

陆丰市征收地上附着物和青苗补偿标准 (征求意见稿)

一、适用范围

本标准适用于陆丰市域内农村集体经济组织集体所有土地地上附着物和青苗补偿。法律、法规和省人民政府另有规定的，从其规定。在征收过程中涉及国有建设土地上建筑物、构筑物的补偿标准，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)有关规定执行；涉及国有农用地上的附着物和青苗补偿费可参照本标准执行。

二、使用说明

(一) 未覆盖种类

1. 补偿标准未覆盖的地上附着物和青苗可按价值相近原则参照执行或委托第三方机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿；

2. 古树名木、名贵药材、花卉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。

(二) 果木类

1. 属规模种植的果木、林木类，按每亩补偿标准和种植面积计算补偿金额，超过每亩最高补偿株数的部分不予补偿；

2. 属零星的果树、林木，按每株的补偿标准计算补偿金额；

3. 对果林园地有不合理间（套）种的，按“补主不补次、补一不补二”的原则执行；对合理间（套）种的，如林下经济等，可分别按不同青苗品种进行补偿；

4. 当实际果木的种植时间、高度等指标不完全符合补偿标准中某一档次的所有规定时，以“就高不就低”原则进行补偿。

（三）建筑物与构筑物及其他附属设施

1. 征收建筑物的补偿面积均为建筑面积，当房屋面积发生争议时，房屋面积丈量遵循《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》（GB/T 17986.1-2000）认定解决或以具有测绘资质的第三方测绘机构出具的报告为准；

2. 根据《广东省殡葬管理办法》有关规定，在被征收土地的范围内的坟墓，征地实施单位或辖区人民政府应登报或张贴通告，坟主应当在期限内办理迁坟事宜，当地殡葬管理部门应予以协助，过期无人办理迁坟事宜的，按无主坟处理；

3. 对特殊构筑物（包括祠庙、园林、油站等）拆迁补偿经过确认、协商解决，协商不成的经有资质的评估机构评估后给予补偿；涉及国家、省级文物保护范围的拆迁按文物管理的有关规定执行。

（四）养殖类

1. 水产养殖类补偿包括推塘费、干塘费及迁移费；养殖类搬迁补偿不再给予停产停业损失补偿；

2. 工厂化水产养殖池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；

3. 养殖场内的各项基础设施、配套设施和生产设施按地上附着物补偿，地上附着物未覆盖的可协商补偿或委托第三方专业机构进行评估，结果经确认后予以补偿，生产工具原则上只补偿搬迁费用；

4. 当征收土地红线位于养殖场内部局部范围的，致使剩余部分在结构、功能或安全上无法独立继续使用，可按被征收养殖场实际生产功能损失程度协商确定补偿，协商不成的，可委托第三方专业机构对养殖生产造成的损失进行评估，结果经确认后予以补偿。

（五）国家和省确定的铁路、公路、机场、航道港口、水利工程、能源工程等重大基础设施项目征收土地地上附着物和青苗补偿等标准另有规定的，从其规定。

（六）有以下情形之一的不适用于本标准：

1. 不具有相关权属证明的建（构）筑物；

2. 按法律、法规等规定认定为违法建设的建筑物（房屋）及其他地上附着物；

3. 在土地征收预告发布之日起新增的青苗及地上附着物；

4. 种植物超过合理种植密度的部分；

5. 已枯死的各类种植物；

6. 有关法律、法规和政策文件规定不予补偿的情形。

（七）自本标准印发实施之日起，尚未签订征地补偿协议的，按本标准执行。

（八）本标准自公布之日起施行，有效期 3 年。

(九) 本标准具体由陆丰市自然资源局负责解释。

- 附件：
1. 陆丰市青苗补偿标准表
 2. 陆丰市养殖类搬迁补偿标准表
 3. 陆丰市建筑物（房屋）重置价补偿标准表
 4. 陆丰市地上构筑物及其他附属设施补偿标准表
 5. 陆丰市迁移费用补偿标准表

