

云浮市云城区人民政府办公室

关于云浮市云城区各镇（街）征收土地及房屋 拆迁补偿安置办法的政策解读

为了推进征地拆迁工作，切实维护被征地集体经济组织和农民的合法权益，保障社会经济发展用地，结合我区实际，区自然资源局代拟制定了《云浮市云城区各镇（街）征收土地及房屋拆迁补偿安置办法》（以下简称“办法”），现就出台的背景、修订依据、修订内容解读如下：

一、修订背景

（一）根据《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53号）、《广东省征收农用地地区片综合地价制定工作方案》（粤自然资函〔2020〕51号）、2021年2月10日云浮市人民政府实施《关于实施征地区片综合地价的通知》的要求，征收农用地地区片综合地价自公布之日起实施。

（二）根据《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）第四十八条的要求，征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水

平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

（三）因机构改革相关部门更名和职能调整，需明确征收与补偿工作职责。

二、修订此次文件的主要法律依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；

（二）《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

（三）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）；

（四）《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53 号）；

（五）《广东省征收农用地地区片综合地价制定工作方案》（粤自然资函〔2020〕51 号）；

（六）2021 年 2 月 10 日云浮市人民政府实施的《关于公布征收农用地地区片综合地价的公告》；

（七）《广东省征收农村集体土地留用地管理办法》。

三、修订的主要内容

根据 2021 年 2 月 10 日云浮市人民政府实施《关于实施征地区片综合地价的通知》的要求，征收农用地地区片综合地价自公布之日起实施及《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）的要求，随着我区近几年社会经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，物价、消费指数、房地产市场价格等均在逐年上涨，尤其是房价上涨幅度大，被拆迁群众用拆迁安置补偿款购买住宅房屋压力大。此外，选择重建安置方式的，重建成本大幅度上升，被拆迁户建房压力大。2018 年以来，各镇（街）普

遍反映拆迁补偿标准偏低，在拆迁中群众的抵触情绪大，很大程度上影响了征地拆迁工作的推进。因此，需对征收土地上青苗及地上附着物补偿标准进行相应调整。

（一）地类认定及征地补偿、青苗补偿标准。

1、云城区“办法”的征地补偿标准。

（1）征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。根据《广东省征地补偿保护标准》（2016年修订调整）的地区类别，云城街、高峰街和河口街属六类地区，征地补偿按以下标准执行：1. 水田、菜地，每亩补偿 53400 元；2. 旱地，每亩补偿 48000 元；3. 山地、林地、荒地、其他土地，每亩补偿 20000 元；4. 养殖水面，每亩补偿 56200 元。鱼塘设施、地上建筑物按本标准（附件 4、附表 1、附表 2）执行。

修改为：征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。根据云浮市人民政府实施《关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》办法的地区类别，云城街、高峰街和河口街属云城区第一片区，征地补偿按以下标准执行：1. 农用地（林地除外）、建设用地，每亩补偿 58000 元；2. 未利用地，每亩补偿 23200 元。

（2）征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。根据《广东省征地补偿保护标准》（2016年修订调整）的地区类别，安塘街、思劳镇和腰古镇属七类地区，征地补偿按以下标准执行：1. 水田、菜地，每亩补偿 50000 元；2. 旱地，每亩补偿 43500 元；3. 山地、林地、荒地、其他土地，每亩补偿 18000 元；4. 养殖水面，每亩补偿 52000 元。鱼塘设施、地上建筑物按本标准（附件 4、附表 1、附表 2）执行。

修改为：征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。根据云

浮市人民政府实施《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》办法的地区类别，安塘街、腰古镇和思劳镇属云城区第二片区，征地补偿按以下标准执行：1.农用地（林地除外）、建设用地，每亩补偿 54300 元；2.林地、未利用地，每亩补偿 21720 元。

（3）征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。根据《广东省征地补偿保护标准》（2016 年修订调整）的地区类别，前锋镇和南盛镇属七类地区，征地补偿按以下标准执行：1.水田、菜地，每亩补偿 50000 元；2.旱地，每亩补偿 43500 元；3.山地、林地、荒地、其他土地，每亩补偿 18000 元；4.养殖水面，每亩补偿 52000 元。鱼塘设施、地上建筑物按本标准（附件 4、附表 1、附表 2）执行。

修改为：征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。根据云浮市人民政府实施《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》办法的地区类别，前锋镇和南盛镇属云城区第三片区，征地补偿按以下标准执行：1.农用地（林地除外）、建设用地，每亩补偿 51100 元；2.林地、未利用地，每亩补偿 20440 元。

