**广州市海珠区征收农村村民住宅、其他地上**

**附着物以及青苗补偿费用标准（征求意见稿）**

为进一步规范海珠区征收农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗的补偿工作，切实维护广大人民群众切身利益，保证征收土地工作顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知（穗府办规〔2023〕3号）》等法律法规规定，结合海珠区实际制定本标准。

**第一条 农村村民住宅补偿费用标准**

征收农村村民住宅，权利人可以选择复建安置、产权调换、货币补偿等方式。征收土地涉及的农村村民住宅权利人不选择复建安置或者产权调换的，可以在参考我区农村村民住宅重置价标准（附件1）基础上予以一定补偿，对该补偿价格有异议的，也可以委托第三方专业机构进行评估。

**第二条 其他地上附着物补偿费用标准**

一、征收非住宅类建筑物，不具备复建安置和产权调换条件的，可以参考我区其他地上附着物补偿费用标准（附件2）予以货币补偿，对该补偿价格有异议的，也可以委托第三方专业机构进行评估。

二、征收除农村村民住宅、非住宅类建筑物外的其他土地附着物的，按照我区其他地上附着物补偿费用标准（附件2）予以补偿，其中项目征地红线范围内的农用地上农田水利设施按2万元/亩的补偿费用标准进行补偿，农用地上农具用房（棚）按2.5万元/亩的补偿费用标准进行补偿。

**第三条 青苗补偿费用标准**

一、零星青苗是指树木在10棵以下（以被征收户为单位），或呈带状分布的（比如沿厂房四周、住宅周边、道路两侧等）青苗；成片青苗是指在农田、苗圃地或其他农业种植区内批量种植或以种植苗木出售为主要目的的青苗以及养殖坑塘内养殖的水产。

二、项目征收范围内的青苗补偿有成片补偿或零星补偿两种方式，其中，成片青苗（含果园、菜地等）按6.25万元/亩的补偿费用标准进行补偿，零星青苗根据实地清点项目内容及数量，按照我区青苗补偿费用标准（附件3）予以补偿。

三、观赏类植物（含绿化树、名贵树）补偿费用标准参照2022年市林业和园林局印发的《广州市绿化赔偿费参考标准》（穗林业园林通〔2022〕223号）执行（若后续颁布新规定，则按新规定执行）。

**第四条 其他**

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。

临时占用土地地上青苗和附着物的补偿可参照本标准执行。

本标准有效期3年，自公布之日起实施。实施之日前已签订征地补偿协议或已公布实施方案，明确补偿标准的，按约定执行。确需按新标准执行的，报区政府批准后调整。

附表：1.农村村民住宅重置价标准

2.其他地上附着物补偿费用标准

3.青苗补偿费用标准

**附件**

### 表1 农村村民住宅重置价标准

| **序号** | **补偿项目** | | | **单位** | **补偿标准（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **框架结构** | 一等 | 已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电铺设 | 平方米 | 4400 |
| 二等 | 只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电铺设 | 平方米 | 4100 |
| 三等 | 均未完成外墙贴装、室内装修和水电铺设 | 平方米 | 3700 |
| **2** | **砖混结构** | 一等 | 已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电铺设 | 平方米 | 4250 |
| 二等 | 只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电铺设 | 平方米 | 3850 |
| 三等 | 均未完成外墙贴装、室内装修和水电铺设 | 平方米 | 3450 |
| **3** | **砖木结构** | 一等 | 已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电敷设。 | 平方米 | 3100 |
| 二等 | 只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电敷设。 | 平方米 | 2400 |
| 三等 | 未完成外墙贴装，且未完成室内装修和水电敷设。 | 平方米 | 2000 |
| **4** | **简易结构** | 一等 | 结构简单，松皮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。 | 平方米 | 700 |
| 二等 | 结构简单，茅寮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。 | 平方米 | 500 |
| **备注：**1.非国有历史建筑征收方式参照《广州市历史文化名城保护条例》执行；  2.本表仅为征收合法产权房屋的农村村民住宅重置价标准，不含其他补偿；  3.补偿标准不能完全覆盖或存在异议的，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 其他地上附着物补偿费用标准