表1 陆丰市青苗补偿标准表

序号	类别	品种	规格	零星种植 补偿标准 (元/棵)	成片种植	
					最高种植密度 (棵/亩)	成片补偿标准 (元/亩)
1	粮食作物	水稻、豆类、花生、玉米	/	/	/	2400
		薯类	/	/	/	3500
		芋头	/	/	/	3000
2	经济作物	甘蔗	/	/	/	3000
3	蔬菜瓜果类	蔬菜、莲藕、瓜果类	/	/	/	3500
4	果木类	蕉类	种植时间3个月内、高度0.6米以下	15	133	2000
			种植时间3-7个月、高度0.6米—1米内	25	133	3330
			种植时间7-10个月内、高度1—1.5米内	30	133	3990
			种植10个月以上、高度1.5米以上	35	133	4660
5	果木类	番石榴、桃、李、梅、桑葚	果苗	8	200	1600
			种植时间1年以内、高度0.8米以下	35	80	2800
			种植时间在1年至3年以内、高度0.8至1.5米以内	85	80	6800
			种植时间在3年至10年以内、高度1.5至2米以内	110	80	8800
			种植时间在10年以上、高度2米以上(含2米)	160	80	12800
6	果木类	荔枝、龙眼、黄皮、芒果、杨桃、乌榄、青榄、莲雾	果苗	15	100	1500
			种植时间1年以内、树冠直径0.6米以下	35	40	1400
			种植时间1-3年内、树冠直径0.6米—1米以内	85	40	3400
			种植时间3-6年内、树冠直径1米—2米以内	160	40	6400
			种植时间6—10年、树冠直径2米—3米内	320	40	12800
			种植时间10—15年、树冠直径3米—4米内	425	40	17000
			种植时间15年以上、树冠直径4米以上	530	40	21200
7	果木类	桔、佛手、柑、	种植时间1年以内、冠幅<	30	100	3000

序号	类别	品种	规格	零星种植 补偿标准 (元/棵)	成片种植	
					最高种植密度 (棵/亩)	成片补偿标准 (元/亩)
		橙	0.5m			
			种植时间 1 年至 3 年、0.5m≤ 冠幅 < 1m	70	100	7000
			种植时间 3 至 6 年、1m≤冠 幅 < 2m	120	100	12000
			种植时间 6 至 10 年、2m≤冠 幅 < 3m	200	74	14800
			种植时间 10 年以上、冠幅 ≥3m	300	74	22200
8	果木类	油柑	种植时间 1 年以内、冠幅 < 0.5m	70	45	3150
			种植时间 1 年至 3 年、0.5m≤ 冠幅 < 1m	100	45	4500
			种植时间 3 至 6 年、1m≤冠 幅 < 2m	150	45	6750
			种植时间 6 至 10 年、2m≤冠 幅 < 3m	200	40	8000
			种植时间 10 年以上、冠幅 ≥3m	300	40	12000
9	果木类	百香果、葡萄	藤径 < 1cm	15	120	1800
			1cm≤藤径 < 2cm	30	120	3600
			2cm≤藤径 < 3cm	40	120	4800
			3cm≤藤径 < 4cm	50	120	6000
			藤径 ≥4cm	65	120	7800
10	果木类	菠萝	未挂果	/	/	2500
			已挂果	/	/	5000
11	果木类	火龙果	未挂果	6	600	3600
			已挂果	10	600	6000
12	林木类	林木	成熟林和近熟林	40	83	3400
			中熟林	30	83	2500
			幼龄林	20	83	1700
			竹丛	/	/	3500

