广州市增城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

为进一步规范增城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，结合我区实际制定本标准。

一、农村村民住宅补偿费用标准

征收集体土地上农村村民住宅房屋，房屋基准补偿标准和房屋区位补偿标准按照本标准“表1农村村民住宅补偿费用标准”执行。

二、其他地上附着物补偿费用标准

（一）本标准所称其他地上附着物，包含集体土地上非住宅房屋、房屋附属物及其他土地附着物。

集体土地上非住宅房屋是指实际为非居住用途的集体土地上房屋。

房屋附属物是指附属于房屋，在房屋使用过程中为提高其使用效能而改造或追加的相关邻接设施。

其他土地附着物是指房屋以及房屋附属物之外的附着物。

（二）征收集体土地上非住宅房屋，房屋基准补偿标准按照“表1农村村民住宅补偿费用标准”规定的住宅房屋基准补偿标准执行，且非住宅房屋不涉及房屋区位补偿。

（三）房屋附属物补偿按照“实地清点”方式确定实地清点项目内容及数量，按照本标准“表2其他地上附着物补偿费用标准”执行。

（四）其他土地附着物补偿有“综合包干”和“实地清点”两种方式。选择以“综合包干”方式补偿的，以村（联社）或村民小组（社）为单位确定补偿的范围和面积，综合包干价为1.8万元/亩。选择以“实地清点”方式补偿的，以实地清点项目内容及数量为准，按照本标准“表2 其他地上附着物补偿费用标准”执行。

三、青苗补偿费用标准

（一）项目征收范围内的青苗补偿有“综合包干”和“实地清点”两种方式。选择以“综合包干”方式补偿的，以村（联社）或村民小组（社）为单位确定补偿的范围和面积，综合包干价为4万元/亩。选择以“实地清点”方式补偿的，以实地清点项目内容及数量为准，按照本标准“表3 青苗补偿费用标准”执行。

