

广州市从化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

（社会公众征求意见稿）

为规范从化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，切实维护被征收土地农村集体经济组织及其成员、村民委员会及其他利害关系人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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）和《广州市从化区人民政府办公厅关于印发广州市从化区农民集体所有土地征收补偿实施办法的通知》（从府规〔2024〕2号）等法律法规和政策文件制定，结合从化区实际，制定本标准。

第一条 农村村民住宅补偿标准

征收集体土地上农村村民住宅，补偿标准按照本标准“表1 农村村民住宅补偿标准”执行。

第二条 其他地上附着物补偿标准

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。

征收集体土地上非住宅房屋，补偿费用标准按照“表1 农村村民住宅补偿标准”执行。

房屋附属物及其他土地附着物，补偿费用标准按照“表2 其他地上附着物补偿标准”执行。

第三条 青苗补偿标准

项目征收范围内的成片青苗补偿有“包干补偿”和“实地清点补偿”两种方式。选择以“包干补偿”方式的，以项目内容及面积为准，包干补偿价为2万元/亩；选择以“实地清点补偿”方式的，以实地清点项目内容及数量为准，按照本标准“表3 青苗补偿标准”执行。

因管线迁改占地及改路、改河（沟、渠）工程补充用地涉及用地红线范围外不可分割的鱼塘补偿标准参照本标准“表3 青苗补偿标准”。

成片种植并间种多种青苗的，以种植面积最大的青苗品种作为补偿的品种，不以品种分类作重复计补。

青苗补偿面积应扣除用于成片种植管理而搭建的建（构）筑物的占地面积以及宽于8米的土路用地面积。

第四条 其他

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。

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。

征收地上附着物和青苗补偿对象为征收集体土地范围内地上附着物和青苗等的所有权人，所有权人存在争议的，按照相关权利人签订的合法协议确定，协议未约定的，由双方协商确定，协商不成的，可以依法申请调解，仲裁或者提起诉讼。

有下列情形之一的，被征收的农村村民住宅、其他地上附着物及青苗不予补偿：

- 1.征收土地预告发布后，征迁范围内抢栽、抢种的作物和林果苗木、新增养殖和新建（含扩、改建）的建（构）筑物；
- 2.采取反复移植方式申报的青苗；
- 3.未成活或已枯死的各类花卉树木（不包括耕地农作物青苗）；
- 4.有关法律、法规和政策文件规定不予补偿的情形。

本办法自印发之日起施行，有效期3年。

- 附件：1.农村村民住宅补偿标准
- 2.其他地上附着物补偿标准
- 3.青苗补偿标准

附件

表 1 农村村民住宅补偿标准

序号	补偿项目		单位	补偿标准 (元)	备注
1	框架 结构	已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电铺设	平方米	3060	1、按建筑面积计价（房屋外阳台按同类房屋补偿标准的 50%补偿）。 2、室内楼地面不铺瓷砖、木地板等，按不铺的面积每平方米扣减 160 元。 3、外墙面不贴面砖，按外墙面不贴面积每平方米扣减 135 元。 4、安装天花吊顶部分每平方米按 60 元补偿。 5、未安装防盗网的每平方米补偿标准下调 50 元。
		只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电铺设	平方米	2860	
		均未完成外墙贴装、室内装修和水电铺设	平方米	2660	
2	砖混 结构	已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电铺设	平方米	2700	
		只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电铺设	平方米	2500	
		均未完成外墙贴装、室内装修和水电铺设	平方米	2300	
3	砖木 结构	已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电铺设。	平方米	1900	—
		只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电铺设。	平方米	1600	
		未完成外墙贴装，且未完成室内装修和水电铺设。	平方米	1200	
4	简易 结构	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	650	—
		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	450	

注：

1.补偿标准统一取整；

2.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；

3.框架结构，指由梁和柱以钢筋相连接而成，构成承重体系的结构，即由梁和柱组成框架共同抵抗使用过程中出现的水平荷载和竖向荷载；

4.砖混结构，指建筑物中竖向承重结构的墙采用砖或者砌块砌筑，构造柱以及横向承重的梁、楼板、屋面板等采用钢筋混凝土结构。即砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构；

