|  |  |
| --- | --- |
| ICS  | 点击此处添加ICS号 |
| CCS  | 点击此处添加CCS号 |

|  |
| --- |
|  37 |

山东省地方标准

DB 37/T XXXX—XXXX

石油天然气管道维护作业用地补偿评估规范

点击此处添加标准名称的英文译名

XXXX - XX - XX发布

XXXX - XX - XX实施

山东省市场监督管理局  发布

1. 前言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由山东省能源局提出。

本文件由山东省能源标准化技术委员会归口。

本文件起草单位：山东省标准化研究院、XXXX、XXXX。

本文件主要起草人：XXXX、XXXX。

石油天然气管道维护作业用地补偿评估规范

* 1. 范围

本文件规定了山东省石油天然气管道巡护、检测和维修等作业的用地补偿评估要求、评估工作程序、评估方法以及评估报告编制。

本文件适用于山东省石油天然气管道巡护、检测和维修等作业的临时用地补偿评估。

* 1. 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 21010 土地利用现状分类

* 1. 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

土地补偿及安置补助费 cost for Land compensation and resettlement subsidy

用地单位依法对被征用土地的集体所有制经济组织因其土地被征用造成的经济损失以及安置因征地所造成的富余劳动力而支付的一种经济补偿。

房屋及附属建筑物补偿费 compensation for houses and ancillary buildings

用地单位对被征用土地上的房屋及其室内装修、附属建筑物，因征地被损毁而向该权益人支付的一种经济补偿。

青苗补偿费 compensation for young crops

用地单位对被征用土地上的青苗因征地受到毁损，向种植该青苗的单位和个人支付的一种经济补偿。

其他地上附着物补偿费 compensation for other ground attachments

用地单位对被征用土地上除房屋及其附属建筑物以外的地上附着物，因征地被毁损而向该权益人支付的一种经济补偿。

专业项目补偿费 compensation for special projects

用地单位对被征用土地范围内的专业工程，如交通运输、水利水电、通信设施等，因征地需要迁建、改建、新建而向权益人支付的一种经济补偿。

* 1. 评估要求

石油天然气管道维护作业用地补偿评估主要采用以下依据：

——国家以及省级人民政府颁布的有关法律、法规、规章、行政规范性文件；

——行业主管部门发布的标准、规范、规程；

——有关行业主管部门颁布的定额、费用构成及计算标准；

——作业区域有关国民经济统计、价格信息资料等。

石油天然气管道维护作业用地补偿评估应以调查结果为基础，全面掌握各项基础资料，结合管道维护作业实际，确定费用构成。

* 1. 工作程序
		1. 总则

石油天然气管道维护作业用地补偿评估工作分为准备、调查、评估和报告编制四个阶段，见图1。



1. 石油天然气管道维护作业用地补偿评估工作程序
	* 1. 准备阶段

搜集维护作业用地的背景资料，编制评估大纲，根据评估对象的实际情况，确定评估工作的主要内容、所需参数和数据。初步分析维护作业用地的基本情况和生态保护情况，确定评估调查的范围，编制补偿评估工作方案，明确下阶段进行用地补偿工作的主要内容。

* + 1. 调查阶段

根据石油天然气管道维护作业用地补偿评估工作方案进行现场调访，搜集征地区片的土地状况、生态保护状况、区域发展状况等资料，确定评估对象的范围和时间期限。

* + 1. 评估阶段

按照石油天然气管道维护作业用地补偿评估方案和评估大纲，对评估对象分别核算各项补助、补偿费用。

* + 1. 报告编制阶段

编制石油天然气管道维护作业用地补偿评估报告。

* 1. 资料搜集与筛选
		1. 背景资料

准备阶段应搜集的背景资料包括：

1. 征地区片的土地位置范围；
2. “生态保护红线”“三线一单”划定范围；
3. 征地区片管理现状等。
	* 1. 调查资料

调查阶段现场调访时应搜集的资料包括：

1. 被征用土地情况：被征用土地的权属、土地类型、综合地价、面积，地上附着物的权属、种类、市场价格、数量，被占用耕地青苗的权属、种类、种植季数、近三年土地年产值等；
2. 被征用生态保护区情况：受保护对象的类别、分布、特性及受维护作业活动的影响程度等；
3. 被征用区域发展情况：所在区域的生产总值、土地供求状况、城镇居民最低生活保障标准、周边区域资源开发情况及用地补偿标准等；
4. 其他资料：石油天然气管道穿越的铁路、公路、水域等人工或天然障碍物的情况。
	* 1. 筛选甄别

