**关于发布《曾都区主城区范围外集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准》的通知（草案）**

各镇人民政府、街道办事处、区政府各部门：

为切实维护被征地农民和农村集体经济组织合法权益，深入推进城乡统筹发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》、《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22号）和《市人民政府办公室关于公布实施随州市城区集体所有土地建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准的通知》（随政办发〔2022〕19号）等法规政策规定，结合我区发展实际，特制定曾都区主城区范围外集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准(以下简称标准）。现将标准予以公布，并将有关事项通知如下：

一、凡在曾都区中心城区范围（东以新316国道为界，南以麻竹高速为界，西以炎帝大道为界，北以曾都区和随县交界处为界）以外，进行集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿工作的，适用本标准。

二、本标准所称征收方是指征收集体所有土地的县级人民政府；被征收方是指被征收集体所有土地上附着物的合法所有人。

三、本标准附件列入的或未列入的地上附着物和附属设施的补偿，达不成协议的，由征收双方认可的、具有相应资质的评估机构按国家相关规定评估确认。

四、国务院和省政府批准的水利、能源、交通等重大基础设施建设项目对建筑物补偿另有规定的，从其规定。

五、本标准施行前已经发布土地征收公告的，按照公告确定的补偿方案执行。本标准施行过程中，国家和省出台新规定的，按新规定执行。

六、本标准由区自然资源和规划局负责解释和监督实施，自印发之日起执行。

附件：1．曾都区主城区范围外集体所有土地上房屋征收补偿指导价标准

2．曾都区主城区范围外集体所有土地上房屋附属物设施征收补偿指导标准

3．曾都区主城区范围外集体所有土地上树木、花卉苗圃等附着物征收补偿指导价标准

4．曾都区主城区范围外集体所有土地上其他附着物征收补偿指导价标准

2024年3月22日

附件1

曾都区主城区范围外集体所有土地上房屋征收

补偿指导价标准

一、集体土地上合法住宅房屋选择货币化安置补偿的，建筑面积300㎡以内的部分参照国有划拨使用权土地上住宅评估价格进行补偿，具体评估思路为：将类似地段新建商品住宅成交均价进行加权平均，确定新建商品房基准价格，并按照现行基准地价扣减土地出让金，再针对区位、实物等因素进行减价修正（修正幅度为－20％～－30％），作为补偿基准价格。房屋建筑面积300㎡以上的部分按照建筑物重置成新价补偿。

符合奖励政策要求的根据政策给予相应奖励。

二、拥有合法产权的住宅房屋经合法程序改为经营用途，以该住宅为注册地址，拥有合法有效的经营证照，在土地征收公告之日正在经营且已连续经营2年以上的，可在住宅补偿基准价格基础上，对其实际用于经营的部分给予适当补助。补助标准：临规划主干道用于经营部分的房屋，按其用于经营部分的住宅房屋评估价的30％予以补助；临规划次干道用于经营部分的房屋，按其用于经营部分的住宅房屋评估价的20％予以补助。由区自然资源和规划局会同区住建局界定规划主干道和次干道范围。

三、在依法取得集体土地使用权的土地上兴办生产型企业的，其地上合法建筑物原则上按具有相应资质的评估机构评估的重置成新价进行补偿。

四、因土地征收造成停产停业的，给予的停产停业损失补偿原则上不超过现状经营或生产性房屋补偿价值的5％。上述标准确实不足的，由征收双方根据其土地征收前的纳税情况、经营规模、停产停业期限等因素协商确定。协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。

停产停业损失补偿给合法所有人。房屋出租的，由合法所有人与承租人协商补偿资金分配问题。

1. 对未经登记房屋，在作出土地征收决定前，由区自然资源和规划局牵头，会同区住建局、区城管执法局等部门依据相关法律法规，对涉及建筑进行调查认定。对认定为合法建筑的依据认定结果予以补偿；对认定为违法建筑的不予补偿，由具备该土地上房屋行政执法权的单位牵头，会同相关责任单位按照法定程序组织拆除，防止私搭乱建，恶意增加征收补偿成本。