5.砖木结构，指竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，楼板、屋架等采用木结构的建筑结构。

表 2 其他地上附着物补偿标准

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	备注	
1	自搭阁楼		平方米	180	下净高 2.0 米以上，上净高低于 1.5 米。	
			平方米	330	住人插层，下净高 2.0 米以上，上净高在 1.5 米-2.2 米之间。	
2	围墙 （可视立面面积）	简易围墙	平方米	230	——	
		实体围墙	平方米	330	有砖有柱有基础的围墙。	
3	户外水泥地面	厚度 15 厘米以下	平方米	150	按用地面积计价	
		厚度 15 厘米以上	平方米	210		
4	化粪池	独立的农用粪池	立方米	450	——	
		独立村民房屋化粪池	立方米	650	——	
5	水井类	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	3300	——
		机井类（含抗旱井）		口	11000	——
6	沼气池		口	1000	6 立方米以上按评估补偿。	
7	大棚（蔬菜棚、花棚等）	简易棚	平方米	45	——	
		塑钢	平方米	50	——	
		钢架	平方米	70	——	
8	棚房	黑纱棚	平方米	60	——	
		沥青纸棚	平方米	170	——	

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	备注	
		石棉瓦棚	平方米	210	——	
		竹木棚	平方米	250		
		星铁瓦棚	平方米	270	——	
9	活动板房		平方米	420		
10	基塘	砖池	池深 2.0 米及以上，水泥砂浆抹面	亩	25000	——
			池深 2.0 米以下，水泥砂浆抹面	亩	18000	——
		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	亩	12000	——
			池深 2.0 米以下的土池、沙池，池内不铺防渗土工膜	亩	4000	——
11	排灌水沟	沟深 2 米以内		平方米	55	——
12	庭院门楼	宽 3.5 米以上×高 2.8 米以上的钢筋混凝土结构		座	15000	按照一座整体计算补偿价值，宽 4 米以上按评估补偿。
		宽 2.5-3.4 米×高 2.2-2.7 米的钢筋混凝土结构		座	5400	
		宽 2.4 米以下×高 2.1 米以下的钢筋混凝土结构		座	3400	
13	门	铝（铁）艺门		平方米	800	若附带电动开关或指纹锁，则另外补偿 400/个。
		室外独立铁门		平方米	170	简易规格按 60 元/平方米。
		电动伸缩门		个	600	伸长度≤10 米的按 600 元/个或评估；伸长度＞10 米且≤15 米按 800 元/个或评估；伸长度＞15 米的按 1000 元/个补偿或评估。
14	挡土墙	砖挡土墙		平方米	400	按可视立面面积计价
		毛石挡土墙		平方米	600	
		钢筋混泥土挡土墙		平方米	850	
15	水池	砖砌水池		立方米	150	按池体体积计价
		砼水池		立方米	210	

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	备注
		不锈钢水池	立方米	530	
16	坟墓	砖砌坟	穴	10000	1.迁坟过程中真实合理的民间风俗等相关费用，由土地征收实施部门（镇人民政府、街道办事处）根据具体情况审定后予以适当补偿； 2.坟墓的补偿不包含青苗部分的补偿。
		土坟	穴	4000	
		骨坛	穴	2000	
17	道路	砂石路	立方米	110	按用地面积计价
		水泥路	厚度 10-20（含）厘米	平方米	
			厚度 20-25（含）厘米	平方米	
			厚度 25 厘米以上	平方米	
18	不锈钢储水罐	小于等于 5 立方米	个	500	按搬迁费补偿。
		大于 5 立方米	个	800	
19	拦网	铁丝网	平方米	15	——
		铁（钢）栏杆	平方米	160	——
20	非市政辅道地砖		平方米	150	——
21	混凝土花架		平方米	200	——
22	污水井盖、污水篦子		个	150	——
23	花基、花槽、花池		平方米	140	——
24	其他（必须提供有效的证明材料）	电话迁移	号	200	——
25		有线电视迁移	线	150	——
26		宽带网络迁移	线	200	——
27		户外独立水表	个	300	——
28		户外独立电表	个	500	——
29		管道煤气	户	3500	——

