

饶平县征收地上附着物和青苗补偿 标准制定项目

(公众征求意见稿)

饶平县自然资源局

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

二〇二三年十一月

目 录

一、编制背景	1
二、编制思路	1
三、主要内容说明	1
（一）青苗补偿标准	2
（二）养殖类补偿标准	3
（三）建筑物重置价标准	3
（四）地上构筑物及其他附属设施补偿标准	3
四、 其他说明	4
附表 1：青苗补偿标准表	5
附表 2：养殖类补偿标准表	7
附表 3：建筑物重置价标准表	8
附表 4：地上构筑物及其他附属设施补偿标准表	8

一、编制背景

根据《广东省征收农用地地区片综合地价制定工作方案》（粤自然资函〔2020〕51号）文件要求，在开展区片综合地价制定工作过程中，同步制定征收农用地地上附着物和青苗等的补偿标准；《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）文件要求，各地级以上市要抓紧组织开展标准制定工作，有关征收地上附着物和青苗等的补偿标准成果应在要求时间前完成。

饶平县现行与征收地上附着物和青苗相关的补偿标准主要是饶平县人民政府印发的《关于印发饶平县征地补偿标准的通知》（饶府〔2012〕36号），该标准已执行超十年，在执行过程中存在补偿标准类别不够齐全、分类不够细致等问题，为优化饶平县征收地上附着物和青苗的补偿标准，结合我县实际启动饶平县征收地上附着物和青苗补偿标准制定工作。

二、编制思路

《广东省土地管理条例》第三十六条明确“地级以上市人民政府应当组织拟定农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗等补偿费用标准，由省人民政府批准并公布实施”。

本次饶平县征收地上附着物和青苗补偿标准制定工作主要采用文献法、综合系数调整法、重置成本法、比较法、指数法等，按照以下原则进行测算：①市级统筹原则，整体框架应全市基本统一；②原有品种应与现行标准相衔接；③新增品种按照谨慎原则，合理确定补偿标准。

三、主要内容说明

根据《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）对成果的要求，参照《潮州市集体土地征收与补偿安置办法》的通知（潮府规〔2023〕11号），饶平县征收地上附着物和青苗补偿标准共分为青苗类、养殖类、建筑物重置价标准、地上构筑物及其他附属设施等四大类。与

现行补偿标准对比，主要细化、调整了部分青苗及地上附着物的类别；调整了部分青苗及地上附着物的补偿标准，以及补偿规格。具体如下：

（一）青苗补偿标准

青苗具体补偿标准参照附表 1 执行。

1.粮食作物类

粮食作物类包括水稻、玉米、地瓜、马铃薯、黄豆、绿豆等各类粮食作物，每亩补偿标准为 1700-1900 元/亩。

2.蔬菜类

蔬菜类包括绿叶菜类、白菜类、茄果类、水生蔬菜、根菜类、瓜果类等各类蔬菜，补偿标准为 2600-3300 元/亩。

3.经济作物类

经济作物类主要包括茶树、中草药材、甘蔗等糖料作物。其中，茶叶按幼苗、成茶不同规格进行补偿，幼苗补偿标准为 10-20 元/棵、成茶补偿标准为 20-60 元/棵；中草药材补偿标准为 6700 元/亩；甘蔗等糖料作物补偿标准为 2600 元/亩。

4.果木类

果木类包括荔枝、龙眼、杨桃、橄榄、柑桔、脐橙、椪柑、柚树、黄皮、沙梨、柿子、板栗、芒果、枇杷、桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣、番石榴、火龙果、蕉树、菠萝、各类果木苗等品类。补偿规格方面，各类果木分别按照不同的主干直径大小区分为大棵、中棵、小棵三种规格，个别果木（如：龙眼、橄榄）设置特大棵规格。

各类果木补偿标准根据不同规格设置相应的补偿值区间，如大棵荔枝（主干直径 $>30\text{cm}$ ）补偿标准为 670-1000 元/棵，中棵荔枝（ $20\text{cm}<\text{主干直径}\leq 30\text{cm}$ ）补偿标准为 330-670 元/棵，小棵荔枝（主干直径 $\leq 20\text{cm}$ ）补偿标准为 40-330 元/棵。此外，各类果木苗按搬迁费进行补偿，补偿标准为 1300 元/亩。