六、曾都区主城区范围外集体所有土地上住宅房屋补偿重置成本价参考标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 等  级 | 重置成本价（单位：元／㎡） | 结构 | | 装修设备  及其他 |
| 承重构件 | 楼地面、屋面 |
| 框架 | — | 1184 | 独立（条形）基础，主体结构为钢筋砼柱、梁承重，现浇楼板，240mm厚实砌内外砖墙，层高3.2m及以上 | 水泥抹光地面、平屋面为柔性或刚性防水，房屋四周砼散水坡，梯间为金属或木扶手栏杆 | 内墙刮白，外墙水泥砂浆，室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位 |
| 砖  混 | 一等 | 905 | 砖石或砼基础，层层构造柱、圈梁、240mm厚实砌内外砖墙或部分钢筋砼梁、柱承重、现浇或预制楼板，层高3.2m及以上 | 水泥抹光地面、平屋面为柔性或刚性防水，房屋四周砼散水坡、梯间为金属或木扶手栏杆 | 内墙刮白，外墙水泥砂浆，室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位 |
| 二等 | 817 | 砖石基础，地圈梁，240mm厚空斗内外砖墙或部分120mm砖墙，预制楼板，层高2.8m－3.0m | 水泥抹光地面、平屋面为柔性或刚性防水，房屋四周砼散水坡、梯间为金属栏杆或木扶手栏杆 | 内墙刮白，外墙水泥砂浆，室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位 |
| 砖  木 | 一等 | 740 | 砖石或砼基础、木屋架、木梁，少量木柱，240mm实心墙砖承重或钢屋架钢梁承重，檐高3.2m及以上 | 水泥抹光地面、红平瓦脊屋面，房屋四周砼散水坡 | 内墙刮白，外墙水泥砂浆，室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位 |
| 二等 | 545 | 砖石基础，120mm墙及少量240mm墙，一般杂梁承重，檐高2.8m | 水泥地面、纤维石棉瓦坡屋面 | 内墙刮白，外墙水泥砂浆，室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位 |

备注：

1．住宅房屋重置成本价格内涵：包括房屋主体建（构）筑物、材料运输、房屋排水设施（天沟、水斗、室外排水管）、房屋四周排水明暗沟、散水、雨棚、踏步、上楼的楼梯（不锈钢、铁艺扶手另增加补偿），室内水、电管道及基础均等配套设施的建筑安装工程费，不包括土地价格。

2．此标准仅适用于集体土地上住户自建的零星住宅房屋。对于成片建设的生产厂房，本着实事求是的原则，由房地产价格评估机构在建筑安装工程费基础上评估建筑物重置成新价，征收方予以补偿。