2、云城区“办法”的青苗、鱼苗补偿标准。根据青苗的年产值标准和市场物价水平，提高部分青苗补偿标准。

（1）将一般短期（一年生以内）作物青苗补偿由 3000 元/亩提高为 4000 元/亩，鱼苗及鱼苗搬迁补偿由 5000 元/亩提高为 6000 元/亩，茶、桑、药等园地的青苗补偿由 4000 元/亩提高为 5000 元/亩。

（2）多年生作物（指果树等），附件 1 果树青苗补偿标准一览表。

①序号 3（龙眼、荔枝）规格胸径 $\phi 65\text{cm}$ 以上由 2100 元/棵

提高为 2600 元/棵,规格胸径 ϕ 50--64cm 由 1500 元/棵提高为 2000 元/棵,规格 ϕ 31--49cm 由 900 元/棵提高为 1200 元/棵,规格 ϕ 16--30cm 由 450 元/棵提高为 750 元/棵;

②序号 5 (乌榄、黄榄、黄皮、栗子) 规格胸径 ϕ 31cm 以上由 375 元/棵提高为 500 元/棵,规格 ϕ 16--30cm 由 300 元/棵提高为 450 元/棵,规格 ϕ 11--15cm 由 180 元/棵提高为 225 元/棵,规格 ϕ 7--10cm 由 60 元/棵提高为 75 元/棵,规格 ϕ 4--6cm 由 50 元/棵提高为 60 元/棵,规格 ϕ 3cm 以下由 25 元/棵提高为 28 元/棵;

③序号 6 (香蕉、大蕉) 规格树高 1.5m 以上由 12 元/棵提高为 20 元/棵,规格不足 1.5m 由 5 元/棵提高为 10 元/棵;

④序号 8 (沙梨、三华李、南华李、枣、山楂、棠李、青梅、粉梅、柿子) 规格胸径 ϕ 16cm 以上由 180 元/棵提高为 300 元/棵,规格 ϕ 10--15cm 由 120 元/棵提高为 200 元/棵,规格 ϕ 7--9cm 由 45 元/棵提高为 75 元/棵,规格 ϕ 4--6cm 由 30 元/棵提高为 50 元/棵;

⑤勒竹高、撑高竹、羊提竹、麻竹、甜笋竹、大头竹、泥竹、单竹 2 米以下的每株由 2.3 元提高为 3 元,高 2 米以上的每株补偿由 3 元提高为 4 元; 萝竹、黄竹 2 米以下的每株由 1.2 元提高为 2 元,高 2 米以上的每株补偿由 1.5 元提高为 3 元; 竹林: 成林每亩补偿由 1500 元提高为 2000 元,疏竹未成林的人造林每亩补偿由 750 元提高为 1000 元,苗期每亩补偿每亩由 375 元提高为 500 元。肉桂林: 盛收期每亩补偿由 2250 元提高为 6000 元,未收期每亩补偿由 1200 元提高为 3000 元。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。

（二）征地留用地安置方法。

1、根据《市政府常务会议纪要》（六届三十二次〔2019〕5号）、《云浮市人民政府办公室关于印发云浮市云城区征地留用地开发利用暂行办法的通知》（云府办〔2020〕5号）的要求，云浮市中心城区（云城街、高峰街和河口街）“办法”的征地留用地安置标准。征用水田、菜地、旱地、鱼塘，……留用地由云浮市国土资源和城乡规划管理局给予办理不动产权证书，应当以被征地农村经济组织集体名义进行登记，不得以个人名义登记，严禁将留用地分配到本村村民；规划报建等有关手续由被征地单位自行办理，征地单位和市规划部门应给予协助，所需的费用属市直单位（含其下属单位）收取的行政事业性和经营服务性收费部分，由市政府负责减收或免收，具体由相关收费单位在受理规划报建手续时依法减收或免收；属社会服务性收费部分（如勘探、设计、质监费、图审费、监理费和施工管理费等费用）由被征地单位自行负责。

修改为：征用水田、菜地、旱地、鱼塘，……留用地由云城区自然资源局给予办理不动产权证书，应当以被征地农村经济组织集体名义进行登记，不得以个人名义登记，严禁将留用地分配到本村村民；规划报建等有关手续由被征地单位自行办理，征地单位和市、区自然资源部门应给予协助。

