至 45 平方米，

合理增加面积部分，给予价格优惠，按每建筑平方米 1000 元的优惠价格购买，产权归被征收人所有。

以被征收房屋面积为基础，就近上靠 5 平方米以内(含本数)合理增加面积部分，按每平方米 2000 元的优惠价格购买，产权归被征收人所有。下靠安置户型减少面积部分按房地产市场评估价格实行货币补偿。

在合理增加面积之外，被征收人为提高居住水平而自愿增加面积的，自愿增加面积不超过 15 平方米(含本数)的部分，每平方米按 3000 元购买(如商品房市场实际价格低于每平方米 3000 元时，被征收人按实际市场价格购买)；自愿增加面积超过 15 平方米以上部分，按市场价格购买。

2.其他费用

(1) 停业损失

被征收人非住宅房屋停产停业损失费，按具有合法不动产权证书的非住宅性质房屋面积每平方米 300 元的标准一次性给付。非住宅房屋被征收时没有正常生产经营的，不给予被征收人停产停业损失。

非住宅房屋是否正常生产经营由房屋征收部门、街道办事处及其他有关部门共同确定。

(2) 搬迁补助费

住宅房屋的被征收人因房屋征收搬迁的，每户发给 1000 元的搬迁补助费，被强制搬迁的不发给搬迁补助费。

征收非住宅房屋，应当根据设备拆装、运输所发生的费用支付被

征收人搬迁补助费。

(3) 采暖补助费

选择期房安置的被征收人，需在其签订补偿安置协议后 36 个月内予以补偿安置。在安置过渡期间，被征收人自行安置临时住处的，每户每月发给 200 元的临时安置补助费，需过冬的每户每个冬季补助 1000 元的采暖补助费。

(4) 搬迁奖励

征收住宅房屋对被征收人实行奖励制度。住宅房屋的被征收人在规定时间内如期搬迁的，给予奖励。

选择货币补偿的被征收人，在规定的签约期限内达成协议并搬迁的，每户按其合法住宅房屋征收面积评估价格的 20% 给予货币奖励，逾期不予奖励。

选择产权调换的被征收人，在规定的签约期限内达成协议并搬迁的，每户按合法住宅房屋征收面积的 20% 予以奖励，逾期不予奖励。

(5) 营业损失补助费

临街用于生产经营活动、具有合法不动产权证书的住宅房屋(指市政规划道路临街房屋，下同)，房屋征收决定公告之日仍正常经营，且被征收人在征收决定作出前依法取得工商营业执照、依法纳税的，按照住宅房屋进行补偿安置。但给予以下优惠政策：

对于选择货币补偿的被征收人，每户按其合法住宅兼营业房屋面积评估价格的 20%，增加货币补偿金额。

对于选择产权调换的被征收人，每户按其合法住宅兼营业房屋面

积的 20%，增加安置面积。

征收公告发布前一直持续生产经营的住宅兼营业房屋，以 2015 年 5 月 8 日《公主岭市房屋征收与补偿暂行办法》发布之日为界限，被征收人合法经营每提前一年按其合法住宅兼营业房屋面积增加 4% 的安置补偿比例，最高以 5 年为限。

临街且正在用于生产经营活动、具有合法不动产权证书住宅房屋的被征收人，享受以上优惠政策后，不再给予其他营业损失补偿。住宅兼生产经营房屋用于出租的，给予持有营业执照，依法经营的住宅兼生产经营房屋使用人每平方米 100 元的营业损失补助费。

用合法住宅房屋在非临街地段从事生产经营的，按住宅房屋使用性质予以补偿，并按合法住宅兼生产经营房屋建筑面积，给予持有营业执照，依法经营的住宅兼生产经营房屋的使用人每平方米 100 元的营业损失补助费；给予房屋所有人每平方米 200 元的营业房屋损失补助费。房屋所有人自行依法经营的，其损失补助费按每平方米 300 元计算。

被征收人虽有营业执照，但被征收房屋已闲置，没有正常经营的，应按临街或非临街普通住宅房屋补偿安置，不享受以上优惠政策。住宅兼生产经营房屋是否闲置，由房屋征收部门、街道办事处及其他有关部门共同确定。

具有合法不动产权证书临街普通住宅用途的平房在征收时，对于选择货币补偿的被征收人，每户按其合法住宅房屋面积每平方米评估价格的 10%，增加货币补偿金额；对于选择产权调换的被征收人，每

户按其合法住宅房屋面积的 10%，增加安置面积（临街楼房不享受上述优惠政策）。

（三）成本计算

1.土地补偿费、安置补助费及除房屋及院落外地上物补偿费用

根据实际拆迁情况，仅依照文件要求，拆迁补偿标准已不能满足征地需求，在征地补偿标准的基础上额外补偿 33.5 元/平方米。

根据现场调查及咨询开发区征收管理部门，存在 70 公顷土地其地上物补偿按照 150 元/平方米进行补偿，另外，根据估价公司评估结果，存在 30 公顷大棚按照 1500 元/平方米进行补偿。

（1）土地补偿费和安置补助费

178 公顷×103.5 元/平方米=18,423 万元

（2）除房屋及院落外地上物补偿费用

其中：

70 公顷×150 元/平方米=1050 万元（一般地上物）

30 公顷×1500 元/平方米=15000 万元（大棚）

小计：34473 万元。

2.房屋及院落外地上物补偿费用

根据现场调查和经开区相关资料，共涉及征收房屋 14.28 万平方米，其中清泉村（1-5 屯）374 户共 7.48 万平方米，平顶山村（6、7、15 屯）160 户共 3.2 万平方米，郜家村（1、4、5、6 屯）180 户共 3.6 万平方米。

经整合所有房屋补偿和奖励等费用，同时咨询相关评估公司和开

发区征收管理部门,房屋补偿标准平均为 3950 元/平方米。详细如下:

(1) 清泉村(1-5 屯) 374 户

374×200 平方米=7.48 万平方米

7.48 万平方米 $\times 3950$ 元/平方米=29546 万元

(2) 平顶山村(6、7、15 屯) 160 户

160×200 平方米=3.2 万平方米

3.2 万平方米 $\times 3950$ 元/平方米=12640 万元

(3) 郜家村(1.4.5.6 屯) 180 户

180×200 平方米=3.6 万平方米

3.6 万平方米 $\times 3950$ 元/平方米=14220 万元

小计: 56406 万元。

所以本次涉及待征地块补偿总费用为 90879 万元,平均取得成本为 511 元/平方米。

工业用地面积 98 公顷,商住用地 80 公顷,平衡后工业征地补偿费用为 70 元/平方米,商住征地补偿费用为 1052 元/平方米,详见图 5。