对搜集的资料和图件，应注明材料来源和时间，使用的资料应经过筛选和甄别，注意资料的时效性和有效性。

* 1. 维护作业用地补偿项目
		1. 用地补偿项目划分

石油天然气管道维护作业用地补偿项目划分应包括土地补偿及安置补助项目、房屋及附属建筑物项目、青苗补偿项目、其他地上附着物项目、专业项目和其他项目。项目划分宜符合表1的要求，并根据维护作业用地实物指标调查成果确定补偿项目。

1. 用地补偿一级项目划分

| **序号** | **一级项目** | **备注** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 土地补偿及安置补助 |  |
| 2 | 房屋及附属建筑物 |  |
| 3 | 青苗补偿 |  |
| 4 | 其他地上附着物 |  |
| 5 | 专业项目 |  |
| 6 | 其他项目 |  |

* + 1. 土地补偿及安置补助项目

土地补偿及安置补助项目应采用实物指标调查成果中的土地利用现状分类分级成果划分，分类分级划分除应符合GB/T 21010外，还应符合表2的要求。

1. 土地补偿及安置补助项目划分

| **序号** | **二级项目** | **三级项目** | **四级项目** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 永久基本农田 |  |  |  |
| 2 | 一般农用地 |  |  |  |
| 2.1 |  | 耕地 |  |  |
| 2.2 |  | 园地 |  |  |
| 2.3 |  | 林地 |  |  |
| 2.4 |  | 草地 |  |  |
| 2.5 |  | 其他农用地 |  |  |
| 3 | 建设用地 |  |  |  |
| 3.1 |  | 商服用地 |  |  |
| 3.2 |  | 工矿仓储用地 |  |  |
| 3.3 |  | 住宅用地 |  |  |
| 3.4 |  | 公共管理与公共服务用地 |  |  |
| 3.5 |  | 交通运输用地 |  |  |
| 3.6 |  | 特殊用地 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 4 | 未利用地 |  |  |  |
| 4.1 |  | 其他草地 |  |  |
| 4.2 |  | 河流湖泊水面 |  |  |
| 4.3 |  | 滩涂 |  |  |
| 4.4 |  | 沼泽地 |  |  |
| 4.5 |  | 盐碱地 |  |  |
| 4.6 |  | 沙地 |  |  |
| 4.7 |  | 裸土地 |  |  |
| 4.8 |  | 裸岩石砾地 |  |  |
| 注：二级、三级、四级项目划分可根据维护作业用地实物指标调查成果和建设征地补偿政策进行调整和细分。 |

土地补偿及安置补助项目仅补偿集体所有制土地。

* + 1. 房屋及附属建筑物项目

房屋及附属建筑物项目划分应包括房屋、房屋装修和附属建筑物，宜符合表3的要求。

1. 房屋及附属建筑物项目划分

| **序号** | **二级项目** | **三级项目** | **四级项目** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  房屋 |  |  |  |
| 1.1 |  | 钢结构 |  |  |
| 1.2 |  | 钢筋混凝土结构 |  |  |
| 1.3 |  | 混合结构 |  |  |
| 1.4 |  | 砖木结构 |  |  |
| 1.5 |  | 木结构 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 2 |  房屋装修 |  |  |  |
| 3 |  附属建筑物 |  |  |  |
| 3.1 |  | 围墙 |  |  |
| 3.2 |  | 门楼 |  |  |
| 3.3 |  | 晒场 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 注：二级、三级、四级项目划分可根据维护作业用地实物指标调查成果和征地补偿政策进行调整和细分。 |