2、云城区“办法”的（二）被征地农民的社保按政策规定办理。

修改为：增加征收集体建设用地的留用地安置标准，被征地农民的社保按政策规定办理。

（三）拆迁补偿标准及拆迁房屋回迁安置补偿方法。

考虑到物价上涨、建筑材料成本提高及人工成本提高等因素，结合各镇（街）的意见，对住宅房屋室内外装修装饰及附属设施包干补偿标准进行适当上调，提高部分主体建筑拆迁补偿标准。

1、云城区“办法”的厂房拆迁的补偿标准。

（1）H 钢结构星铁皮厂房：檐高 7 米以上（含 7 米）补偿由 350 元/㎡提高为 750 元/㎡，檐高 7 米以下补偿由 300 元/㎡提高为 700 元/㎡；

（2）猪笼铁结构星铁皮厂房：檐高 7 米以上（含 7 米）补偿由 250 元/㎡提高为 550 元/㎡，檐高 4 米至 7 米补偿由 200 元/㎡提高为 500 元/㎡，檐高 4 米以下补偿由 150 元/㎡提高为 450 元/㎡；

（3）星铁皮厂房封边：封边 100/㎡

（4）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；

（5）混凝土地板补偿由 450 元/㎡提高为 550 元/㎡，包人工平整费；

（6）钢筋混凝土地板补偿：1100 元/㎡；

（7）基础工程及土建部分：国产快慢锯 18 万元/台，手动磨台机及切边机由 0.2 万元/台提高为 0.5 万元/台；

（8）龙门吊搬迁：20 吨以上 8 万元/台，10 至 20 吨 7 万元/台，10 吨以下 6 万元/台；

2、云城区“办法”的房屋拆迁补偿标准（附件 4：附表 1、附表 2、附表 3）

（1）附表 1. 主体建筑

①框架结构由 1300 元/ m^2 提高为 1600 元/ m^2 ，满堂红或横条形基础（只计一层）由 100 元/ m^2 提高为 200 元/ m^2 ；

②砖混结构由 1150 元/ m^2 提高为 1300 元/ m^2 ，满堂红或横条形基础（只计一层）每平方加由 100 元提高为 200 元。

（2）附表 3. 装修及附着设施

①楼地面铺贴块料面层：大理石（云石片）由 80 元/ m^2 提高为 150 元/ m^2 ，花岗岩石由 150 元/ m^2 提高为 120 元/ m^2 ，木地板由 80 元/ m^2 提高为 120 元/ m^2 ；

②墙柱面铺贴块料面层：大理石由 80 元/ m^2 提高为 200 元/ m^2 ，花岗岩石（统价）由 160 元/ m^2 提高为 200 元/ m^2 ，陶瓷马赛克由 80 元/ m^2 提高为 100 元/ m^2 ，水磨石由 80 元/ m^2 提高为 100 元/ m^2 ，水刷石（洗石块）由 80 元/ m^2 提高为 100 元/ m^2 ；

③墙柱面装饰：喷塑（含特殊材料）由 15 元/ m^2 提高为 20 元/ m^2 ，扇灰由 13 元/ m^2 提高为 15 元/ m^2 ，喷涂料由 10 元/ m^2 提高为 20 元/ m^2 ，刷涂料由 8.5/ m^2 提高为 10 元/ m^2 ，塑料墙纸由 10 元/ m^2 提高为 20 元/ m^2 ；

④窗、门：铝合金窗由 130 元/ m^2 提高为 170 元/ m^2 ，铝合金门由 150 元/ m^2 提高为 200 元/ m^2 ，卷闸门由 50 元/ m^2 提高为 120 元/ m^2 ，不锈钢豪华防盗门（双门）由 2000 元/套提高为 2500 元/套，不锈钢豪华防盗门（单门）由 1300 元/套提高为 1500 元/套，豪华铁门（有不锈钢管）由 500 元/套提高为 900 元/套，实心实木门由 500 元/套提高为 1200 元/套，钢化幕墙玻璃 300 元/ m^2 ；

⑤墙柱、天棚装饰：天花、墙裙 120 元/ m^2 ，石膏线由 6 元提高 20 元/ m ，明线电线由 20 元/ m^2 提高为 30 元/ m^2 （以建筑面积计算），入墙电线由 30 元/ m^2 提高为 40 元/ m^2 （以建筑面积计算）；