3．对房屋装修如普通木门窗、106涂料墙面、喷塑墙面、油漆墙面、油漆地面、油漆踢脚线均不予另外计算。

4．一般砖及钢柱承重（无围护结构、缺少围护结构），钢屋架、彩钢瓦屋面房屋参照砖木结构二等房屋评定。

5．各类结构等级中如二等房屋含有一等房标准的某项，则可参照实际成本计算。

6．各类别房屋所确定的参考标准，以建成的房屋成品为标准计算。

附件2

曾都区主城区范围外集体所有土地上房屋附属物设施

征收补偿指导价标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 名称 | 单位 | 标准（元） | 备注 |
|
| 1 | 混凝土地坪 | 厚度10cm | ㎡ | 40 | 可根据实际厚度相应调整 |
| 2 | 厚度20cm | ㎡ | 80 |
| 3 | 水泥道路 |  | ㎡ | 120 | 基层铺设碎石、稳定层、混凝土20cm及以上 |
| 4 | 围墙 | 单砖墙 | ㎡ | 90 | 含围墙基础 |
| 5 | 挂斗墙 | ㎡ | 120 |
| 6 | 24cm实心墙 | ㎡ | 170 |
| 7 | 铁艺围墙 | ㎡ | 180 |  |
| 8 | 门　楼 | 砖柱 | m³ | 500 |  |
| 9 | 水泥板 | ㎡ | 110 |  |
| 10 | 砖　墙 | 12cm实心砖墙 | ㎡ | 70 | 不含砖基础 |
| 11 | 24cm实心砖墙 | ㎡ | 120 |
| 12 | 简　房 | 砖木简房1 | ㎡ | 200 | 2m高、120mm厚砖墙 |
| 13 | 砖木简房2 | ㎡ | 290 | 2m高、240mm厚砖墙 |
| 14 | 混合简房1 | ㎡ | 300 | 2m高、120mm厚砖墙 |
| 15 | 混合简房2 | ㎡ | 400 | 2m高、240mm厚砖墙 |
| 16 | 简　棚 | 彩钢棚 | ㎡ | 120 |  |
| 17 | 瓦棚 | ㎡ | 90 |  |
| 18 | 隔热建筑 | 机制瓦隔热建筑 | ㎡ | 160 | 檐口高度1米（含）以下 |
| 19 | 水泥瓦隔热建筑 | ㎡ | 100 |
| 20 | 彩钢瓦隔热建筑 | ㎡ | 130 |
| 21 | 机制瓦隔热建筑 | ㎡ | 210 | 檐口高度1－2.2米 |
| 22 | 水泥瓦隔热建筑 | ㎡ | 150 |
| 23 | 彩钢瓦隔热建筑 | ㎡ | 180 |
| 24 | 猪圈、牛棚、厕所 | 有顶 | ㎡ | 参照房屋建房 |  |
| 25 | 无顶 | ㎡ | 参照地坪及砖墙折算 |  |
| 26 |
| 27 | 鸡笼 | 鸡笼 | 个 | 100 |  |
| 28 | 花坛 | 花坛 | ㎡ | 50 |  |
| 29 | 台阶 | 砖台阶 | ㎡ | 120 |  |
| 30 | 护坡 | 毛石护坡（石挡土墙） | m³ | 300 |  |
| 31 | 混凝土护坡 | ㎡ | 105 | 标准厚度10㎝，每增加1cm加12元／㎡ |
| 32 | 水井 | 手动压水井 | 口 | 700 |  |
| 33 | 电动水井 | 个 | 1000 | 如有电动水泵另加安拆费200元 |
| 34 | 砖石砌沉水井 | 口 | 3200 |  |
| 35 | 机打井 | m | 200 |  |
| 36 | 土灶 | 单灶 | 个 | 500 |  |
| 37 | 双灶 | 个 | 800 |  |
| 38 | 豆腐灶、炕灶 | 个 | 800 |  |
| 39 | 案台 | 单层，包含柱脚 | ㎡ | 150 |  |
| 40 | 水池、化粪池 | 地上水池 | ㎡ | 参照砖墙加抹灰测算 | 抹灰20元／㎡ |
| 41 | 地下化粪池 | m³ | 520 |  |
| 42 | 地下水池 | m³ | 350 |  |
| 43 | 铁皮水罐移装费 |  | 个 | 200 |  |
| 44 | 宽带转迁费 |  | 条 | 参照市场价格 |  |
| 45 | 数字电视收视补偿费 |  | 户 | 参照市场价格 |  |
| 46 | 抽油烟机移机费 |  | 台 | 200 |  |
| 47 | 空调移机费 | 柜机、挂机 | 台 | 400 |  |
| 48 | 热水器移机费 | 太阳能 | 个 | 400 |  |
| 49 | 燃气、电能 | 个 | 400 |  |
| 50 | 水开户 |  | 户 | 1500 | 如有包装发票，按发票金额补偿 |
| 51 | 两相电开户 |  | 户 | 780 |
| 52 | 三相电开户 |  | 户 | 3000 |
| 53 | 电线杆 | 木质电杆 | 根 | 200 |  |
| 54 | 水泥电杆 | 根 | 300 |  |
| 55 | 天然气开户 |  | 户 | 2200 | 如有包装发票，按发票金额补偿 |
| 56 | 铁门 | 铁皮门 | 樘 | 250 |  |
| 57 | 铁门 | ㎡ | 250 |  |
| 58 | 顶篷 | 彩条布 | ㎡ | 10 |  |
| 59 | 芦席顶篷 | ㎡ | 15 |  |
| 60 | 木顶篷 | ㎡ | 30 |  |
| 61 | 活动板房 |  | ㎡ | 350 | 泡沫夹芯板 |
| 62 | 水沟 | 暗沟（0.3m×0.3m） | m | 100 | 沟量取净宽、净深，标注尺寸（宽×深） |
| 63 | 明沟（0.3m×0.3m） | m | 70 |
| 64 | 明沟（0.3m×0.5m） | m | 110 |
| 65 | 铁大门 | 简易铁大门 | ㎡ | 100 |  |
| 66 | 铁艺绣花大门 | ㎡ | 250 |  |
| 67 | 水表 |  | 块 | 300 | 如有包装发票，按发票金额补偿 |
| 68 | 雨棚 | 塑料 | ㎡ | 70 |  |
| 69 | 铝合金 | ㎡ | 140 |  |

