揭阳市揭东区（含产业园）征收地上

附着物和青苗补偿标准

（征求意见稿）

#  总则

1. 为进一步加强我区征地管理，规范征收地上附着物和青苗补偿工作，维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，保障我区征地补偿安置工作有序进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省土地管理条例》《广东省自然资源厅关于加快制定征收地上附着物和青苗补偿标准的通知》（粤自然资管制〔2022〕2889号）和《揭阳市自然资源局转发广东省自然资源厅关于加快制定征收地上附着物和青苗补偿标准的通知》（揭市自然资通〔2022〕253号）等有关规定，结合我区实际情况，制定本标准。
2. 除国家、省、市另有规定外，揭东区辖区内依法征收地上附着物和青苗的补偿适用本标准。
3. 揭阳市自然资源局揭东分局代表区人民政府对征收地上附着物和青苗补偿工作进行统筹管理；揭阳市揭东区土地资源储备开发中心负责征收补偿的组织、指导和监督；属地镇政府（街道办事处）［以下简称“镇（街）”］具体负责征收补偿工作的实施。区各有关部门各负其责，通力配合，切实做好征收地上附着物和青苗的补偿、安置和社会保障工作。
4. 在发布征收公告（预公告）之日起，在征收范围内抢种、抢栽的青苗，抢养的养殖物和抢建的建（构）筑物一律不列入补偿范围。
5. 涉及采取反复移植方式申报的青苗数目、已死亡的各类种植物、登记的青苗核实时已减少的部分、种植物超过正常标准种植密度的部分、有关法律法规和政策文件规定不予补偿等情形的均不予补偿。

#  青苗和养殖类补偿

1. 青苗和养殖类均采用实地清点计价方式补偿，青苗和养殖物在镇（街）规定期限内由其所有权人自行处理，逾期未处理的可由镇（街）统一处理。
2. 涉及青苗成片种植并间种多个品种、水产成片养殖并多品种混养的，只能以种植或养殖最多的一种作为补偿品种，不以品种分类作重复计补。
3. 青苗和养殖类补偿面积均应扣除用于成片种植、成片养殖管理而搭建的建筑物和附着物的面积。
4. 征收中涉及青苗和养殖类残值处理的，由项目征收实施主体结合项目情况，在征收补偿方案中具体明确。
5. 经有关部门认定确需砍伐、迁移城市树木的，依照《广东省城市绿化条例》的规定执行。
6. 古树名木、名贵药材、苗圃等市场价值波动较大，补偿标准不能完全覆盖的，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。
7. 水产养殖类按搬迁价格实施补偿，特殊养殖及市场价值波动较大，补偿标准不能完全覆盖的，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。

#  地上附着物补偿

1. 揭东区辖区内交通基础设施、土地征收整合储备、城市更新等项目地上建（构）筑物的房屋征收补偿适应本标准；只实行货币补偿方式的、实行货币补偿或产权调换两种选择方式且被征收人选择货币补偿方式的项目房屋征收补偿适应本标准。
2. 住宅房屋建（构）筑物补偿标准（按建筑面积计，不含地价）。
3. 非住宅（指厂房、仓库、工棚、办公室、娱乐场所等）的建（构）筑物补偿标准（按建筑面积计）。
4. 被征收房屋的室内装修和附属物经有资质的评估机构评估后给予适当货币补偿。
5. 本标准未列的建（构）筑物或未建成的建（构）筑物参照揭东区同类征收补偿标准给予适当的货币补偿。
6. 房屋夹层中的木楼、技术层、插层，其层高在2.2米以上的，计全面积；2.2米以下的，按1/2计建筑面积。对于形成建筑空间的坡屋顶，层高（指从地面至坡屋顶最低点的垂直距离）在2.1米以上的，计全面积；1.2米至2.1米的，按1/2计建筑面积；1.2米以下的，不计建筑面积，但可给予适当货币补偿。
7. 在政府发布房屋征收决定公告（工程建设有关事项的通告）前，沿路的住宅房屋持有合法有效证件且在实际经营的，按经营面积20平方米以下每户8000元、20-40平方米每户12000元、40平方米以上每户15000元给予一次性补助。
8. 搬迁补助费，按房屋征收建筑面积计，给予20元/m2补助；涉及大型机械按35元/m2补助。水电补助费，按房屋征收建筑面积计，给予30元/m2补助。
9. 涉及交通基础设施征收位于集体土地上房屋且没有征地的，按征收房屋占地面积（含未建宅基地）给予房屋被征收人250元/m2的一次性补助，住宅如有置换宅基地的，该补助款由属地经联社所得。位于国有土地性质上住宅的，按有关规定执行。
10. 住宅临时租住补助、非住宅停产停业补助按实际丈量建筑面积给予50元/m2的一次性补助。
11. 未超过批准期限的临时建筑物，按残值给予货币补偿。
12. 被征收人在规定时间内签订征收补偿协议且搬迁完毕的，由征收人按建筑物征收补偿评估价的3%给予奖励，最高不超过3000元。