* + 1. 青苗补偿项目

青苗补偿项目包括征用土地范围内耕地的一年生农作物损失补偿，宜符合表4的要求。

1. 青苗补偿项目划分

| **序号** | **二级项目** | **三级项目** | **四级项目** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  粮食作物 |  |  |  |
| 1.1 |  | 小麦 |  |  |
| 1.2 |  | 玉米 |  |  |
|  |  | 水稻 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 2 | 经济作物 |  |  |  |
| 2.1 |  | 棉花 |  |  |
| 2.2 |  | 大豆 |  |  |
| 2.3 |  | 花生 |  |  |
| 2.4 |   | 蔬菜 |  |  |
| 2.5 |  | 茶叶 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 注：二级、三级、四级项目划分可根据维护作业用地实物指标调查成果和征地补偿政策进行调整和细分。 |

不发生青苗或开始协商征地方案后抢种、抢栽的青苗，不予补偿。

* + 1. 其他地上附着物项目

其他地上附着物项目包括零星树木、农村小型专项设施、个体商户设施设备和存货等，其项目划分除应符合国家和省级人民政府的有关规定外，还应符合下列要求：

1. 其地上附着物项目划分宜符合表5的要求；
2. 农村小型专项设施应为乡级以下农村集体、单位、个人投资或管护的小型专项设施。
3. 其他地上附着物项目划分

| **序号** | **二级项目** | **三级项目** | **四级项目** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 零星树木 |  |  |  |
| 1.1 |  | 用材树 |  |  |
| 1.2 |  | 经济树 |  |  |
| 1.3 |  | 果树 |  |  |
| 1.4 |  | 景观树 |  |  |
| 2 | 农村小型专项设施 |  |  |  |
| 2.1 |  | 小型农田水利设施 |  |  |
| 2.2 |  | 供水设施 |  |  |
| 2.3 |  | 小型水电站 |  |  |
| 2.4 |  | 10kV等级以下的配电设施 |  |  |
| 2.5 |  | 交通设施 |  |  |
| 2.6 |  | 畜禽舍 |  |  |
| 2.7 |  | 温室棚 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 3 | 个体商户设施设备 |  |  |  |
| 3.1 |  | 可搬迁设施设备 |  |  |
| 3.2 |  | 不可搬迁设施设备 |  |  |
| 4 | 存货 |  |  |  |
| 4.1 |  | 成品 |  |  |
| 4.2 |  | 半成品 |  |  |
| 4.3 |  | 原材料 |  |  |
| …… | …… |  |  |  |
| 注：二级、三级、四级项目划分可根据维护作业用地实物指标调查成果和征地补偿政策进行调整和细分。 |