附件3

曾都区主城区范围外集体所有土地上树木、花卉苗圃等

附着物征收补偿指导价标准

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类    别 | | | 规格 | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
|
| 树木补偿标准 | 挂果树 | 桃树、李树、梨树、枣树、樱桃树、枇杷树、石榴树、柿子树、杏树、板栗、桑葚等 | 大（胸径≥10㎝） | 株 | 200 | 成片的果园，根据科学合理栽植的原则，盛果期每亩定植100—120株（行距2m×3m），超过合理株数酌情降低补偿，每亩最高不超过23000元 |
| 中（5㎝≤胸径＜10㎝） | 株 | 50－80 |
| 小（3㎝≤胸径＜5㎝） | 株 | 10－20 |
| 幼（1㎝≤胸径＜3㎝） | 株 | 5－10 |
| 苗（胸径＜1㎝） | 株 | 2－5 |
| 风景树 | 桂花、红叶石楠、樟树、雪松、楠树、万年青、紫薇、对节白蜡、广玉兰、银杏、垂柳等 | 大（胸径≥10㎝） | 株 | 200 | 根据科学合理栽植的原则，每亩最高补偿不超过23000元 |
| 中（5㎝≤胸径＜10㎝） | 株 | 50－80 |
| 小（3㎝≤胸径＜5㎝） | 株 | 10－20 |
| 幼（1㎝≤胸径＜3㎝） | 株 | 5－10 |
| 苗（胸径＜1㎝） | 株 | 2－5 |
| 用材树 | 杨树、柏树、杉树、泡桐等 | 大（胸径≥15㎝） | 株 | 150 | 根据科学合理栽植的原则，每亩最高补偿不超过23000元 |
| 中（9㎝≤胸径＜15㎝） | 株 | 80－100 |
| 小（3㎝≤胸径＜9㎝） | 株 | 50－80 |
| 苗（胸径＜3㎝） | 株 | 5－20 |
| 藤（草）本葡萄等 | 苗期 |  | 株 | 8 | 根据科学合理栽植的原则，盛果期每亩定植不超过330棵，每亩最高补偿不超过23000元 |
| 初果期 |  | 株 | 20 |
| 盛果期 |  | 株 | 50 |
| 竹林 | 散生 |  | ㎡ | 10 | 根据科学合理栽植的原则，每亩最高不超过23000元 |
| 窝竹 |  | 根 | 2－5 |
| 其  他  树  木 | 木子树、槐树、香椿树等 | 大（胸径≥15㎝） | 株 | 200 |
| 中（9㎝≤胸径＜15㎝） | 株 | 30－50 |
| 小（3㎝≤胸径＜9㎝） | 株 | 10 |
| 苗（胸径＜3㎝） | 株 | 2－10 |
| 多品种树木套种 | |  |  | 分别计算补偿 | 累计补偿每亩最高不超过23000元 |
| 苗圃补偿标准 | 树木苗圃 | 当年种植的 |  | 亩 | 3500 |  |
| 未定植的 |  | 亩 | 4500 |  |

备注：

1．未列品种参照本表中的类似标准执行。

2．已枯萎死亡树木不予以补偿。

3．发布征地公告后突击栽种的树木不予补偿。

4．以盆、钵等种植的花卉、苗木不予补偿，可酌情给予搬运补助。

5．超大名贵树木移植补偿费可由征迁双方参照标准协商，协商不成，由评估机构或第三方专业部门评估确定。

6．因征收项目原因，地块内树木需保留现状的，经征迁双方协商，可按市场价收购，协商不成，由评估机构或第三方专业部门参考市场价评估确定。

附件4

曾都区主城区范围外集体所有土地上其他附着物

征收补偿指导价标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类    别 | | | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
|
| 青苗补偿费 | 棉花、花生、麻类、蔬菜、瓜类、薯类等经济作物 | | 亩 | 3200 | 自然形成的坑塘、沟渠、天然水面不予补偿 |
| 稻麦类、豆类、油菜、杂粮类粮油作物 | | 亩 |
| 鱼塘 | | 亩 |
| 藕等水生植物 | | 亩 |
| 药材类：天麻、芍药、田七、茴香等 | | 亩 | 4000－5000 |  |
| 生产设施迁移 | 温室大棚 | 钢架、砖混结构 |  | 能迁移的按市场价支付迁移费、不能迁移的按市场价进行收购 | |
|
| 竹木结构单层 | ㎡ | 10 |  |
| 石棉、竹木结构双层 | ㎡ | 15 |  |
| 坟墓 | 有主坟 | | 座 | 5000 | 双穴加倍 |
| 水泥硬化坟 | | 座 | 7000 | 双穴加倍 |
| 田间（堰边）看护房 | 砖木1（2m高、120mm厚砖墙） | | ㎡ | 200 | 可根据实际高度相应调整 |
| 砖木2（2m高、240mm厚砖墙） | | ㎡ | 290 |
| 混合1（2m高、120mm厚砖墙） | | ㎡ | 300 |
| 混合2（2m高、240mm厚砖墙） | | ㎡ | 400 |
| 田间水泥地坪 | 厚度10cm | | ㎡ | 40 | 可根据实际厚度相应调整 |
| 厚度20　cm | | ㎡ | 80 |
| 田间围墙 | 单砖墙 | | ㎡ | 90 | 含围墙基础 |
| 24cm实心墙 | | ㎡ | 170 |
| 田间厕所 | | |  | 参照房屋、建房 |  |
| 田间畜、禽舍等各类棚房 | | | ㎡ | 90－120 |  |
| 田间水池 | | | m³ | 250 |  |