

新建杨古公路项目国有土地上房屋 征收补偿安置方案 (征求意见稿)

根据云浮市人民政府的工作决策部署，区人民政府决定对新建杨古公路项目范围内的土地及房屋实施征收。为切实做好项目范围内土地征收与补偿安置工作，结合我区实际，制定本补偿安置方案。

一、项目名称：新建杨古公路项目国有土地上房屋征收

二、项目征收目的：本次征收土地目的是交通基础设施建设

三、项目征收范围（具体四至以征地标界为准）：

本次征收土地位于云城区腰古镇芙蓉经济联合社、芙蓉村高龙围第一、第二、第三、第四、第五、第六、第七、第八经济合作社、芙蓉村下围第一经济合作社一带土地，具体以征地标界为准。详见附图（用地红线图）

四、土地现状：拟征收腰古镇项目范围内约4.96亩的国有建设用地上建筑物。

五、征收主体：云城区人民政府受云浮市人民政府委托具体实施征（收）地拆迁等工作

六、征收实施单位：腰古镇政府

七、搬迁期限：被征收人自签订房屋与土地征收补偿协议之日起 30 天内腾空被征收房屋与附着物并交付征收实施单位。

八、补偿安置对象：拆迁范围内合法房屋的权属人及其他依法应予补偿安置的对象。

九、征收补偿方式及标准

（一）国有土地房屋拆迁安置补偿。按照《中华人民共和国国务院令 第590号（国有土地上房屋征收与补偿条例）》、关于印发《云浮市云城区各镇（街）征收土地及房屋拆迁补偿安置办法》的通知（云区府〔2022〕22号）执行。

（二）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

十、地上附着物、青苗补偿标准

（一）青苗、林木补偿标准

1. 青苗补偿标准

- （1）一般短期（一年生以内）作物青苗补偿 4000 元/亩；
- （2）鱼苗及鱼苗搬迁补偿 6000 元/亩；
- （3）多年生作物（指果树等）按附件 1 的补偿标准执行；
- （4）茶、桑、药等园地的青苗补偿 5000 元/亩；

2. 林木补偿标准

成熟林和近熟林按实际价值补偿；中龄林按实际价值的2倍补偿；幼龄林按实际造林投资的3倍补偿；种植不到一年的未成林按当年实际造林补偿；苗圃苗木、经济林按前三年平均产值的3倍补偿。

3. 地上附着物和青苗等的补偿费用，归其所有权人所有。

（二）拆迁厂房等补偿标准

1. 被拆迁厂房附属设施补偿标准，按本方案附件4附表2执行。

2. 养殖水面的附属设施、地上建筑物按本方案附件4中的附表1和附表3 执行

3. 迁移电力（杆、塔）通讯、广播线（缆）以及输水管道等专业管线拆迁按有资质的专业中介评估机构评估的数额补偿。

4. 坟墓迁移补偿：骨坛每个补偿2000元；土坟每穴补偿2500元；砖砌或水泥结构的，每穴补偿3500元。

5. 公共设施及其它农村道路、机耕路，河涌、排灌渠、堤坝等视实际情况给予补偿。补偿方式以协商处理为前提，协商不成的，按评估价格给予补偿。

6. 鸡场、猪场等附属设施、地上建筑物按本方案附件4中的附表 1 和附表3执行，迁移视规模作适当补偿。对违法违规建设的设施依法不予补偿。

7. 已办理宅基地土地使用证或《不动产权证》且已动工尚未建成的建筑物，由拆迁单位与被拆迁户实地丈量核实，按本方案附件4中的附表1同类结构的 80%补回工料费，拆得的旧料由户主自行回收。

8. 屋外地坪补偿：无砂浆砌筑的补偿 500 元/m³；砂浆砌筑的补偿 700 元/m³；钢筋混凝土地基补偿 1100 元/m³。

（三）其它补偿方式及规定

1. 房屋拆迁搬迁临时安置补助费（包括搬迁费、临时租住补贴等）：

（1）拆迁现住房屋的，一次性补助家私杂物搬运费3000元，从搬出之日起12个月内按拆迁面积每月10元/m²计算房租。拆迁厂房等建筑物的，以被征收建筑物面积20元/m²的标准给予一次性补助。