5.林木类

林木类包括桉树、松树、杉树、麻竹、苗竹、黄竹、泥竹、东竹、红豆杉、罗汉松、榕树、木棉、小叶榄仁、凤凰树、苦楝树、发财树、

黄花风铃、鸡蛋花、火焰树、盆架子等。其中桉树、松树、杉树等用材林作为一个品类，麻竹、苗竹、黄竹、泥竹、东竹作为一个品类，红豆杉、罗汉松、榕树、木棉、小叶榄仁、凤凰树、苦楝树、发财树、黄花风铃、鸡蛋花、火焰树、盆架子等景观木、绿化木作为一个品类。

桉树、松树、杉树等用材林按成熟林和近熟林、中龄林、幼龄林区分三个规格，补偿标准为 17-180 元/棵；麻竹、苗竹、黄竹、泥竹、东竹按竹高 $>4\text{m}$ 和竹高 $\leq 4\text{m}$ 区分两个规格，补偿标准为 2500-7500 元/亩；红豆杉、罗汉松、榕树、木棉、小叶榄仁、凤凰树、苦楝树、发财树、黄花风铃、鸡蛋花、火焰树、盆架子等景观木、绿化木按树高区分大棵、中棵、小棵区分三个规格，补偿搬迁费，补偿标准为 8-500 元/棵。

（二）养殖类补偿标准

养殖类包括淡水养殖池塘和海水养殖池塘。其中，淡水养殖青苗补偿标准为 4000 元/亩，基建补偿标准为 7000 元/亩，海水养殖青苗补偿标准为 6000 元/亩，基建补偿标准为 13000 元/亩。

（三）建筑物重置价标准

建筑物重置价补偿标准包括框架结构、混合结构、砖钢结构、砖木结构、简易结构等。其中，框架结构（商服住宅类）补偿标准为 1500 元/平方米，框架结构（厂房类）补偿标准为 1200 元/平方米，混合结构补偿标准为 1000 元/平方米，砖钢结构补偿标准为 850 元/平方米，砖木结构补偿标准为 800 元/平方米，简易结构补偿标准为 150~400 元/平方米。

（四）地上构筑物及其他附属设施补偿标准

地上构筑物及其他附属设施主要包括坟墓、简易棚、水井、排水沟、水泥地、围墙、围栏、沼气池、化粪池、蓄水池、灶台、砌体、网、门、PVC 管、水泥函管、镀锌管、塑料管、热熔水管、铜芯电缆线、铝芯电缆线、电线杆、水泵、发电机、变压器、烘干机械设备、制水机械设备、粉粹机料斗、木炭机、打风机、增氧机、空调、路灯、消防栓、村牌、石牌、广告牌、不锈钢蓄水桶、太阳能热水器、抽水

机、电箱、石门斗等。其中，发电机、变压器、烘干机械设备、制水机械设备、粉碎机料斗、木炭机、打风机、增氧机、空调、路灯、消防栓、村牌、石牌、广告牌、不锈钢蓄水桶、太阳能热水器等可移动设备均按搬迁费补偿。

四、其他说明

1、征收农用地涉及青苗补偿的，以国土变更调查数据库中认定的现状地类（包括耕地、园地、林地、草地、其他农用地等农用地，不含设施农用地等可建设农用地）面积实施补偿，其地上青苗按1万元/亩由镇人民政府包干负责。