#  附则

1. 本标准印发前已经实施并兑现征收地上附着物和青苗补偿或已签订补偿协议的项目，不适用本标准，仍按原标准执行。
2. 本标准实施期间，如因重点项目的重要性、必要性及特殊性需另行制定补偿安置标准的，由属地镇（街）制订后按程序报区政府批准实施。
3. 本标准所称的“以上”均含本数，“以下”均不含本数。货币指人民币。
4. 本标准未列明的项目，可采取协商定价或委托有资质的评估机构评估确定，评估结果经确认后予以补偿。其他未尽事宜按相关法律法规政策及规定执行。
5. 本标准自印发之日起实施。

附表：1．青苗补偿标准表；

2．养殖类补偿标准表；

3．建筑物重置价标准表；

4．地上构筑物及其他附属设施补偿标准表。

# 附表：

## 表1：青苗补偿标准表

| **序号** | **补偿项目** | **单位** | **补偿标准** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **种类** |
| 1 | 粮食作物类 | 谷物类（稻谷、小麦、玉米、其他谷物等） | 元/亩 | 4000-5000 | 根据生长周期和生长情况进行补偿 |
| 豆类（大豆、绿豆、红小豆、其他杂豆等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 薯类（番薯、马铃薯、其他等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 2 | 经济作物类 | 甘蔗（糖蔗、果蔗、其他等） | 元/亩 | 4000-8000 |
| 油料作物（花生、芝麻、冬油菜籽、其他油料等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 生麻（花黄麻、红麻、苎麻等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 烟叶（红（土）烟、黄（烤）烟（未去梗烤烟叶）等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 木薯、药材、茶叶等其他农作物 | 元/亩 | 4000-8000 |
| 3 | 蔬菜类 | 叶菜类（大白菜、芹菜、油菜、菠菜、卷心菜（结球甘蓝）等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 根茎类（白萝卜、胡萝卜、生姜、南姜等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 瓜菜类（黄瓜、南瓜、冬瓜等） | 元/亩 | 5000-6000 |
| 豆荚类（豇豆、四季豆等） | 元/亩 | 5000-6000 |
| 茄果类（茄子、辣椒、西红柿等） | 元/亩 | 5000-6000 |
| 葱蒜类（大葱、蒜头等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 水生菜类（钱葱、莲藕等） | 元/亩 | 4000-6000 |
| 菌类（香菇、木耳、蘑菇等） | 元/亩 | 4000-5000 |
| 笋竹等其他蔬菜 | 元/亩 | 4000-9000 |
| 4 | 花卉类 | 苗圃（杂果苗圃、花木场、龙眼、荔枝苗圃等） | 元/亩 | 5000-13000 |
| 切花类 | 元/亩 | 5000-13000 |
| 盆花类 | 元/亩 | 5000-13000 |
| 地栽类 | 元/亩 | 5000-13000 |
| 5 | 果木类 | 木本植物（柑、橘、橙、荔枝、龙眼、梨、柿子、李子、番石榴、芒果、柚子、杨桃、黄皮、桃子、橄榄、青梅、乌榄等） | 元/亩 | 8000-13000 |
| 藤本植物（葡萄、百香果、西瓜、香瓜等） | 元/亩 | 8000-13000 |
| 草本植物（香蕉、菠萝、草莓、火龙果等） | 元/亩 | 4000-9000 |
| 6 | 林木类 | 乔木类(木荷、红锥、山杜英、马占相思、台湾相思、大叶相思、铁刀木、樟树、木麻黄、黄花风铃木、风景绿化树等) | 元/株 | 100-300 |
| 灌木类（茶树、枫香、铁冬青、非洲茉莉、毛杜鹃、黄金叶等） | 元/株 | 100-300 |
| 草本类（杂（竹）林等） | 元/亩 | 2000-3000 |
| 速生林 | 元/亩 | 2000-4000 |
| 注：1.补偿标准统一取整。2.补偿项目中，粮食作物类含谷类、薯类、豆类；经济作物类含油料作物、麻类作物、糖料作物、药用作物、烟叶、其他经济作物；蔬菜类含根茎类、叶菜类、花菜类、果菜类、真菌类；花卉类含切花切叶、地栽类、盆栽类；果木类含鲜果类、干果类；林木类含乔木类、灌木类、草本类。3.古树名木、名贵药材、苗圃等市场价值波动较大，补偿标准不能完全覆盖的，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。 |