序号	补偿项目	单位	补偿标准（元）	备注
30	电动阀、牌坊、依法批准的广告牌			按原样原状恢复造价补偿。
31	交通标准、公交车站			按重置价格予以补偿或恢复。
备注： 1.补偿标准统一取整； 2.地上构筑物主要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； 4.自搭阁楼，指位于房屋坡屋顶下部的房间，或楼房的空间比较高，在中间再重新制作一层阁楼楼板，形成层高低于 2.2 米的空间。				

表 3 青苗补偿标准

一般青苗补偿标准						
序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	备注	
1	粮食作物类		亩	4100	——	
2	经济作物类	花生		亩	4700	——
		食用竹		亩	10000	——
		甘蔗	糖蔗	亩	4200	——
			果蔗：食用黑蔗、黄皮蔗、白皮蔗		亩	7000
3	蔬菜类	含根茎类、叶菜类、花菜类、果菜类、真菌类		亩	7000	——
长生青苗补偿标准						
序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	备注	
1	花卉类	盆栽苗木	花盆内径＜20 厘米	棵	3	花盆内径： 一般按花盆口部的内径表示
			20 厘米≤花盆内径＜40 厘米	棵	7	
			40 厘米≤花盆内径＜60 厘米	棵	23	
			60 厘米≤花盆内径＜80 厘米	棵	40	

				花盆内径≥80 厘米	棵	60	
		露地花卉	袋植露地花卉		棵	0.6	——
			地植露地花卉		亩	5800	——
		观赏竹	富贵竹、 荷花竹	树高 1 米以下	亩	7000	树高: 指树木从地面上根茎到树梢之间的 距离或高度
				树高 1 米以上 (含 1 米)	亩	11000	
备注: 1.盆栽苗木、露地花卉(袋植露地花卉)按迁移费补偿,其余项目按价值补偿; 2.迁移费含起苗、包装、运输、重新种植、养护管理、成活风险等费用和损失; 3.运输距离补偿上限为 50 公里。							
2	果木类	乔木、 灌木 类果 树	一类果树: 龙眼、荔枝、 无花果、人心果、番荔 枝、鸡蛋果、石榴等	胸径(厘米) 7 以下(含 7 厘米)	棵	110	合理种植密度为 45 棵/亩
				7-10 厘米	棵	200	合理种植密度为 45 棵/亩
				11-15 厘米	棵	300	合理种植密度为 45 棵/亩
				16-20 厘米	棵	420	合理种植密度为 35 棵/亩
				21-25 厘米	棵	520	合理种植密度为 35 棵/亩
				26-30 厘米	棵	650	合理种植密度为 30 棵/亩
			二类果树: 黄皮、芒果、 杨桃、枇杷、枣、番石 榴、栗子、柿子、菠萝 蜜、梨、莲雾等	胸径(厘米) 7 以下(含 7 厘米)	棵	95	合理种植密度为 45 棵/亩
				7-10 厘米	棵	190	合理种植密度为 45 棵/亩
				11-15 厘米	棵	300	合理种植密度为 45 棵/亩
				16-20 厘米	棵	400	合理种植密度为 35 棵/亩
				21-25 厘米	棵	500	合理种植密度为 35 棵/亩
				26-30 厘米	棵	620	合理种植密度为 30 棵/亩
			三类果树: 橙、柑、桔、 柠檬、梅、桃、李、柚 子等	胸径(厘米) 7 以下(含 7 厘米)	棵	65	合理种植密度为 60 棵/亩
				7-10 厘米	棵	130	合理种植密度为 60 棵/亩
				11-15 厘米	棵	250	合理种植密度为 45 棵/亩