2、已按上述地类补偿标准实施补偿的，不再另外补偿青苗；非农用地上的青苗按附表1标准补偿。

3、镇人民政府包干价款用于青苗补偿之后尚有结余的，结余资金由镇统筹用于美丽乡村建设基础设施建设、环境卫生整治公共事务。

附表1：青苗补偿标准表

附表2：养殖类补偿标准表

附表3：建筑物重置价标准表

附表4：地上构筑物及其他附属设施补偿标准表

附表 1：青苗补偿标准表

类别	品种	补偿规格	单位	补偿建议值	备注
粮食作物类	水稻、玉米等谷类作物	/	元/亩	1700	该补偿标准不包含大棚、竹架、石柱等附着物补偿费用。
	地瓜、马铃薯等薯类作物	/	元/亩	1700	
	黄豆、绿豆等豆类作物	/	元/亩	1900	
蔬菜类	绿叶菜类、白菜类、茄果类、水生蔬菜、根菜类、瓜果类等各类蔬菜	/	元/亩	2600-3300	
	茶树	成茶	元/棵	20-60	
经济作物类	中草药材	幼苗（三年生以下）	元/棵	10-20	
	甘蔗等糖料作物	/	元/亩	6700	
		/	元/亩	2600	
果木类	荔枝	大棵：主干直径>30cm	元/棵	670-1000	
		中棵：20cm<主干直径≤30cm		330-670	
		小棵：主干直径≤20cm		40-330	
		特大棵：主干直径>40cm		2100-2900	
	龙眼	大棵：25cm<主干直径≤40cm	元/棵	670-2100	
		中棵：15cm<主干直径≤25cm		330-670	
		小棵：主干直径≤15cm		40-330	
		大棵：主干直径>30cm		500-750	
	杨桃	中棵：15cm<主干直径≤30cm	元/棵	250-500	
		小棵：主干直径≤15cm		40-250	
	橄榄	特大棵：主干直径>60cm	元/棵	5000-7500	
		大棵：40cm<主干直径≤60cm		3300-5000	
		中棵：30cm<主干直径≤40cm		1700-3300	

饶平县征收地上附着物和青苗补偿标准（公众征求意见稿）

类别	品种	补偿规格	单位	补偿建议值	备注
	柑桔、脐橙、椪柑	小棵：主干直径≤30cm		130-1700	
		大棵：主干直径>15cm		130-170	
		中棵：10cm<主干直径≤15cm	元/棵	105-130	
		小棵：主干直径≤10cm		17-105	
		大棵：主干直径>25cm		255-340	
		中棵：15cm<主干直径≤25cm	元/棵	130-255	
	柚树	小棵：主干直径≤15cm		30-130	
		大棵：主干直径>30cm		255-340	
		中棵：15cm<主干直径≤30cm	元/棵	170-255	
		小棵：主干直径≤15cm		17-170	
	沙梨	大棵：主干直径>30cm		340-390	
		中棵：15cm<主干直径≤30cm	元/棵	255-340	
		小棵：主干直径≤15cm		17-255	
		大棵：主干直径>30cm		800-1300	
	柿子、板栗、芒果	中棵：15cm<主干直径≤30cm	元/棵	500-800	
		小棵：主干直径<15cm		250-500	
		特大棵：主干直径>50cm		40-250	
		大棵：30cm<主干直径≤50cm		170-260	
	黄皮、枇杷	中棵：15cm<主干直径≤30cm	元/棵	90-170	
		小棵：主干直径<15cm		20-90	
		大棵：主干直径>20cm		130-170	
		中棵：12cm<主干直径≤20cm	元/棵	40-130	
	桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	小棵：主干直径≤12cm		40	
		大棵：主干直径>15cm		80-170	
		中棵：8cm<主干直径≤15cm	元/棵		
		小棵：主干直径<8cm			
	番石榴	已挂果		80-170	含石柱、水泥柱等

类别	品种	补偿规格		单位	补偿建议值	备注
林木类	蕉树	未挂果			80	支撑设施
		已挂果			25-30	
		定型未挂果		元/棵	8-30	/
		蕉苗			8	
	菠萝	已挂果		元/棵	13-20	/
		未挂果			4-13	
	各类果木苗	/		元/亩	1300	搬迁费补偿
	桉树、松树、杉树等用材林	成熟林和近熟林			130-180	
		中龄林		元/棵	40-130	/
		幼龄林			17-40	
	麻竹、苗竹、黄竹、泥竹、东竹 红豆杉、罗汉松、榕树、木棉、小叶榄仁、凤凰树、苦楝树、发财树、黄花风铃、鸡蛋花、火焰树、盆架子等景观木、绿化木	竹高>4m		元/亩	5000-7500	/
		竹高≤4m		元/亩	2500-5000	
		大棵：树高>10m		元/棵	250-500	
		中棵：4m<树高≤10m		元/棵	80-250	搬迁费补偿
		小棵：树高≤4m		元/棵	8-80	