## 表2：养殖类补偿标准表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **补偿项目** | **单位** | **补偿标准** |
| 1 | 水产类 | 鱼类 | 元/亩 | 5000-10000 |
| 2 | 虾蟹类 | 元/亩 | 5000-10000 |
| 3 | 龟鳖类 | 元/亩 | 5000-10000 |
| 4 | 贝壳类 | 元/亩 | 5000-10000 |
| 注:1.补偿标准统一取整。2.征收时局部涉及水产、畜牧场地等养殖类的，按搬迁价格实施补偿。3.特殊养殖的以及市场价值波动较大，补偿标准不能完全覆盖的，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。 |

## 表3：建筑物重置价标准表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **补偿项目** | **单位** | **补偿标准** | **备注** |
| **住宅类** | **非住宅类** |
| 1 | 砖混（现浇）结构 | 元/平方米 | 1200-1300 | 1080-1180 |  |
| 2 | 砖混（预制）结构 | 元/平方米 | 1300-1400 | 1180-1280 |  |
| 3 | 砖混（含轻型钢）结构 | 元/平方米 | 400-700 | 400-900 |  |
| 4 | 砖木结构 | 元/平方米 | 880-1030 | 780-930 |  |
| 5 | 土木结构 | 元/平方米 | 780-930 | 680-830 |  |
| 6 | 木结构 | 元/平方米 | 200-400 | 100-400 | 此标准仅针对木楼棚等简易木结构 |
| 7 | 钢结构 | 元/平方米 | 480-580 | 380-480 |  |
| 8 | 框架结构 | 元/平方米 | 1450-1550 | 1350-1450 |  |
| 9 | 半框架结构 | 元/平方米 | 1350-1450 | 1250-1350 |  |
| 10 | 活动板房 | 元/平方米 | 200-400 | 100-400 |  |
| 注:1.补偿标准统一取整。2.建筑物主要是指住宅、写字楼、厂房等。3.补偿标准不能完全覆盖的，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。 |