注：1.上表中未列出的种类，根据所属种类的标准或参考相似类型的标准补偿；
2.每亩种植密度达最高种植密度的 80%以上（含 80%），可按成片补偿标准执行。

表2 陆丰市养殖类搬迁补偿标准表

序号	类型	养殖产品	单位	搬迁补偿标准	备注
1	属四大家鱼及一般淡水鱼类	草鱼（鲩鱼）、鲢鱼、鳙鱼（大头鱼）、鲫鱼类、鲈鱼类、鲮鱼、鲤鱼、各种罗非鱼、塘虱、南方大头鲢、淡水白鲳及其他市场价格与前述相同或相近的鱼类	元/亩	7200	/
2	水产类 属虾、蟹、优质品种鱼类及海鲜类	虾类、蟹类、龙虱、广东鲂（鳊鱼、大眼鸡）、桂花鱼、黄骨鱼、生鱼、甲鱼（水鱼）、石斑鱼、蛙类等优质品种鱼类；鳗鱼、鲍鱼等海鲜类；蚝类、贝壳类；网箱养殖类；其他市场价格与前述相同或相近的鱼类	元/亩	10500	/
3	属珍稀养殖类、观赏鱼类	娃娃鱼、鳄鱼、锦鲤、热带鱼等观赏鱼主养（不含混养）等	元/亩	11000	/
4	畜禽类 小型畜禽	鸡、鸭、鹅体重 0.5 千克以下	元/只	1	需达到规模化养殖标准（养殖数量 30 只及以上）给予补偿，养殖规模在 500 只以上的搬迁费应通过第三方评估机构确定；家庭零星养殖的不予补偿。
		鸡、鸭、鹅体重 0.5 千—1.5 千克（含 0.5 千克）	元/只	3	
		鸡、鸭、鹅体重 1.5 千克以上（含 1.5 千克）	元/只	7	
5	大型畜禽	种猪、繁殖母猪	元/头	240	/
		羊、肉猪体重≥25 千克	元/头	140	
		羊、猪苗体重 < 25 千克	元/头	50	
		种牛、繁殖母牛	元/头	330	
		牛体重≥300 千克	元/头	280	
		牛体重 < 300 千克	元/头	190	

注：1.水产养殖类补偿为搬迁补偿，包含推塘费、干塘费和迁移费，不再给予停产停业损失补偿；
 2.水产类按养殖水面面积计算补偿，养殖水面面积是指正常养殖蓄水的水面面积；
 3.畜禽类补偿为搬迁补偿，不再给予停产停业损失补偿；
 4.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 陆丰市建筑物（房屋）重置价补偿标准表

序号	结构类型	结构特征	单位	补偿标准
1	钢结构	核心承重构件均为型钢、钢构件。	元/平方米	1350
2	框架结构	梁、柱组成框架承重；墙体不承重。	元/平方米	1200
3	砖混结构	砖墙承重，混凝土做梁板。	元/平方米	1050
4	一般混合结构	除砖混以外的，两种及以上不同材料联合承重，如石砌、杂砌混合建筑。	元/平方米	900
5	砖木结构	墙、柱为砖砌，楼板、屋架为木材。	元/平方米	570
6	土木结构	夯土墙/土坯墙竖向承重，屋面、梁为木质。	元/平方米	500
7	木结构	木柱、木梁、木屋架为主要受力构件。	元/平方米	300
8	简易结构	采用杂料简易搭建。	元/平方米	500
9	简易棚房	半围护/无围护，简易屋面。	元/平方米	250
10	铁皮结构	轻型钢管骨架承重，墙面、屋面采用铁皮围护。	元/平方米	230
11	木半棚结构	木质立柱，木质屋面骨架。	元/平方米	200
12	活动板房	轻钢框架承重，夹芯板围护，可移动拼装。	元/平方米	300