附表 2：养殖类补偿标准表

类别	补偿项目		单位	补偿标准	备注
水产类	养殖池塘（淡水）	青苗补偿	元/亩	4000	
		基建补偿	元/亩	7000	
	养殖池塘（海水）	青苗补偿	元/亩	6000	
		基建补偿	元/亩	13000	

附表 3：建筑物重置价标准表

类别	补偿项目		单位	补偿标准	备注
建筑物重置价	框架结构	商服、住宅类		1500	由梁和柱以钢筋相连接而构成承重体系的结构
		厂房		1200	
	混合结构			1000	采用砖墙承重，钢筋混凝土梁柱板等构件构成的混合结构
	砖钢结构			850	由钢制材料组成的结构，墙体砌砖
	砖木结构（石头房屋）			800	承重结构的墙柱等采用砖块砌筑，楼板、屋架等采用木结构
	简易结构	简易砖墙房	元/m²	400	以砖简易砌筑做围护，顶盖为临时或简易材料，如普通木檩条、石棉瓦、铁皮等，含水泥地埕
		钢结构房		300	
		瓦楞房		200	
		铁皮房		180	以铁皮做围护及顶盖，含水泥地埕
		竹蓬房、木蓬房		150	以木板、竹栅等做围护，顶盖为普通木檩条、石棉瓦等，含水泥地埕

附表 4：地上构筑物及其他附属设施补偿标准表

类别	补偿项目		单位	补偿标准	备注
地上构筑物及其他附属设施	坟墓		元/穴	2000	不区分有主无主，由镇统筹实施补偿
	简易棚	钢结构铁棚	元/m²	150	不含水泥地埕
		铁棚		100	
		瓦楞棚、竹棚、木棚		60	
		遮阳棚、保温棚		30	
	水井	深水井	元/个	10000	井深 20 米以上
		水泥圈井	元/个	4000	直径 1 米以上，井深 20 米以内
				3000	直径 1 米以下，井深 20 米以内

类别	补偿项目		单位	补偿标准	备注
		机井（含电机）	元/个	2500	
		手摇泵井	元/个	1000	
	排水沟	石砌排水沟	元/m	50	
		水泥排水沟	元/m	60	
	水泥地	厚度 10cm 以下	元/m ²	50	
		厚度 10cm 以上	元/m ²	100	
	围墙	浆砌石挡土墙	元/m ²	250	
		砖围墙	元/m ²	150	
		简易围墙	元/m ²	30	瓦楞、铁皮等简易材料
	围栏	锁锌管围栏	元/m ²	200	
		不锈钢围栏	元/m ²	150	
		铁围栏	元/m ²	100	
		水泥围栏	元/m ²	80	
		竹围栏	元/m ²	25	
		沼气池	元/m ³	750	
	化粪池				
		饮用蓄水池、过滤池	元/m ³	200	不含地窖、水池
	蓄水池	砖砌水池	元/m ³	800	自来水厂用
		简易水池	元/m ³	200	
			元/m ³	100	
	灶台	大炉灶	元/个	1000	
		小炉灶	元/个	350	
	砌体	混凝土砌体	元/m ³	500	如水泥块、水泥柱
		石砌体	元/m ³	280	如河堤、拱桥等砌体
		砖砌体	元/m ³	150	
	网	钢网	元/m ²	60	
		铁丝网	元/m ²	20	

类别	补偿项目		单位	补偿标准	备注
门	塑料网、尼龙围网	塑料网、尼龙围网	元/m ²	3	
		不锈钢大门	元/m ²	200-500	不锈钢、铜制等工艺大门
		铁门	元/m ²	150	铁皮、铁条等材质
	简易门	简易门	元/m ²	50	木门、竹门等简易材质
		4分PVC管	元/m	3.5	
		6分PVC管	元/m	5.5	
	1寸PVC管	1寸PVC管	元/m	6	
		1.5寸PVC管	元/m	8	
		2寸PVC管	元/m	12.5	
	3寸PVC管	3寸PVC管	元/m	18	
		4寸PVC管	元/m	28	
		5寸PVC管	元/m	32	
	6寸PVC管	6寸PVC管	元/m	35	
		8寸PVC管	元/m	50	
		10寸PVC管	元/m	55	
PVC管	12寸PVC管	12寸PVC管	元/m	60	
		14寸PVC管	元/m	65	
		9寸水泥函管	元/m	120	
	12寸水泥函管	12寸水泥函管	元/m	140	
		14寸水泥函管	元/m	160	
		15寸水泥函管	元/m	180	
	18寸水泥函管	18寸水泥函管	元/m	200	
		24寸水泥函管	元/m	230	
		0.6寸镀锌管	元/m	9.5	
	1寸镀锌管	1寸镀锌管	元/m	30	
	水泥函管				
镀锌管	1寸镀锌管				