| **序号** | **补偿项目** | | | | | | **单位** | **补偿标准**  **（元）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **非住宅类建筑物** | | **框架结构** | 一等 | 已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电铺设 | | 平方米 | 4400 | 1.非住宅类主要指被征收范围内农村集体经济组织和村民委员会的办公场所、商业用房、工厂仓库、祠堂、圩集、庙观等农村集体经济组织物业；  2.本标准仅为征收合法产权房屋的建筑物重置价标准，不含其他补偿。 |
| 二等 | 只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电铺设 | | 平方米 | 4100 |
| 三等 | 均未完成外墙贴装、室内装修和水电铺设 | | 平方米 | 3700 |
| **砖混结构** | 一等 | 已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电铺设 | | 平方米 | 4250 |
| 二等 | 只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电铺设 | | 平方米 | 3850 |
| 三等 | 均未完成外墙贴装、室内装修和水电铺设 | | 平方米 | 3450 |
| **砖木结构** | 一等 | 已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电敷设。 | | 平方米 | 3100 |
| 二等 | 只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电敷设。 | | 平方米 | 2400 |
| 三等 | 未完成外墙贴装，且未完成室内装修和水电敷设。 | | 平方米 | 2000 |
| **简易结构** | 一等 | 结构简单，松皮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。 | | 平方米 | 700 |
| 二等 | 结构简单，茅寮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。 | | 平方米 | 500 |
| **2** | **自搭阁楼** | | | | | | 平方米 | 220 | —— |
| 平方米 | 400 | 住人插层，下净高2.0米，上净高1.5米以上 |
| **3** | **围墙** | 简易围墙 | | | | | 平方米 | 240 | —— |
| 实体围墙 | | | | | 平方米 | 350 |
| 花岗岩钢枝 | | | | | 平方米 | 540 |
| **4** | **户外水泥地面** | 厚度15厘米以下（含15厘米） | | | | | 平方米 | 200 | 按用地面积计价 |
| 厚度15厘米以上 | | | | | 平方米 | 250 |
| **5** | **化粪池** | —— | | | | | 立方米 | 660 | —— |
| **6** | **水井类** | 条石水井 | | | | 口径100厘米以下（含100厘米） | 口 | 5000 | —— |
| 口径100-120厘米之间（含120厘米） | 口 | 7000 |
| 口径120-150厘米之间（含150厘米） | 口 | 8000 |
| 口径150厘米以上 | 口 | 10000 |
| 压水井（含机械取水） | | | | | 口 | 3500 | —— |
| 机井类（含抗旱井） | | | | | 口 | 12000 | —— |
| **7** | **沼气池** | —— | | | | | 口 | 1200 | —— |
| **8** | **大棚（蔬菜棚、花棚等）** | 简易大棚 | | | | | 平方米 | 55 | —— |
| 塑钢大棚 | | | | | 平方米 | 60 | —— |
| 钢架大棚 | | | | | 平方米 | 85 | —— |
| **9** | **棚房** | 黑纱棚 | | | | | 平方米 | 80 | —— |
| 沥青纸棚 | | | | | 平方米 | 200 | —— |
| 石棉瓦棚 | | | | | 平方米 | 250 | —— |
| 竹木棚 | | | | | 平方米 | 300 | —— |
| 星铁瓦棚 | | | | | 平方米 | 350 | —— |
| **10** | **庭院**  **门楼** | 门柱、钢大门（宽4米及4米以下） | | | | | 座 | 7000 | 按照一座整体计算补偿价值 |
| 门柱、钢大门（宽4米以上） | | | | | 座 | 13000 |
| **11** | **挡土墙** | 毛石挡土墙 | | | | —— | 平方米 | 610 | —— |
| 钢筋混泥土挡土墙 | | | | —— | 平方米 | 880 |
| **12** | **水池** | 砖砌水池 | | | | —— | 立方米 | 170 | 按池体体积计价 |
| 砼水池 | | | | —— | 立方米 | 230 |
| 不锈钢水池 | | | | —— | 立方米 | 560 |
| **13** | **坟墓** | 砖砌坟 | | | | 砖砌或水泥（石灰） | 穴 | 8400 | 自行找墓地，包含风俗费用 |
| 土坟 | | | | 双金土坟、单金土坟、其他简易土坟 | 穴 | 6000 |
| 骨坛 | | | | —— | 具 | 2400 |
| **14** | **道路** | 砂石路 | | | | 碎砂石压实路面 | 立方米 | 130 | —— |
| 土路 | | | | 黏土、砂或者黏土、煤渣、石屑等压实路面 | 立方米 | 35 | —— |
| 水泥路 | | | | 厚度10-20厘米（含20厘米） | 平方米 | 250 | 按用地面积计价 |
| 厚度20-25厘米（含25厘米） | 平方米 | 300 |
| 厚度25厘米以上 | 平方米 | 350 |
| 柏油路 | | | | 厚度10-20厘米 | 平方米 | 280 | 按用地面积计价 |
| 厚度20-25厘米 | 平方米 | 330 |
| 厚度25厘米以上 | 平方米 | 380 |
| **15** | 污水井盖、污水篦子 | | | | | | 个 | 540 | —— |
| **16** | 花基、花槽、花池 | | | | | | 平方米 | 145 | —— |
| **17** | **其他（必须提供有效的证明材料）** | 电话迁移 | | | | | 号 | 200 | —— |
| 有线电视迁移 | | | | | 线 | 150 | —— |
| 宽带网络迁移 | | | | | 线 | 200 | 含监控设备的网线迁移费 |
| 户外独立水表 | | | | | 个 | 300 | —— |
| 户外独立电表 | | | | | 个 | 500 | —— |
| 管道煤气 | | | | | 户 | 3500 | —— |
| **18** | **龙舟** | | | | | | 艘 | 13000 | 该补偿费为一年的搬迁安置费 |
| **19** | **电动阀、牌坊、依法批准的广告牌** | | | | | | —— | —— | 按原样原状恢复造价补偿。 |
| **20** | **交通标准、公交车站** | | | | | | —— | —— | 按重置价格予以补偿或恢复。 |
| **备注:**补偿标准不能完全覆盖或存在异议的，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 青苗补偿费用标准