（2）拆迁无人居住的空闲房屋或不是全家主要现住房屋的，每户一次性补助杂物搬运费1000元，不再给予租住补贴。

2. 因征收房屋造成的停业停产损失的补偿：对合法经营的商户给予6个月停产停业损失补偿费，按照房屋被征收前的效益，以征收决定作出前一年内月平均税后利润计算（不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的，参照同类房屋市场租金计算）。

3. 屋主属港、澳、台同胞、海外侨胞或者外籍人士的，其房屋已经办理土地使用证或《不动产权证》的，经审核不属于违建的房屋，拆迁补偿标准按照同类房屋进行补偿。

4. 委托办理拆迁事宜的，被委托人必须持有合法的委托手续。

5. 被拆迁户应当按照拆迁协议规定的期限搬迁所有动产，将空置房屋交给拆迁单位；逾期搬迁的，按相关法律法规进行处理。

十一、房屋征收奖励

签约奖励：被征收人自征收部门确定的签约之日起 10 日内签订补偿协议的，给予10000元/户奖励，逾期签订征收补偿协议的，不予奖励。

搬迁奖励：被征收人收到征地补偿款后15天内搬迁腾空房屋的，给予3000元/户奖励；逾期搬迁腾空房屋的，不予奖励。

十二、地上附着物和青苗在规定期限内由原所有者自行处理，逾期由征地单位依法处理；征地公告发出后，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

十三、征地补偿费的使用管理

（一）组织实施征地部门要依法依规与被征地单位或个人 签订补偿协议，按本方案规定作出补偿。征地拆迁补偿款在协议签订后，按协议约定的方式把各项的征地拆迁补偿款项直接 支付到被征地单位或个人的帐户。

（二）有权属争议的土地和附着物，在未解决争议之前， 其相关补偿款暂依法由司法公证提存，待确认权属后兑现补偿， 但不能影响征用土地和拆迁工作及工程建设。

十四、本方案未包含的按规定需要补偿的地上附着物和青苗，视实际情况根据有关政策和规定，采取近似类比照、市场价协商、成本法测算或者有资质的第三方机构评估等方法，确定补偿价格。

十五、房屋及地上附着物评估机构按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》协商选定；协商不成的，由征收部门组织相关单位和被征收人通过投票或随机选定的方式确定，公证机关对选定过程和结果进行现场公证。

十六、被征收房屋价值的确定

被征收房屋及地上附着物价值由第三方评估机构按照征收评估办法评估确定，被征收人和征收实施单位第三方评估结果应予认可。

十七、具体要求

（一）房屋征收范围确定后，任何单位和个人不得在征收范围实施房屋新建、扩建、改建和改变房屋用途、装饰装修等不当增加补偿费用的行为，不得抢种、抢栽农作物或抢建地上附属物，违反规定实施的，一律不予补偿。

（二）对存在权属争议的土地及附着物，在规定期限内争议双方仍未能达成一致意见的，以及期限内被拆迁人未能签订补偿协议的，由征收实施单位报请区人民政府依法作出补偿处理。

（三）本征收补偿方案仅适用于新建杨古公路（云城区腰古镇段）项目房屋征收与补偿。

（四）本方案未尽事宜按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）、关于印发《云浮市云城区各镇（街）征收土地及房屋拆迁补偿安置办法》的通知（云区府〔2022〕22号）以及有关法律法规规定执行。