				16-20 厘米	棵	350	合理种植密度为 45 棵/亩		
				21-25 厘米	棵	470	合理种植密度为 35 棵/亩		
				26-30 厘米	棵	520	合理种植密度为 35 棵/亩		
			木瓜		棵	60	合理种植密度为 150 棵/亩		
			嘉宝果	地径 < 10 厘米	棵	380	合理种植密度为 40 棵/亩		
				地径 ≥ 10 厘米	棵	475	合理种植密度为 40 棵/亩		
			桑树	胸径 < 10 厘米	棵	90	合理种植密度为 100 棵/亩		
				胸径 ≥ 10 厘米	棵	150	合理种植密度为 100 棵/亩		
			藤本类果树	火龙果		棵	40	合理种植密度为 440 棵/亩	
				葡萄		棵	55	合理种植密度为 280 棵/亩	
		百香果		棵	90	合理种植密度为 100 棵/亩			
		草本类果树	蕉类	大蕉、香蕉	棵	60	合理种植密度为 120 棵/亩		
				蛋蕉（粉蕉）	棵	70	合理种植密度为 120 棵/亩		
			草莓		亩	6500	——		
		备注：							
		1.地径，指地表面向上 0.1 米高处树干直径（下同）；							
		2.胸径（又称干径），指地表面向上 1.3 米高处的树干直径，断面畸形时，测取最大值和最小值的平均值（下同）；							
		3.胸径 30 厘米或以上的老荔枝树、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。							
		3	林木类	乔木类：榕树、木棉、凤凰木、蓝花楹、风铃木、大叶紫薇、小叶榄仁、人面子、秋枫、桃花心木、鸡蛋花、樟树、铁冬青、幌伞枫、海南蒲桃、杜英、罗汉松、发财树等（按迁移费补偿）	定植	胸径 < 6 厘米	棵	40	合理种植密度为 300 棵/亩
						6 ≤ 胸径 < 10 厘米	棵	75	合理种植密度为 180 棵/亩
10 ≤ 胸径 < 20 厘米	棵					135	合理种植密度为 110 棵/亩		
20 ≤ 胸径 < 40 厘米	棵					270	合理种植密度为 60 棵/亩		
胸径 ≥ 40 厘米	棵					560	合理种植密度为 35 棵/亩		
假植	胸径 < 6 厘米			棵	35	合理种植密度为 300 棵/亩			

				6≤胸径 < 10 厘米	棵	70	合理种植密度为 180 棵/亩
				10≤胸径 < 20 厘米	棵	130	合理种植密度为 110 棵/亩
				20≤胸径 < 40 厘米	棵	260	合理种植密度为 60 棵/亩
				胸径≥40 厘米	棵	520	合理种植密度为 35 棵/亩
		灌木类：含笑、福建茶、紫薇、茶花、九里香球、黄金榕球、榕树球、红继木球、扶桑、桂花、野牡丹、美蕊花、三角梅球、非洲茉莉球、米兰球、栀子花、变叶木、龙血树等（按迁移费补偿）	定植	冠幅 < 60 厘米	棵	15	合理种植密度为 650 棵/亩
				60 厘米≤冠幅 < 100 厘米	棵	23	合理种植密度为 500 棵/亩
				100 厘米≤冠幅 < 150 厘米	棵	40	合理种植密度为 330 棵/亩
				150 厘米≤冠幅 < 200 厘米	棵	75	合理种植密度为 200 棵/亩
				冠幅≥200 厘米	棵	120	合理种植密度为 150 棵/亩
		假植		冠幅 < 60 厘米	棵	13	合理种植密度为 650 棵/亩
				60 厘米≤冠幅 < 100 厘米	棵	20	合理种植密度为 500 棵/亩
				100 厘米≤冠幅 < 150 厘米	棵	35	合理种植密度为 330 棵/亩
				150 厘米≤冠幅 < 200 厘米	棵	70	合理种植密度为 200 棵/亩
				冠幅≥200 厘米	棵	110	合理种植密度为 150 棵/亩
		棕榈类：鱼尾葵、皇后葵、假槟榔、大王椰子、狐尾椰子、董棕、棕榈、加拿利海枣、国王椰子、华棕、壮干蒲葵、中海枣、霸王棕、蒲葵、酒瓶椰、美丽针葵、散尾葵、棕竹、夏威夷椰子等（按迁移费补偿）	定植	地径≤20 厘米	棵	35	合理种植密度为 290 棵/亩
				20 厘米 < 地径≤30 厘米	棵	60	合理种植密度为 220 棵/亩
				30 厘米 < 地径≤40 厘米	棵	90	合理种植密度为 160 棵/亩
				40 厘米 < 地径≤60 厘米	棵	125	合理种植密度为 130 棵/亩
				地径 > 60 厘米	棵	170	合理种植密度为 110 棵/亩
			假植	地径≤20 厘米	棵	30	合理种植密度为 290 棵/亩
				20 厘米 < 地径≤30 厘米	棵	55	合理种植密度为 220 棵/亩
				30 厘米 < 地径≤40 厘米	棵	85	合理种植密度为 160 棵/亩
				40 厘米 < 地径≤60 厘米	棵	120	合理种植密度为 130 棵/亩