* + 1. 专业项目

受维护作业用地影响需要迁建、改建、新建或补偿的交通运输工程、水电水利工程、防护工程、电力工程、电信工程、广播电视工程和其他专业项目应列入专业项目部分。

交通运输工程、水电水利工程、防护工程、电力工程、电信工程、广播电视工程和其他专业项目部分项目划分宜符合表6的要求。

1. 专业项目划分

| **序号** | **二级项目** | **三级项目** | **四级项目** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 交通运输工程 |  |  |  |
| 1.1 |  | 铁路 |  |  |
| 1.2 |  | 公路 |  |  |
| 1.2.1 |  |  | 高速公路 |  |
| 1.2.2 |  |  | 一级公路 |  |
| 1.2.3 |  |  | 二级公路 |  |
| 1.2.4 |  |  | 三级公路 |  |
| 1.2.5 |  |  | 四级公路 |  |
| 1.3 |  | 厂矿道路 |  |  |
| 1.4 |  | 林区公路 |  |  |
| 1.5 |  | 农村道路 |  |  |
| 1.5.1 |  |  | 汽车便道 |  |
| 1.5.2 |  |  | 机耕道 |  |
| 1.5.3 |  |  | 人行道 |  |
| 1.6 |  | 水运工程 |  |  |
| 1.6.1 |  |  | 码头 |  |
| 1.6.2 |  |  | 中转站 |  |
| …… |  |  | …… |  |
| 2 | 水电水利工程 |  |  |  |
| 2.1 |  | 供水工程 |  |  |
| 2.1.1 |  |  | 水源工程 |  |
| 2.1.2 |  |  | 输水工程 |  |
| 2.1.3 |  |  | 水厂工程 |  |
| 2.2 |  | 灌溉工程 |  |  |
| 2.3 |  | 水电工程 |  |  |
| 3 | 防护工程 |  |  |  |
| 3.1 |  | 挡水工程 |  |  |
| 3.2 |  | 垫高工程 |  |  |
| 3.3 |  | 护岸工程 |  |  |
| 4 | 电力工程 |  |  |  |
| 4.1 |  | 发电工程 |  |  |
| 4.2 |  | 输电线路 |  |  |
| 4.3 |  | 配电线路 |  |  |
| 4.4 |  | 变电站 |  |  |
| 4.5 |  | 开关站 |  |  |
| 4.6 |  | 变电所 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 5 | 电信工程 |  |  |  |
| 5.1 |  | 传输线路工程 |  |  |
| 5.2 |  | 固定通信台站工程 |  |  |
| 5.3 |  | 移动通信基站工程 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 6 | 广播电视工程 |  |  |  |
| 6.1 |  | 传输线路工程 |  |  |
| 6.2 |  | 接收站 |  |  |
| 6.3 |  | 转播站 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 7 | 其他专业项目 |  |  |  |
| 7.1 |  | 军事设施 |  |  |
| 7.2 |  | 监狱 |  |  |
| 7.3 |  | 测量标志 |  |  |
| 7.4 |  | 标识性构筑设施 |  |  |
| 7.5 |  | 旅游设施 |  |  |
| 7.6 |  | 环保设施 |  |  |
| 7.7 |  | 生态保护区设施 |  |  |
| …… |  | …… |  |  |
| 注：二级、三级、四级项目划分可根据维护作业用地实物指标调查成果和征地补偿政策进行调整和细分。 |

* + 1. 其他项目

其他项目划分主要包括生产安置补助、停产停业补助、困难户补助、因维护作业所造成的破坏补偿等。具体项目划分可根据维护作业用地实物指标调查成果和征地补偿政策进行调整和细分。

生产安置补助、停产停业补助与本文7.2所列项目不应同时列入同一区片、同一土地使用者补偿项目中。

* 1. 补偿评估
		1. 补偿费单价编制

项目单价应以用地补偿项目划分为基础，结合维护作业方案设计成果，按照国家、省级人民政府相关法律、法规、规章、政策、标准规定进行编制。

国家和省级人民政府已颁布临时用地补偿补助费用单价的，应直接采用。

土地补偿及安置补助费单价应按照国家和省级人民政府的规定执行，没有规定的可按式（1）计算：

 $CL\_{i}=CD\_{i}×K$ ()

式中：

$CL\_{i}$——第i块临时用地的土地补偿费及安置补助费单价，元/亩；（土地补偿费与安置补助费的分配比例，由各设区的市人民政府研究明确）

$CD\_{i}$——第i块临时用地所在区片，由省级人民政府制定公布的一般农用地综合地价，元/亩；征地区片综合地价中的。

$K$——土地分类系数，其中：永久基本农田为1.2，一般农用地、建设用地为1.0，未利用地为0.8。

房屋及附属建筑物补偿费应包括房屋及建筑物造价、人工费、材料费、施工机具使用费等，单价计算应以当地工程建设管理部门颁发的计价规定为依据，根据实物指标调查成果计算确定。没有计价依据的，应根据用地地区有关资料编制。

青苗补偿费单价应按耕地类别执行国家和省级人民政府的规定。没有规定的，可根据耕地年产值、青苗种类、种植期，结合用地地区的国民经济统计情况等进行分析和编制，并按式（2）计算：