- 附件：
1. 果树青苗补偿标准一览表
 2. 直播造林主要树种植林密度表
 3. 植苗造林主要树种造林密度表
 4. 厂房及房屋拆迁补偿标准

附件 1

果树青苗补偿标准一览表

序号	名称	规 格 冠幅、树高 (m)、胸径 (cm)		补偿价格 (元/棵、株、元/亩)	说明
1	橙	特大	树高 2.6m 以上	195	不按规格标准种植的 (序号1、3、4、5、8 为60株/亩, 序号2为 80株/亩, 序号9为100株 /亩)折算补偿, (多于 规格标准的按规格标 准株数补偿, 少于规格 标准的按实际棵数清 点补偿); 多年种植的 最高不超过市平均土 地年产值5倍。
		大	1.6 – 2.5m	150	
		中	1.0 – 1.5m	90	
		小	不足 1m	30	
			新种 (二年内)	7.5 (2500 元/亩)	
2	沙糖桔、贡柑	特大	冠幅 2.6m 以上	330	
		大	1.6–2.5m	225	
		中	1–1.5m	150	
		小	0.7–0.9m	75	
			0.4–0.6m	60	
			不足 0.4m	30	
			新种 (二年内)	7.5 (3000 元/亩)	
3	龙眼、荔枝	特大 3	胸径 ϕ 65cm 以上	2600	
		特大 2	胸径 ϕ 50—64cm	2000	
		特大 1	ϕ 31 – 49cm	1200	
		大	ϕ 16 – 30cm	750	
		中	ϕ 10 – 15cm	225	
		小	ϕ 7 – 9cm	75	
			ϕ 4 – 6cm	60	
			ϕ 3cm 以下	28	
			新种 (二年内)	7.5 (2500 元/亩)	

4	芒果、杨桃、万寿果、蕃石榴、柚树、桃子、枇杷、树菠萝等杂果树	特大	胸径 ϕ 31cm 以上	375	
		大	ϕ 16 – 30cm	225	
		中	ϕ 10 – 15cm	150	
		小	ϕ 7 – 9cm	60	
			ϕ 4 – 6cm	50	
			ϕ 3cm 以下	25	
			新种（二年内）	7.5（2000 元/亩）	
5	乌榄、黄榄、黄皮、栗子	特大	胸径 ϕ 31cm 以上	500	
		大	ϕ 16 – 30cm	450	
		中	ϕ 11 – 15cm	225	
		小	ϕ 7 – 10cm	75	
			ϕ 4 – 6cm	60	

			φ3cm 以下	28	
			新种（二年内）	7.5（2500/亩）	
6	香蕉、大蕉	大	树高 1.5m 以上	20	
		小	不足 1.5m	10	
7	木瓜树	大	树高 2m 以上	30	
		中	1 - 2m	15	
		小	不足 1m	5	
8	沙梨、三华李、南华李、枣、山楂、棠李、青梅、粉梅、柿子	大	胸径 φ16cm 以上	300	
		中	φ10 - 15cm	200	
		小	φ7 - 9cm	75	
			φ4 - 6cm	50	
			φ3cm 以下	15	

			新种（二年内）	7.5（2500 元/亩）	
9	无核黄皮	特大	冠幅 2m 以上	450	
		大	1.5-1.9m	300	
		中	1-1.4m	180	
		小	0.7-0.9m	75	
			0.4-0.6m	60	
			不足 0.4m	30	
			新种（二年内）	7.5（2500 元/亩）	
	<p>勒竹高 2 米以下的每株 3 元，高 2 米以上的每株补偿 4 元；撑高竹、羊提竹、麻竹、甜笋竹、大头竹 2 米以下的每株补偿 3 元，高 2 米以上每株补偿 4 元；泥竹、单竹高 2 米以下的每株补偿 3 元，高 2 米以上的每株补偿 4 元；萝竹、黄竹高 2 米以下的每株补偿 2 元，高 2 米以上的每株补偿 3 元。新种竹每穴补偿 22.5 元。</p> <p>竹林：成林每亩补偿 2000 元，疏竹未成林的人造林每亩补偿 1000 元，苗期每亩补偿每亩 500 元。</p> <p>肉桂林：盛收期每亩补偿 6000 元，未收期每亩补偿 3000 元。</p>				

	<p>火龙果（含棚架设施）：1 年以下（含 1 年）每亩补偿 8000 元，1 年以上—2 年（含 2 年）每亩补偿 13000 元，2 年以上每亩补偿 16000 元。</p>	
--	---	--