（二）经营性苗圃、花圃内的苗木、花卉、盆景等，由其所有权人自行处理，原则上只作搬迁补偿，搬迁补偿标准为3万元/亩。

四、其他

（一）奖励措施

相关奖励措施和标准，由增城区人民政府另行制定。

（二）其他需要说明的事项

1.除地上附着物外，本标准及附件所列各项补偿单价均已包含被征收集体土地范围内用于种养的各项生产工具、运输工具和各种可搬动的设备、设施、备用物料等的搬迁费用。

2.补偿面积、数量等以具有资质的测绘单位的测量报告为准，并经由征收实施单位、被征收方及测绘单位三方确认。

3.对补偿标准存在争议的或补偿标准中未涵盖的类别，由具有资质的评估机构评估，评估结果由属地镇（街）和被征收人确认后作为补偿依据。

评估机构由属地镇（街）与被征收人协商确定，共同委托；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

（三）本办法自公布之日起施行，有效期3年。

附件：1.农村村民住宅补偿费用标准

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 农村村民住宅补偿费用标准

| 住宅房屋基准补偿标准 | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 补偿项目 | | | 单位 | 补偿标准（元） |
| 1 | 框架结构 | 一等 | 外墙贴高级釉面砖或纸皮石，屋面基层上铺盖西瓦，内墙面高档装饰及吊顶天花，楼地面铺石材或木地板；厨厕铺高级瓷砖，门窗采用铝合金、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 3790 |
| 二等 | 两面以上外墙贴釉面砖或纸皮石，内墙面抹灰扫白，木吊顶天花或石膏板天花，楼地面铺彩釉地砖；厨厕铺马赛克，门窗采用铝合金窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 3590 |
| 三等 | 一面外墙贴釉面砖或四面外墙贴玻璃马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖；厨厕铺马赛克，门窗采用铝合金窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 3390 |
| 四等 | 一面外墙贴釉面砖或马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺水磨石或水泥地；厨厕铺马赛克，门窗采用钢（木）窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 3190 |
| 五等 | 外墙煽灰，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面为水泥地；厨厕铺马赛克，门采用水泥框夹板门，窗为水泥框钢（木）窗；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 2990 |
| 六等 | 外墙未装饰（清水墙），内墙未装饰（清水墙），楼地面未抹水泥砂浆，门窗未安装；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 2790 |
| 2 | 砖混结构 | 一等 | 外墙贴高级釉面砖或纸皮石，屋面基层上铺盖西瓦，内墙面高档装饰及吊顶天花，楼地面铺石材或木地板；厨厕铺高级瓷砖，门窗采用铝合金、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 3590 |
| 二等 | 两面以上外墙贴釉面砖或纸皮石，内墙面抹灰扫白，木吊顶天花或石膏板天花，楼地面铺彩釉地砖；厨厕铺马赛克，门窗采用铝合金窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 3390 |
| 三等 | 一面外墙贴釉面砖或四面外墙贴玻璃马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖；厨厕铺马赛克，门窗采用铝合金窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 3190 |
| 四等 | 一面外墙贴釉面砖或马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺水磨石或水泥地；厨厕铺马赛克，门窗采用钢（木）窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 2990 |
| 五等 | 外墙煽灰，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面为水泥地；厨厕铺马赛克，门采用水泥框夹板门，窗为水泥框钢（木）窗；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 2790 |
| 六等 | 外墙未装饰（清水墙），内墙未装饰（清水墙），楼地面未抹水泥砂浆，门窗未安装；含各类型桩基础设施。 | 平方米 | 2590 |
| 3 | 砖木结构 | 一等 | 外部装修处理，内部设备完善的庭院或花园式房屋；条形基础。 | 平方米 | 1200 |
| 二等 | 一般外部没有装修处理，室内有专用上下水等设备的普通砖木结构房屋；条形基础。 | 平方米 | 1100 |
| 三等 | 结构简单，材料较差；条形基础。 | 平方米 | 1000 |
| 4 | 钢结构 | 钢结构，楼地面水泥找平。 | | 平方米 | 1500 |
| 注：1.表内单价已包含房屋的水泥飘板、女儿墙补偿、阁楼、房屋补偿、室内外装修补偿、化粪池、门窗、防盗网、室内外各种管线、设备补偿等所有费用。  2.只建好基础未建首层的村民住宅房屋：混凝土基础为300元/平方米；砖（石）砌基础为200元/平方米。  3.上表项目有特殊情况或补偿标准不能完全覆盖类型的，按照评估重置价补偿。 | | | | | |
| 住宅房屋区位补偿标准 | | | | | |
| 序号 | 镇街 | | | 单位 | 补偿标准（元） |
| 1 | 永宁街、新塘镇 | | | 平方米 | 2600 |
| 2 | 宁西街、中新镇 | | | 平方米 | 2400 |
| 3 | 朱村街、荔湖街、荔城街、增江街、仙村镇、石滩镇 | | | 平方米 | 2200 |
| 4 | 小楼镇、派潭镇、正果镇 | | | 平方米 | 1800 |