类别	补偿项目	单位	补偿标准	备注
	2 寸镀锌管	元/m	45	
	2.5 寸镀锌管	元/m	50	
	10 寸镀锌管	元/m	200	
	2.5 寸塑料管	元/m	15	
	4 寸塑料管	元/m	28	
	5 寸塑料管	元/m	32	
	6 寸塑料管	元/m	35	
	8 寸塑料管	元/m	50	
	10 寸塑料管	元/m	55	
	12 寸塑料管	元/m	60	
	4 寸热溶水管	元/m	70	
	5 寸热溶水管	元/m	75	
	6 寸热溶水管	元/m	80	
	4 方铜芯电缆线	元/m	4	
	6 方铜芯电缆线	元/m	6	
	8 方铜芯电缆线	元/m	9	
	10 方铜芯电缆线	元/m	12	
	16 方铜芯电缆线	元/m	15	
	20 方铜芯电缆线	元/m	20	
	22 方铜芯电缆线	元/m	23	
	25 方铜芯电缆线	元/m	25	
	30 方铜芯电缆线	元/m	25	
	35 方铜芯电缆线	元/m	25	
	50 方铜芯电缆线	元/m	35	
	35 方铝芯电缆线	元/m	2	

饶平县征收地上附着物和青苗补偿标准（公众征求意见稿）

类别	补偿项目		单位	补偿标准	备注
		50 方铝芯电缆线	元/m	4	
		70 方铝芯电缆线	元/m	5	
		95 方铝芯电缆线	元/m	7	
		120 方铝芯电缆线	元/m	9	
	电线杆	水泥电线杆	元/支	400	
		木制、铁管电线杆	元/支	100	
	水泵	带电水泵	元/个	1200	
		3 千瓦潜水泵	元/套	130	
	发电机	88-220 匹发电机组	元/套	6000	
		24-80 匹发电机组	元/套	3000	
		6-20 匹发电机组	元/套	1500	
	其他地上附着物	50kv 变压器	元/台	5000	迁移费补偿
		10kv 变压器	元/台	1000	
		烘干机械设备	元/套	1000	
		制水机械设备	元/套	1000	
		粉碎机料斗	元/套	2000	
		木炭机	元/台	1500	
		打风机	元/台	400	
		增氧机	元/台	350	
		空调	元/套	200	
		路灯	元/盏	400	
		消防栓	元/个	1500	
		村牌、石牌	元/块	1500	
		广告牌	元/m²	100	
		不锈钢蓄水桶	元/个	150	

饶平县征收地上附着物和青苗补偿标准（公众征求意见稿）

类别	补偿项目	单位	补偿标准	备注
	太阳能热水器	元/套	400	
	抽水机	元/套	350	
	电箱（电排）	元/套	50-150	
	石门斗	元/m²	100	
	简易上猪台	元/个	800	
	搅拌机	元/台	550	
	空气压缩机	元/套	350	
	低压线架（含瓷珠）	元/套	30	
	高压线架（含瓷珠）	元/套	150	
	铁楼梯	元/m²	150	
	龙门架	元/个	300	
	气泵	元/个	500	
	烟囱	元/m³	200	
	监控设备	元/套	150	
	盐田基建	元/亩	15000	

注：

- 1、补偿标准未覆盖的古树名木、名贵药材、特殊养殖或市场价价值波动较大的地上附着物和青苗可按价值相近原则参照执行或由镇政府委托第三方机构进行评估予以补偿，补偿资金在包干费用中统筹解决；
- 2、以上表格中补偿标准涉及区间价的，均为含上不含下。