注：1.建筑物主要指住宅、写字楼、厂房等；
 2.建筑物（房屋）补偿面积按外墙勒脚以上外围水平面积计算，不含地基、基础等；
 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 陆丰市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	
	类别	规格			
1	围墙	砖砌围墙	24 墙	元/平方米	190
			18 墙	元/平方米	120
			12 墙	元/平方米	90
		石砌围墙		元/平方米	170
		灰沙墙		元/平方米	40
		沙土砖、批档的围墙		元/平方米	120
		规格石角、批档的围墙		元/平方米	240
2	院（晒）坝、场地	/	元/平方米	60	
3	化粪池	水泥	元/立方米	450	
4	粪池	/	元/平方米	60	
5	水井	手摇水井		元/口	2350
		深水井（深度≥10 米）		元/口	以 10 米深补偿 2500 元为基准，水井深每增加 5 米，增加 500 元
		深水井（深度 < 10 米）		元/口	2400
6	沼气池	/	元/口	5400	
7	大棚（蔬菜棚、花棚等）	简易棚		元/平方米	30
		钢架		元/平方米	50
8	坟墓类迁移	骨灰盒（金埕、金塔、骨坛、骨埕）		元/个	950
		无主坟墓		元/穴	2350
		大穴坟墓（有坟手）		元/穴	9300
		小穴坟墓（无坟手）		元/穴	5800
9	道路	水泥路面（5cm<厚度≤10cm）		元/平方米	110
		水泥路面（10cm<厚度≤15cm）		元/平方米	140
		水泥路面（厚度 > 15cm）		元/平方米	180
		沥青路面		元/平方米	160
10	水管（金属）	水管 DN15（4 分管）		元/米	10
		水管 DN20（6 分管）		元/米	15
		水管 DN25（1 寸管）		元/米	20
		水管 DN50（2 寸管）		元/米	23
		水管 DN65（2.5 寸管）		元/米	25
		水管 DN80（3 寸管）		元/米	30
		水管 DN100（4 寸管）		元/米	40
		水管 DN125（5 寸管）		元/米	50
水管 DN150（6 寸管）		元/米	60		

序号	补偿项目		单位	补偿标准	
	类别	规格			
		水管 DN200 (8寸管)	元/米	70	
11	电线杆	木杆	元/根	50	
		水泥电线杆, 杆长≥7米	元/根	270	
		水泥电线杆, 6≤杆长<7米	元/根	180	
		水泥电线杆, 5≤杆长<6米	元/根	140	
		水泥电线杆, 杆长<5米	元/根	90	
12	护坡	/	元/平方米	120	
13	挡土墙	/	元/立方米	120	
14	蓄水池	砖砌、批档水池	元/立方米	200	
		砼水池	元/立方米	250	
15	户外独立水表	/	元/个	250	
16	户外独立电表	/	元/个	400	
17	高位池	特I类池 (砖池)	池深 3.5 米及以上, 砖壁厚 360 毫米, 水泥砂浆抹面	元/亩	46000
		I类池 (砖池)	池深 2.0 米及以上, 砖壁厚 240 毫米, 水泥砂浆抹面	元/亩	24000
		II类池 (砖池)	池深 2.0 米及以上, 砖壁厚 180 毫米, 水泥砂浆抹面	元/亩	21000
		III类池 (砖池)	池深 1.5 米及以上, 砖壁厚 120 毫米, 水泥砂浆抹面	元/亩	15000
		IV类池 (土砂池)	池深 2.0 米及以上的土池、沙池, 池内满铺防渗土工膜	元/亩	13000
		V类池 (土砂池)	池深 1.5 米及以上沙地, 池内满铺防渗土工膜	元/亩	10000
		VI类池 (土砂池)	养殖水面面积小于或等于 20 亩, 池深 1.5 米及以上土、砂池, 池内不铺防渗土工膜	元/亩	5000
		VI类池 (土砂池)	养殖水面面积大于 20 亩, 池深 1.5 米及以上土、砂池, 池内不铺防渗土工膜	元/亩	3000
18	阳台、2楼以上的外廊	/	元/平方米	230	

注: 1.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、水池等; 附属设施主要是指附属于建筑物、构筑物的一些设施;

2.补偿标准不能完全覆盖的, 具体补偿实施时可协商补偿或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5 陆丰市迁移费用补偿标准表

序号	类别	单位	补偿标准
1	增氧机迁移费	元/个	100
2	固定电话迁移费	元/号	150
3	有线电视迁移费	元/户	150
4	宽带迁移费	元/户	150
5	空调迁移费	元/台	300
6	热水器迁移费	元/台	150
7	太阳能迁移费	元/台	700

注：1.迁移费用可结合征地时实际人工安装拆卸费进行调整，调整结果经确认后予以补偿；
2.补偿标准不能完全覆盖的，具体实施时可协商补偿。