### 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 | 围墙 | | 180毫米厚砖砌围墙1.8米高，埋深0.6米，每4米设钢筋混凝土柱1条，上部120毫米厚钢筋混凝土压顶，内外墙面贴45×45纸皮砖 | 米 | 1530 | 普通180毫米厚砖砌围墙按200元/米计算 |
| 2 | 院（晒）坝、场地（晒谷场） | | 水泥场 | 立方米 | 750 | 按实际体积计价 |
| 3 | 水井类 | | 水井（含抽水设备） | 口 | 4500 | 深度3米或以上 |
| 咸水井 | 口 | 4500 | 深度10米或以上 |
| 淡水井 | 口 | 2700 | 深度3米或以上 |
| 手摇抽水井 | 口 | 1500 | 深度3米或以上 |
| 4 | 坟墓迁移 | | 金塔 | 穴 | 2000 |  |
| 土坟 | 穴 | 4000 |
| 简易水泥砖坟 | 穴 | 5500 |
| 30平方米以下水泥瓦坟 | 穴 | 11000 |
| 30平方米以上水泥瓦坟 | 穴 | 18000 |
| 100平方米以上水泥瓦坟 | 穴 | 36000 |
| 5 | 道路 | | 水泥路 | 立方米 | 750 | 按实际体积计价 |
| 6 | 挡土墙 | | 砌石 | 立方米 | 290 |  |
| 石角挡土墙 | 立方米 | 330 |  |
| 7 | 花槽 | | 砖砌花槽，高度不少于40厘米，120毫米砖砌体，下部有混凝土基础，面贴240×60×8条砖 | 平方米 | 234 | 按花槽外表面垂直投影面积计（只计单面） |
| 8 | 钢筋混凝土池，含钢筋、含浇捣混凝土、表面压光或水泥砂浆面层等材料人工 | | | 立方米 | 1300 | 适用于水池、门顶过梁，工程量按混凝土实际体积计算 |
| 9 | 农用地独立化粪池 | | | 立方米 | 450 |  |
| 10 | 砖墙木梁瓦房 | | | 平方米 | 567 |  |
| 11 | 土墙木梁瓦房 | | | 平方米 | 567 |
| 12 | 砖墙竹梁石棉瓦房 | | | 平方米 | 504 |
| 13 | 砖墙钢金字架石棉瓦房顶 | | | 平方米 | 540 |
| 14 | 铁杆角铁架星瓦房 | | | 平方米 | 270 |
| 15 | 砖墙星瓦棚 | | | 平方米 | 351 |
| 16 | 木柱木梁星铁瓦棚 | | | 平方米 | 234 |
| 17 | 木柱石棉瓦棚 | | | 平方米 | 234 |
| 18 | 砖柱沥青纸棚 | | | 平方米 | 180 |
| 19 | 角铁星瓦棚 | | | 平方米 | 144 |
| 20 | 角铁架尼龙布棚 | | | 平方米 | 108 |
| 21 | 黑纱棚 | 铁管黑纱高棚内净高大于4米，全围蔽，立杆为直径不少于32毫米的水管或镀锌管，立杆间距3至4米且有混凝土基础 | | 平方米 | 81 |  |
| 简易黑纱棚内净高大于2.2米，全围蔽，立杆为直径不少于32毫米的水管或镀锌管，立杆间距3到4米且有混凝土基础 | | 平方米 | 54 |  |

### 表3 青苗补偿费用标准

| 一般青苗补偿标准表 | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 补偿项目 | | | | 单位 | 补偿标准  （元） | 备注 |
| 1 | 粮食作物类 | 谷物 | 水稻 | | 亩 | 3500 |  |
| 玉米 | | 亩 | 4500 |  |
| 豆类 | 黄豆、眉豆、赤小豆等 | | 亩 | 3700 |  |
| 薯类 | 甘薯、马铃薯 | | 亩 | 5400 |  |
| 木薯 | | 亩 | 4100 |  |
| 2 | 经济作物类 | 花生 | | | 亩 | 3700 |  |
| 甘蔗 | 糖蔗 | | 亩 | 5400 |  |
| 果蔗：食用黑蔗、黄皮蔗、白皮蔗 | | 亩 | 9000 |  |
| 凉粉草 | | | 亩 | 4600 |  |
| 3 | 蔬菜类 | 温室大棚类 | | | 亩 | 5500 | 1.多种农作物间种的，应选择种植面积较大的农作物进行补偿。  2.温室大棚类蔬菜补偿标准不包括棚架的补偿，棚架另按表2补偿。 |
| 根茎类 | 青萝卜、胡萝卜、芋头、山药、生姜、莲藕、粉葛、马蹄、茨菇等 | | 亩 | 5400 |
| 叶菜类 | 多年生 | 韭菜类 | 亩 | 6400 |
| 其他叶菜类 | 大白菜、菜心、菠菜、苋菜、芹菜、生菜、油麦菜、娃娃菜等 | 亩 | 4500 |
| 花菜类 | 花椰菜、西兰花、甘蓝等 | | 亩 | 7600 |
| 果菜类 | 西红柿、茄子、辣椒、豆类菜、瓜类等 | | 亩 | 7300 |
| 真菌类 | 香菇、草菇、平菇、鸡腿菇、茶树菇、金针菇、口蘑、银耳、木耳等 | | 亩 | 7700 |