- 注：1. “树干径”是指从地面起 1 米处的树干直径。
- 2.以种植绿化树或盆景为主的只作迁移费补偿。
- 3.零星种植的绿化树、九里香、黄花梨、罗汉松、鸡旦花等树种可视大小参照上述相关果树作补偿。
- 4.在发出预征地公告后抢种的，不予补偿。
- 5.特殊情况的，报区征地拆迁工作指挥部研究解决。

附件 2

直播造林主要树种植林密度表

树 种	株数距（米）	穴数/亩
油 松	1 × 1 ~ 1 × 1.5	550
华山松	1 × 1 ~ 1 × 1.5	550
核 桃	3 × 3	75
板 栗	3 × 3	75
山 杏	1.5 × 1.5	250
山 桃	1.5 × 1.5	250
栎类（橡）	1 × 1 ~ 1 × 1.5	500
臭 椿	1.5 × 1.5	250
侧 柏	1 × 1.5 ~ 1.5 × 1.5	350
白 榆	1 × 1 ~ 1 × 1.5	500
核桃楸	1.5 × 1.5	250

附件 3

植苗造林主要树种造林密度表

树 种	株数距（米）	每亩株数	树 种	株数距（米）	每亩株数
落叶松	$1.5 \times 1.5 \sim 1.5 \times 2$	222 ~ 444	苦 楝	2×2	167
油 松	$1.5 \times 1.5 \sim 1.5 \times 2$	222 ~ 444	梧 桐	2×2	167
红 松	$1.5 \times 2 \sim 2 \times 2$	222 ~ 333	臭 椿	$2 \times 2 \sim 2 \times 3$	111 ~ 167
华山松	$1 \times 1.5 \sim 1.5 \times 2$	222 ~ 444	白 榆	1.5×2	222
马尾松	$1 \times 1.5 \sim 1.5 \times 2$	222 ~ 444	泡 桐	$3 \times 3 \sim 3 \times 5$	44 ~ 74
金钱松	1.5×2	222	枫 杨	$1.5 \times 2 \sim 2 \times 2.5$	133 ~ 222
水 杉	1.5×2	222	核 桃	5×5	27
杉 木	$1 \times 2 \sim 2 \times 2$	167 ~ 333	板 栗	5×6	27
栎 类	1.5×1.5	300	油 茶	$2 \times 2 \sim 3 \times 3$	74 ~ 111
桉 树	$1 \times 2 \sim 2 \times 3$	111 ~ 333	漆 树	3×3	74
侧 柏	$1 \times 1.5 \sim 1 \times 2$	333 ~ 444	柏 木	$1.5 \times 1.5 \sim 1.5 \times 2$	222 ~ 269
樟 树	$1.5 \times 1.5 \sim 2 \times 2$	167 ~ 296	乌 柏	3×3	74
檫 树	$2 \times 2 \sim 3 \times 3$	74 ~ 167	沙 棘	$1 \times 1 \sim 1 \times 1.5$	444 ~ 666
杨 树	$1.5 \times 1.5 \sim 3 \times 3$	74 ~ 300	毛 竹	5×5	27
柳 树	$1.5 \times 2 \sim 2 \times 2$	167 ~ 222	沙 枣	$1.5 \times 2 \sim 1 \times 3$	222 ~ 333
刺 槐	$1 \times 2 \sim 2 \times 2$	167 ~ 333	楠 木	1.5×2	222

附件4

厂房及房屋拆迁补偿标准

1. 属钢筋混凝土框架结构和钢筋混凝土砖混结构的房屋，按建筑面积计算补偿（房屋阳台、外走廊按其房屋补偿标准的50%计算）。

2. 属青砖、红砖、泥砖瓦木结构及其他结构的建筑物、构筑物，按建筑物实墙以内的面积计算补偿（房屋飘檐按其房屋补偿标准的50%计算），以领有土地使用证、《不动产权证》、《建筑许可证》为准。