 $CQ\_{i}=CQ\_{p}×K$ ()

式中：

$CQ\_{i}$——第i块临时用地青苗补偿费单价，元/亩；

$CQ\_{p}$——用地片区一般农用地青苗补偿费单价，元/亩；

$K$——土地分类系数，其中：永久基本农田为1.2，一般农用地、建设用地为1.0，未利用地为0.8。

零星树木补偿费单价应按国家和省级人民政府的规定执行。没有规定的，可根据用地地区相关树种的木材价格、蓄积量、树龄等基础信息编制。

农村小型专项设施、个体商户设施设备、存货等其他地上附着物补偿单价，可根据用地所在地区造价指标或有关实际资料，类比房屋及附属建筑物有关指标编制。

本文第7.6条、第7.7条涉及到的补偿费用单价，可根据维护作业用地实物指标调查成果或按照有关地区和行业文件规定编制。

* + 1. 补偿补助实物量

土地补偿及安置补助地类和面积，应采用实物指标调查成果与用地期限结合计算。

一次性补偿房屋及附属建筑物、青苗、其他地上附着物等实物量，应采用实物指标调查成果。

本文第7.6条、第7.7条涉及到的补偿项目实物量，应依据国家和省级人民政府的有关规定，结合实物指标调查成果和相应的方案设计分析计算。

* + 1. 分项费用计算

石油天然气管道维护作业用地补偿费用应包括土地补偿及安置补助费、房屋及附属建筑物补偿费、青苗补偿费、其他地上附着物补偿费、专业项目补偿费和其他项目费用，根据维护作业用地实物指标调查成果确定补偿费分类，计算总和。

土地补偿及安置补助费按临时用地期限计算，临时用地期限一般不超过两年，使用后可恢复原状并交还原土地使用者使用。临时用地确需超过两年的，必须经过批准，通过双方的合同约定，或两年后重新办理临时用地手续。按式（3）计算：

 $CL=∑（CL\_{i}×α×A\_{i}）$ ()

式中：

$CL$——土地补偿及安置补助费总额，元；

$CL\_{i}$——第i块临时用地的土地补偿费及安置补助费单价，元/亩；

$α$——时间系数，用地时间一年及一年以下为0.1，用地时间为一年以上两年以下为0.2；

$A\_{i}$——第i块用地区域面积，亩。

房屋及附属建筑物、青苗、其他地上附着物等一次性补偿及其他项目费用应按照补偿补助实物量乘以相应的补偿单价计算。

* + 1. 补偿费总量计算

各分项费用相加计算补偿费总量。临时用地土地补偿费标准：占用农用地补偿标准原则上不得低于2500元/亩年，占用其他土地不得低于1800元/亩年。

* 1. 评估报告编制

石油天然气管道维护作业用地补偿评估报告可作为管道维护作业报告中用地补偿评估专章编制，也可编制单独的评估报告书。

评估报告应全面、概况地反映评估内容的全部工作，文字简洁、数据详实、结论明确。评估专章的编写格式与内容参见附录A，评估报告书的编写格式与内容参见附录B。

1.
2. （资料性）
石油天然气管道维护作业用地补偿评估专章编写格式与内容
	1. 评估过程

根据土地分类的不同，分别从土地补偿及安置补助费、房屋及附属建筑物补偿费、青苗补偿费、其他地上附着物补偿费、专业项目及其他项目等方面进行评估：

1. 根据维护作业用地时间、征地区片综合地价、土地分类系数、征地面积，计算总额作为土地补偿费及安置补助费；
2. 根据房屋及附属建筑物、青苗等其他地上附着物的种类、数量、面积，计算一次性补偿项目费用；
3. 如有其他需补偿的项目，额外计算费用，包括专业项目、生产安置补助、停产停业补助、困难户补助、因维护作业所造成的的破坏补偿、复垦费用、城市郊区新菜地开发建设基金等。
	1. 评估结论