			地径 > 60 厘米	棵	160	合理种植密度为 110 棵/亩
		用材林（桉树）	胸径 3 厘米以下	棵	15	郁闭度 0.2（含）以上
			胸径 3-4 厘米	棵	25	
			胸径 5-7 厘米	棵	35	
			胸径 8-15 厘米	棵	45	
			胸径 15 厘米以上	棵	60	
		茶树	种苗期（1 年以内）	棵	10	合理种植密度为 300 棵/亩
			育树期（1-3 年以内）	棵	25	合理种植密度为 250 棵/亩
			采摘期（3 年以上）	棵	45	合理种植密度为 200 棵/亩
		竹林	成片竹林	亩	4800	占地面积 6-8 平方米为一丛（丛径）， 成片竹林补偿不少于 25 丛/亩，小于 25 丛/亩的按零星竹子计补
			零星竹子	丛	200	
		备注： 1.冠幅，指树（苗）木冠丛垂直投影面的最大直径和最小直径的平均值； 2.丛径，指丛生植物在基部丛生出来的众多茎秆自然组合形成的一个整体的基部的平均值； 3.郁闭度，指山林乔木树冠遮蔽地面的程度，是以林地树冠垂直投影面积与实际林地面积之比，以十分数表示，完全覆盖地面郁闭度为 1； 4.假植，指从育苗床移植到小的育苗钵里的青苗； 5.定植，指从育苗钵里移植到最终的盆器里或田里的青苗； 6.运输距离补偿上限为 50 公里； 7.迁移费含起苗、包装、运输、重新种植、养护管理、成活风险等费用和损失。				
序号	项目			单位	搬迁标准(元)	备注

4	鱼类	四大家鱼及一般淡水鱼类	四大家鱼【草鱼（鲢鱼）、鲢鱼（鳊鱼）、鳙鱼（大头鱼）、青鱼】、鳊鱼、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	8500	1、水产养殖按搬迁费补偿，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。 5、空塘不进行搬迁补偿。
		优质品种鱼类	龙虱、鲟鱼类、金钱鱼（金鼓）、加州鲈、宝石鲈、生鱼（黑鱼）、红鼓（美国红鱼）、长吻鮠、黄鳝鲶（黄脚立）、海南红鲷（和顺）、黄颡鱼（黄骨鱼）、乌头鲢、黄鲢、叉尾鮠、本地塘虱、脆肉鲢、巴西鲷、蓝鳃太阳鱼、山斑鱼（月鲢）、蛙类、泥鳅等品种主养	亩	12000	
		名优特品种鱼类	桂花鱼（鳊鱼）、笋壳类、石斑鱼类、鳗鱼、花锦鲢（花鳊鱼）、娟鱼等品种主养	亩	12300	
5	虾蟹类	南美白对虾、罗氏沼虾、青虾、蟹类等		亩	11800	
6	龟鳖类	乌龟、甲鱼等		亩	14000	
特殊事项说明： 1.娃娃鱼、鳄鱼、锦鲤、热带鱼、魔鬼鱼等特殊水产品且有合法手续的较特殊养殖场，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.若存在鱼类混养，以主养用途进行补偿； 3.未有合法手续的特殊养殖场按相应的养殖水面进行补偿； 4.同一鱼塘征地红线外剩余部分同价补偿； 5.运输距离补偿上限为 50 公里； 6.法律规定不能养殖的品种不作补偿。						