| 长生青苗补偿标准表 | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 补偿项目 | | | | | | | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
| 4 | 果木类 | 乔木、灌木类果树 | 优质水果（含新引进的珍稀木本水果）、龙眼、荔枝、白榄、乌榄等为主 | | 树冠直径≤50厘米 | | | 棵 | 144 | 合理种植密度为50棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿7200元。 |
| 50厘米＜树冠直径≤100厘米 | | | 棵 | 360 | 合理种植密度为40棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿14400元。 |
| 100厘米＜树冠直径≤200厘米 | | | 棵 | 540 | 合理种植密度为30棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿16200元。 |
| 200厘米＜树冠直径≤300厘米 | | | 棵 | 900 | 合理种植密度为25棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿22500元。 |
| 300厘米＜树冠直径≤400厘米 | | | 棵 | 1440 | 合理种植密度为20棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿28800元。 |
| 400厘米＜树冠直径≤500厘米 | | | 棵 | 1800 | 合理种植密度为20棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿36000元。 |
| 4 | 果木类 | 乔木、灌木类果树 | 优质水果（含新引进的珍稀木本水果）、龙眼、荔枝、白榄、乌榄等为主 | | 500厘米＜树冠直径≤600厘米 | | | 棵 | 2700 | 合理种植密度为18棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿48600元。 |
| 树冠直径＞600厘米 | | | 棵 | 3600 | 合理种植密度为15棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿54000元。 |
| 胸径30厘米或以上的老荔枝树、龙眼树等其他木本果树：1、胸径30厘米的补偿标准按2700元/棵计算；2、胸径每增加5厘米，补偿增加900元/棵计算；3、每棵补偿最高不超过9000元；4、每亩补偿最高不超过54000元；5、荔枝、龙眼等无主干的以树冠10米或以上起计。 | | | | | |
| 柿、桃、李、芒果、枇杷、杨桃、青枣、黄皮、番石榴、番荔枝、菠萝蜜、梨、莲雾等品种 | | 树冠直径≤50厘米 | | | 棵 | 90 | 合理种植密度为60棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿5400元。 |
| 50厘米＜树冠直径≤100厘米 | | | 棵 | 132 | 合理种植密度为55棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿7260元。 |
| 100厘米＜树冠直径≤200厘米 | | | 棵 | 216 | 合理种植密度为50棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿10800元。 |
| 200厘米＜树冠直径≤300厘米 | | | 棵 | 280 | 合理种植密度为45棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿12600元。 |
| 4 | 果木类 | 乔木、灌木类果树 | 树冠直径＞300厘米 | | | 棵 | 450 | 合理种植密度为40棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿18000元。 |
| 柑、桔、橙、柚、柠檬 | | 树冠直径≤50厘米 | | | 棵 | 45 | 合理种植密度为100棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿4500元。 |
| 50厘米＜树冠直径≤100厘米 | | | 棵 | 80 | 合理种植密度为90棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿7200元。 |
| 100厘米＜树冠直径≤300厘米 | | | 棵 | 113 | 合理种植密度为80棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿9040元。 |
| 树冠直径＞300厘米 | | | 棵 | 180 | 合理种植密度为70棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿12600元。 |
| 蕃木瓜 | | 水果型优质品种 | | | 棵 | 60 | 合理种植密度为150棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿9000元。 |