| **一般青苗补偿费用标准表** | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **补偿项目** | | | | | | **单位** | | **补偿标准**  **(元）** | | **备注** |
| **1** | **粮食作物类** | 水稻、豆类、薯类等 | | | | | 亩 | | 5000 | | —— |
| **2** | **经济作物类** | 花生 | | | | | 亩 | | 5300 | | —— |
| 甘蔗 | | 糖蔗 | | | 亩 | | 5500 | | —— |
| 果蔗：食用黑蔗、黄皮蔗、白皮蔗 | | | 亩 | | 8500 | | —— |
| **3** | **蔬菜类** | 根茎类、叶菜类、花菜类、果菜类、真菌类等类别 | | | | | 亩 | | 8000 | | —— |
| **长生青苗补偿费用标准表** | | | | | | | | | | | |
| **序号** | **补偿项目** | | | | | **单位** | | **补偿标准**  **(元）** | | **备注** | |
| **4** | **果木类** | 乔木、灌木果树 | 一类果树：龙眼、荔枝 | | 胸径（厘米）7以下（含7厘米） | 株 | | 160 | | —— | |
| 7-10厘米 | 株 | | 420 | | —— | |
| 11-15厘米 | 株 | | 900 | | —— | |
| 16-20厘米 | 株 | | 2100 | | —— | |
| 21-25厘米 | 株 | | 4000 | | —— | |
| 26-30厘米 | 株 | | 5000 | | —— | |
| 二类果树：黄皮、芒果、杨桃、枇杷、柚子、番石榴、桔、菠萝蜜、柠檬等 | | 胸径（厘米）7以下（含7厘米） | 株 | | 100 | | —— | |
| 7-10厘米 | 株 | | 350 | | —— | |
| 11-15厘米 | 株 | | 820 | | —— | |
| 16-20厘米 | 株 | | 1500 | | —— | |
| 21-25厘米 | 株 | | 2800 | | —— | |
| 26-30厘米 | 株 | | 3300 | | —— | |
| 木瓜 | | | 株 | | 70 | | —— | |
| 藤本类果树 | 葡萄 | | | 株 | | 90 | | —— | |
| 百香果 | | | 株 | | 140 | | —— | |
| 草本类果树 | 蕉类 | 香蕉 | | 株 | | 100 | | —— | |
| 大蕉 | | 株 | | 90 | | —— | |
| 蛋蕉（粉蕉） | | 株 | | 120 | | —— | |
| 草莓 | | | 亩 | | 8000 | | —— | |
| **5** | **水产类** | 鱼类 | 四大家鱼及一般淡水鱼类 | 四大家鱼【草鱼（鲩鱼）、鲢鱼（鳊鱼）、鳙鱼（大头鱼）、青鱼】、鲮鱼、鲤鱼、团头鲂（武昌鱼）、广东鲂（边鱼、大眼鸡）、鲫鱼类、各种罗非鱼、埃及塘虱、泰国塘虱、南方大口鲶、淡水白鲳等品种主养 | | 亩 | | 10000 | | 1.水产养殖补偿包含鱼塘捕捞费用、新塘的前期处理费用、过塘运输费用、可能存在的死亡损失费用等，不包括鱼塘开发费、塘基上青苗及附着物补偿费用；  2.新塘的前期处理费用包含新塘排水、清淤、消毒（生石灰、漂白粉）及水产品过塘前使用水泵向新塘抽水的费用；  3.若存在鱼类混养，以主养用途进行补偿；  4.搬迁补偿费用是按鱼塘水域面积进行计补。鱼塘水域面积按鱼塘合理水面高度进行测量，鱼塘合理水面高度为塘基到水面垂直高度约40厘米。 | |
| 优质品种鱼类 | 龙虱、鲟鱼类、金钱鱼（金鼓）、加洲鲈、宝石鲈、红鼓（美国红鱼）、长吻鮠、黄鳍鲷（黄脚立）、海南红鮊（和顺）、黄颡鱼（黄骨鱼）、乌头鲻、黄鲻、叉尾鮰、本地塘虱、脆肉鲩、巴西鲷、蓝鳃太阳鱼、山斑鱼（月鰽）、蛙类、泥鳅等品种主养 | | 亩 | | 14000 | |
| 名优特品种鱼类 | 桂花鱼（鳜鱼）、笋壳类、石斑鱼类、生鱼（黑鱼）、鳗鱼、花锦鳝（花鳗鱼）等品种主养 | | 亩 | | 16200 | |
| 虾蟹类 | 南美白对虾、罗氏沼虾、青虾、蟹类等 | | | 亩 | | 13000 | |
| 龟鳖类 | 乌龟、甲鱼等 | | | 亩 | | 18500 | |
| **备注：**1.胸径30cm或以上的老荔枝树、龙眼树等其他木本果树，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；  2.同一鱼塘征地红线外剩余部分同价补偿；  3.法律规定不能养殖的品种不作补偿；  4.补偿标准不能完全覆盖或存在异议的，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。 | | | | | | | | | | | |