3. 主体建筑以层（檐）高3.2米作基准计算，层（檐）每增加（或减少）10厘米，每平方米补偿按本级补偿基数增加（或减少）1%。

4. 特殊情况，按评估机构的评估结果并经征地单位审核后 的标准核算。

5. 如补偿标准与市场价格相差较大的，参照《云浮建设工程造价信息》给予补偿。

附表：1. 主体建筑 2. 厂房拆迁 3. 装修及附着设施

附表 1

主体建筑

类 别	建筑标准	补偿标准	备 注
框架结构	水电齐全的钢筋混凝土框架结构楼房（含地基）	1600 元/m ²	满堂红或横条形基础（只计一层）每平方米加 200 元。
砖混结构	水电齐全的钢筋混凝土砖混结构楼房（含地基）	1300 元/m ²	
一般混合结构	主要指前混合后砖瓦的房屋（含地基）	850 元/m ²	
一般砖木结构	主要指墙体红砖、青砖结砌，瓦顶（含地基）	650 元/m ²	
简易结构	主要指墙体泥砖结砌，瓦顶（含地基）	400 元/m ²	
简易棚房	钢架结构、石墙体的锌铁皮房，檐高 3.2 米（含地基）	300 元/m ²	有砖、石墙体的每平方米增加50 元。
	竹木搭建有砖、石墙体的锌铁皮房，檐高 3.2 米（含地基）	150 元/m ²	无砖、无石墙体的按 60%补偿。
	有砖、石围护墙竹木搭建的石棉瓦、沥青纸、稻草、板皮顶面结构棚（含地基）	檐高3.2 米的，100 元/m ²	未包括的简易棚房视实际投入的材料价格及人工给予补偿。土地使用证、《建筑许可证》为准。
		檐高2.5米至3.2米(不含3.2 米)的，50 元/m ²	
		2.5米(不含2.5米)以下的，40 元/m ²	
	无围护墙竹木搭建的石棉瓦、沥青纸、稻草、板皮顶面结构棚（含地基）	檐高 3.2 米的，50 元/m ²	
		檐高2.5米至3.2米（不含3.2 米）的，40元/m ²	
		2.5米（不含2.5米）以下的，30 元/m ²	

附表 2

厂房拆迁

类 别	建筑标准	补偿标准	备 注
H 钢结构星铁皮厂房	檐高 7 米以上（含 7 米）	750 元/m ²	含柱头基础
	檐高 7 米以下	700 元/m ²	
猪笼铁结构星铁皮厂房	檐高 7 米以上（含 7 米）	550 元/m ²	含柱头基础
	檐高 4 米至 7 米	500 元/m ²	
	檐高 4 米以下	450 元/m ²	
星铁皮厂房封边	封边	100 元/m ²	
天车的补偿	大天车（跨度 20 米以下）	4 万元/台	
	中天车（跨度 10 至 20 米）	3 万元/台	
	小天车（跨度 10 米以下）	2 万元/台	
混凝土地板	每立方米	550 元/m ³	含人工平整费
钢筋混凝土地板	每立方米	1100 元/m ³	
基础工程及土建部分	国产快慢锯	18 万元/台	
	进口 BM 快锯	20 万元/台	
	自动磨机	3 万元/台	
	自动桥切机	1 万元/台	
	花岗岩中切机	3.5 万元/台	
	手动磨台机及切边机	0.5 万元/台	

厂房机械搬迁	大切机	2000 元/台	含运费
	仿形机	850 元/台	含运费
	大切边机	850 元/台	含运费
	中型切边机	600 元/台	含运费
	磨机磨台	500 元/台	含运费
龙门吊搬迁	20 吨以上	8 万元/台	含运费
	10 至 20 吨	7 万元/台	
	10 吨以下	6 万元/台	