| 蔬菜型优质品种 | | | 棵 | 48 | 合理种植密度为150棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿7200元。 |
| 4 | 果木类 | 乔木、灌木类果树 | 嘉宝果 | | 地径＜10厘米 | | | 棵 | 520 | 合理种植密度为40棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿20800元。 |
| 地径≥10厘米 | | | 棵 | 850 | 合理种植密度为40棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿34000元。 |
| 藤本类果树 | 葡萄、火龙果、菠萝 | | | | | 亩 | 9000 |  |
| 百香果 | | | | | 棵 | 115 | 合理种植密度为100棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿11500元。 |
| 4 | 果木类 | 草本类果树 | 蕉类 | | 香蕉 | | | 棵 | 82 | 合理种植密度为110棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿9020元。 |
| 大蕉 | | | 棵 | 65 | 合理种植密度为110棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿7150元。 |
| 粉蕉 | | | 棵 | 100 | 合理种植密度为110棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿11000元。 |
| 草莓 | | | | | 亩 | 6500 |  |
| 5 | 林木类 | 用材林 | | 松树、杂树 | | 胸径＜5厘米 | | 棵 | 9 |  |
| 5厘米≤胸径＜20厘米 | | 棵 | 36 |
| 胸径≥20厘米以上 | | 棵 | 72 |
| 杉树 | | 胸径＜5厘米 | | 棵 | 9 |
| 5厘米≤胸径＜20厘米 | | 棵 | 45 |
| 胸径≥20厘米以上 | | 棵 | 90 |
| 桉树 | | 胸径＜5厘米 | | 棵 | 9 |
| 5厘米≤胸径＜20厘米 | | 棵 | 32 |
| 胸径≥20厘米以上 | | 棵 | 65 |
| 5 | 林木类 | 竹林 | | 烂眼竹、甜竹 | | | | 棵 | 4.5 | 合理种植密度为400棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿1800元。 |
| 白眉竹 | | | | 棵 | 3.6 | 合理种植密度为500棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿1800元。 |
| 黄竹、单竹 | | | | 棵 | 1.44 | 合理种植密度为1000棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿1440元。 |
| 豆签竹 | | | | 棵 | 0.9 | 合理种植密度为1600棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿1440元。 |
| 注：1.以上每亩补偿标准为上限补偿价格。  2.疏于管理、长势较差的按相应规格补偿标准的70%计补。  3.多种果树间种的，应选择种植面积最大的品种进行补偿。 | | | | | | | | | | |
| 6 | 水产类 | 鱼类 | | | 培育鱼苗 | | | 亩 | 12600 |  |
| 繁育鱼苗 | | | 亩 | 17100 |  |
| 观赏鱼类 | | | 亩 | 15300 |  |
| 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 | 9900 |  |
| 6 | 水产类 | 鱼类 | | 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 | 12600 |  |
| 名优特品种鱼类 | | | 桂花鱼（鳜鱼）、娃娃鱼、笋壳类、石斑鱼类、鳄鱼、生鱼（黑鱼）、鳗鱼、花锦鳝（花鳗鱼）、大刺鳅等品种主养 | 亩 | 13500 |  |
| 6 | 水产类 | 虾蟹类 | | 南美白对虾、罗氏沼虾、青虾、蟹类等 | | | | 亩 | 11500 |  |
| 龟鳖类 | | 乌龟、鳄龟、金钱龟、甲鱼等 | | | | 亩 | 11500 |  |
| 注：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。  2.若存在鱼类混养，以主养用途进行补偿。  3.法律规定不能养殖的品种不作补偿。  4.娃娃鱼、龙虾、龟类等特殊水产品及有合法手续的较特殊养殖场，可申请评估，按照评估结果予以  补偿。  5.没有渔业主管部门核发的《水域滩涂养殖使用证》的，按相应标准的80%补偿。  6.鱼苗塘以渔业主管部门核发的《水产苗种生产许可证》或《水生野生动物人工繁育许可证》为依据。 | | | | | | | | | | |