给出石油天然气管道维护作业用地补偿评估的结论。

1. （资料性）
石油天然气管道维护作业用地补偿评估报告书编写格式与内容
	1. 文本格式
		1. 文本格式

石油天然气管道维护作业用地补偿评估报告书文本外形尺寸为A4（210mm🞨297mm）。

* + 1. 封面格式
			1. 作业用地补偿评估报告书封面格式如下：
1. 第一行书写：XXXX项目管道维护作业用地补偿评估报告书（居中）；
2. 第二行书写：评估单位全称（居中）；
3. 第三行书写：XXXX年XX月（居中）。
	* + 1. 以上内容字体字号应适宜，各行间距应适中，保持封面美观。
		1. 封里1内容

封里1应写明评估单位的全称、单位法人代表、通讯地址、邮政编码、联系电话、传真电话、电子信箱等。如有评估资质证书，应附在此页。

* + 1. 封里2内容

应写明评估技术负责人（姓名、职务、职称）、审核人（姓名、职务、职称）、主要评估人员（姓名、职务、职称）等，并签名。

* 1. 石油天然气管道维护作业用地补偿评估报告书章节内容
		1. 前言

介绍石油天然气管道维护作业用地补偿评估任务的由来、评估目的、评估期限、评估重点等。

* + 1. 评估依据

依据天然气管道维护作业用地补偿评估的委托文件和《天然气管道维护作业用地补偿评估规范》及其他相关文件开展评估。

* + 1. 评估对象概况

阐述评估对象的土地情况、生态保护划定情况和区域发展情况，主要包括：

1. 维护作业项目的类型、征地方式、征地时间、征地规模概述；
2. 被征用土地地理位置范围、所属区片、权属、土地类型、综合地价、面积，地上附着物的权属、种类、市场价格、数量，被占用耕地青苗的权属、种类、种植季数、近三年土地年产值等；
3. 生态保护区划线情况，被征用保护区内受保护对象的类别、分布、特性及受维护作业活动的影响程度等；
4. 被征用土地所在区域的经济发展情况，包括区域生产总值、土地供求状况、城镇居民最低生活保障标准、周边区域资源开发情况及用地补偿标准等；
5. 其他与征地补偿评估相关的资料。
	* 1. 评估过程

根据土地分类的不同，分别从土地补偿及安置补助费、房屋及附属建筑物补偿费、青苗补偿费、其他地上附着物补偿费、专业项目及其他项目等方面进行评估：

1. 根据维护作业用地时间、征地区片综合地价、土地分类系数、征地面积，计算总额作为土地补偿费及安置补助费；
2. 根据房屋及附属建筑物、青苗等其他地上附着物的种类、数量、面积，计算一次性补偿项目费用；
3. 如有其他需补偿的项目，额外计算费用，包括专业项目、生产安置补助、停产停业补助、困难户补助、因维护作业所造成的的破坏补偿、复垦费用、城市郊区新菜地开发建设基金等。
	* 1. 评估结论

给出石油天然气管道维护作业用地补偿评估的结论。

* + 1. 附录和附件

包括评估委托书、委托评估方证明材料、评估机构证明材料、评估对象位置图、现场勘查资料及其他必要的附图、附表和文件。

参考文献

[1] 中华人民共和国土地管理法（2019年第三次修正版）

[2] 中华人民共和国土地管理法实施条例（中华人民共和国国务院令第256号 ）

[3] 国有土地上房屋征收与补偿条例（2011年1月19日国务院第141次常务会议通过）

[4] 生态红线区域分级分类管控措施

[5] 山东省国土资源厅关于加强临时用地管理的通知（鲁国土资规〔2018〕3号）

[6] 山东省石油天然气管道保护条例（2018年11月30日山东省第十三届人大常务委员会第七次会议通过）

[7] 山东省生态保护红线规划（鲁环发〔2016〕176号）

[8] 山东省人民政府关于山东省征地区片综合地价的批复

[9] 山东省自然资源厅、山东省财政厅关于16地市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复

[10] NB/T 10877-2021 水电工程建设征地移民安置补偿费用概（估）算编制规范