⑥供电设施：电闸开关由 10 元/台提高为 30 元/台，拆抽油烟机由 12 元/台提高为 200 元/台，吊灯头由 2 元/只提高为 15 元/只，光管支架由 12 元/条提高为 24 元/条，电线由 8 元/米提高为 15 元/米，开关插座由 6 元/只提高为 15 元/只，拆吊扇由 8 元/只提高为 10 元/只，柜式空调由 150 元/台提高为 450 元/台，分体空调由 100 元/台提高为 250 元/台，排气扇由 5 元/台提高为 10 元/台，电缆按市场价格（此项为新增加）；

⑦供水设施：镀锌管由 20 元/m 提高为 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；

⑧其它：天面水池/果场水池由 200 元/m³提高为 250 元/m³，屋面砖墙（3/4 砖墙 18 厘米厚）由 30 元/m²提高为 40 元/m²，夹板墙低层楼阁由 80 元/m²提高为 100 元/m²，1/2 砖墙（11.5 厘米厚）油毡棚面简易房（投影面积计）由 100 元/m²提高为 120 元/m²，干砌挡土墙由 200 元/m³提高为 250 元/m³，湿砌挡土墙由 350 元/m³提高为 400 元/m³，简易木楼由 50 元/m²提高为 60 元/m²，水泥地（晒谷场）由 50 元/m²提高为 80 元/m²，飘块由 50 元/m²提高为 60 元/m²，水池（化粪池）由 200 元/m³提高为 250 元/m³，铺贴花岗岩灶头(包括案板、洗手盆)由 2500 元/套提高为 2800 元/套，铺贴瓷砖灶头(包括案板、洗手盆)由 1500 元/套提高为 1800 元/套，水泥结构灶头(包括案板、洗手盆)由 1000 元/套提高为 1200 元/套，砖砌围墙（1/2 墙 11.5 厘米厚）由 100 元提高为 150 元，石灰砂浆晒地由 10 元提高为 30 元，固定式柜由 250 元提高为 300 元，洗手盆卫生间由 100 元/套提高为

500 元/套，浴缸卫生间由 300 元/套提高为 1500 元/套，厕盆卫生间由 50 元/只提高为 500 元/只，抽水马桶（坐厕）卫生间由 250 元/套提高为 1000 元/套，不锈钢（木）楼梯扶手由 130 元/㎡提高为 160 元/㎡，铁艺楼梯扶手由 150 元/㎡提高为 200 元/㎡，不锈钢防盗网由 100 元/㎡提高为 160 元/㎡，铁（隐形）防盗网由 70 元/㎡提高为 120 元/㎡，沙窗防盗网由 30 元/㎡提高为 50 元/㎡，窗帘套由 15 元/㎡提高为 20 元/㎡，太阳能热水器由 250 元/台提高为 300 元/台，空气能热水器由 120 元/台提高为 200 元/台；

3、云城区“办法”的坟墓迁移补偿。考虑到当前迁坟工作的实际困难及物价上涨因素，且按民政部门殡葬管理规定迁入指定公墓区成本很高。因此，提高迁坟补助标准。骨坛每个补偿由 1000 元提高为 2000 元；土坟每穴补偿由 1500 元提高为 2500 元；砖砌或水泥结构的，每穴补偿由 2500 元提高为 3500 元。特殊情况的，由征地拆迁实施单位研究解决。

4、云城区“办法”的已办理宅基地《土地使用证》、《不动产权证书》已动工尚未建成的建筑物，补偿：无砂浆砌筑的补偿由 400 元/㎡提高为 500 元/㎡；砂浆砌筑的补偿由 600 元/㎡提高为 700 元/㎡；钢筋混凝土地基补偿由 1000 元/㎡提高为 1100 元/㎡。

5、云城区“办法”的临时安置补助费（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/㎡计算房租。拆迁厂房等建筑物的，以被征收建筑物面积 20 元/㎡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。

6、云城区“办法”的第四大点第 2 小点（3）其余类别的闲屋可按该附属物的土地面积以 600 元/平方米标准给予货币补偿；空余地及附属设施用地按 500 元/平方米标准给予货币补偿。

修改为：村中的文化室、祠堂、祖屋等建筑物，以建筑物的首层建筑占地面积安排回迁地，建筑物按本办法附件 4 附表 1 进行补偿；其余类别的闲屋占地不作安排回迁地，按 700 元/m² 进行补偿；空余地及附属设施用地按 600 元/m² 补偿。

（四）云城区“办法”增加一点：凡是选取评估方式补偿的，可以依照有关规定选择一家或者多家有资质的评估公司进行评估；选择多家评估的，按平均值给予补偿。

云浮市云城区人民政府办公室

2022 年 4 月 15 日