附表 3

装修及附着设施

类 别	建筑标准	补偿标准	备 注
楼地面铺贴块料面层	大理石（云石片）	150元/m ²	不含原材料费，原材料参照 市场价
	花岗岩石	120元/m ²	
	水磨阶砖、马赛克	80元/m ²	
	陶瓷块料(含采轴砖)	80元/m ²	
	陶瓷马赛克	80元/m ²	
	水磨石	80元/m ²	
	拼碎块料（碎石块）	80 元/m ²	
	木地板	120 元/m ²	
墙柱面铺贴块料面层	大理石（含加工、运输、人工）	200 元/m ²	不含原材料费，原材料参照 市场价
	花岗岩石（统价）（含加工、运输、人工）	200 元/m ²	
	陶瓷块料（含采轴砖）	80元/m ²	
	陶瓷马赛克	100元/m ²	
	水磨石	100元/m ²	
	水刷石（洗石块）	100元/m ²	
墙柱面装饰	喷塑（含特殊材料）	20元/m ²	
	扇灰	15元/m ²	
	喷涂料	20元/m ²	
	刷涂料	10元/m ²	
	塑料墙纸	20元/m ²	
窗、门	铝合金窗	170元/m ²	
	铝合金门	200元/m ²	
	卷闸门	120元/m ²	
	不锈钢豪华防盗门(双门)	2500 元/套	
	不锈钢豪华防盗门(单门)	1500 元/套	
	豪华铁门（有不锈钢管）	900 元/套	
	实心实木豪华门	1200 元/套	
	钢化幕墙玻璃	300元/m ²	

墙柱、天棚 装饰	天花、墙裙	120 元/m ₂	
	石膏线	20 元/m	
	明线电线	30 元/m ₂	以建筑面积计算
	入墙电线	40 元/m ₂	
供电设施	电表	250 元/只	
	电闸开关	30 元/台	
	拆抽油烟机	200 元/台	
	吊灯头	15 元/只	
	光管支架	24 元/条	
	电线	15 元/米	
	开关插座	15 元/只	
	电缆	按市场价格	
	拆吊扇	10 元/只	
	柜式空调	450 元/台	
类 别	建筑标准	补偿标准	备 注
供电 设施	分体空调	250 元/台	
	排气扇	10 元/台	
供水设施	水表	250 元/只	
	塑料水龙头	10 元/只	
	不锈钢水龙头	50 元/只	
	镀锌水龙头	20 元/只	
	镀锌管	25 元/m	
	塑管（口径 151 至 200 mm以上）	190 元/m	
	塑管（口径 101 至 150 mm）	100 元/m	

	塑管（口径 51 至 100 mm）	40 元/m	
	塑管（口径 50 mm以下）	20 元/m	
其它	天面水池/果场水池	250 元/m ₃	
	屋面砖墙（3/4 砖墙 18 厘米厚）	40 元/m ₂	
	夹板墙低层楼阁	100 元/m ₂	
	1/2 砖墙（11.5 厘米厚）油毡棚面简易房（投影面积计）	120 元/m ₂	
	干砌挡土墙	250 元/m ₃	
	湿砌挡土墙	400 元/m ₃	
	简易梯房(未竣工的楼房，投影影面积计)	100 元/m ₂	
	简易木楼	60 元/m ₂	
	水泥地（晒谷场）	80 元/m ₂	
	飘块	60 元/m ₂	
	水池（化粪池）	250 元/m ₃	
	铺贴花岗岩灶头(包括案板、洗手盆)	2800 元/套	
	铺贴瓷砖灶头(包括案板、洗手盆)	1800 元/套	
	水泥结构灶头(包括案板、洗手盆)	1200 元/套	
	砖砌围墙（1/2 墙 11.5 厘米厚）	150 元/m ₂	
	石灰砂浆晒地	30 元/m ₂	
	固定式柜	300 元/m ₂	
	洗手盆卫生间	500 元/套	
	浴缸卫生间	1500 元/套	
	厕盆卫生间	500 元/只	

	抽水马桶（坐厕）卫生间	1000 元/套	
	不锈钢（木）楼梯扶手	160 元/m ₂	
其它	铁艺楼梯扶手	200 元/m ₂	
	不锈钢防盗网	160 元/m ₂	
	铁（隐形）防盗网	120 元/m ₂	
	沙窗防盗网	50 元/m ₂	
	窗帘套	20 元/m ₂	
	太阳能热水器	300 元/台	
	空气能热水器	200 元/台	
	有线电视	300 元/户	
	宽带	300 元/户	
	电话	300 元/户	