## 表4：地上构筑物及其他附属设施补偿标准表

| **序号** | **补偿项目** | **单位** | **补偿标准** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 围墙 | 乱石垒、土围墙 | 元/平方米 | 60-80 |
| 砖、石围墙 | 元/平方米 | 80-100 |
| 空斗墙 | 元/平方米 | 70-90 |
| 铁皮、铁网围护 | 元/平方米 | 10-45 |
| 2 | 院（晒）坝、场地 | 混凝土 | 元/平方米 | 25-35 |
| 三合土 | 元/平方米 | 10-20 |
| 砖、石、水泥砂浆 | 元/平方米 | 20-30 |
| 石板 | 元/平方米 | 15-25 |
| 3 | 化粪池 | 元/立方米 | 300-400 |
| 4 | 水井 | 土水井 | 元/口 | 500 |
| 条石水井 | 元/口 | 600 |
| 压水井（含机械取水） | 元/口 | 700 |
| 机井（含抗旱井） | 元/口 | 2000 |
| 5 | 沼气池 | 元/个 | 3000 |
| 6 | 大棚（蔬菜棚、花棚等） | 简易棚 | 元/平方米 | 45-55 |
| 塑钢 | 元/平方米 | 55-65 |
| 钢架 | 元/平方米 | 65-75 |
| 7 | 临时构筑物 | 元/平方米 | 100-200 |
| 8 | 灌溉渠 | 土渠 | 元/米 | 80-100 |
| 水泥渠 | 元/米 | 120-150 |
| 9 | 坟墓类迁移 | 土坟 | 元/穴 | 1500 |
| 砖柱、石、水泥修砌 | 元/穴 | 3000 |
| 骨灰盒（金埕、金塔、骨坛、骨埕） | 元/穴 | 1000 |
| 无主坟墓 | 元/个 | 1000 |
| 10 | 道路 | 石灰、沙、碎石地面等 | 元/平方米 | 40-70 |
| 水泥地面 | 元/平方米 | 50-80 |
| 柏油地面 | 元/平方米 | 60-90 |
| 11 | 水管 | 钢管 | 元/米 | 5-10 |
| 胶管 | 元/米 | 10-15 |
| 12 | 电线杆 | 木杆 | 元/根 | 800-1200 |
| 路灯杆 | 元/根 | 500-800 |
| 水泥杆 | 元/根 | 600-1000 |
| 13 | 桥涵洞 | 简易桥 | 元/平方米 | 800-1000 |
| 钢筋混凝土矩形桥板 | 元/平方米 | 1500-2500 |
| 石盖板涵 | 元/米 | 500-1000 |
| 钢筋混凝土圆管涵 | 元/米 | 800-3000 |
| 14 | 增氧机 | 元/台 | 500-1800 |
| 15 | 基塘 | 元/平方米 | 20-50 |
| 16 | 挡土墙 | 红砖 | 元/立方米 | 120-190 |
| 石砌 | 元/立方米 | 130-200 |
| 混凝土 | 元/立方米 | 140-210 |
| 17 | 大门亭 | 元/平方米 | 600-800 |
| 18 | 木楼棚 | 元/平方米 | 120-200 |
| 19 | 木楼楹 | 元/条 | 100 |
| 20 | 风斗门 | 元/平方米 | 200 |
| 21 | 天面水池 | 元/个 | 350 |
| 22 | 大门柱 | 元/平方米 | 250 |
| 23 | 钢混飘板、飘檐 | 元/平方米 | 200 |
| 24 | 竹蓬棚 | 元/平方米 | 45 |
| 25 | 竹蓬屋 | 元/平方米 | 100 |
| 26 | 铁蓬棚 | 元/平方米 | 75 |
| 27 | 铁棚屋 | 元/平方米 | 200 |
| 28 | 灶台 | 元/个 | 400-2000 |
| 29 | 室内厕所 | 元/个 | 500 |
| 30 | 公厕 | 元/平方米 | 200-300 |
| 31 | 厝斗 | 元/平方米 | 100-250 |
| 32 | 女儿墙 | 元/平方米 | 80 |
| 33 | 水表 | 元/个 | 500 |
| 34 | 电表 | 元/个 | 500-4500 |
| 35 | 污水池 | 元/个 | 2000 |
| 36 | 消防池 | 元/个 | 2500 |
| 37 | 猪舍 | 元/平方米 | 150 |
| 38 | 花岗岩石板 | 元/平方米 | 150-250 |
| 39 | 墙砖 | 元/平方米 | 50 |
| 40 | 扇花（刮涂） | 元/平方米 | 20 |
| 41 | 地砖 | 元/平方米 | 100-150 |
| 42 | 马赛克 | 元/平方米 | 50 |
| 43 | 水磨石 | 元/平方米 | 100 |
| 44 | 水刷石 | 元/平方米 | 50 |
| 45 | 木墙裙 | 元/平方米 | 150 |
| 46 | 吊顶木板 | 元/平方米 | 100 |
| 47 | 塑料板 | 元/平方米 | 50 |
| 48 | 铝塑板 | 元/平方米 | 100 |
| 49 | 铁罩 | 元/平方米 | 130-180 |
| 50 | 拉闸门 | 元/平方米 | 180-220 |
| 51 | 防盗门 | 元/平方米 | 400 |
| 52 | 楼梯扶手 | 元/平方米 | 250-400 |
| 53 | 地磅 | 元/个 | 30000-50000 |
| 54 | 天车 | 元/个 | 5000 |
| 注:1.补偿标准统一取整。2.地上构筑物主要是指不具有居住或者生产经营功能的人工建造物，比如道路、桥梁、隧道、水池、水塔、纪念碑等。附属设施主要是指附属于建筑物、构筑物的一些设施。3.补偿标准不能完全覆盖的，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。 |