

《英德市征收土地青苗及地上附着物补偿办法》 政策解读

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》《广东省自然资源厅关于加快制定征收地上附着物和青苗补偿标准的通知》（粤自然资管制〔2022〕2889号），切实做好英德市征地有关工作，进一步推进英德市征收土地青苗及地上附着物工作，保护农民合法权益，规范土地征收等相关工作，我市编制了《英德市征收土地青苗及地上附着物补偿办法》（以下简称《办法》），现就解读如下：

一、出台背景及目的

《中华人民共和国土地管理法》实施后，对土地征收流程作了重大调整，组织开展地上附着物和青苗等土地现状调查是其中一个重要环节。妥善处理好地上附着物和青苗补偿问题，有利于加快理顺土地征收前期工作，确保我市建设项目的顺利实施。为此我市编制了《办法》。

二、出台依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正）；
3. 《广东省土地管理条例》（2022年修正）；
4. 《广东省自然资源厅办公室关于开展征收农用地区片综合地价制定工作的通知》（粤自然资函〔2020〕51号）；
5. 《广东省自然资源厅关于加快制定征收地上附着物和青苗补偿标准的通知》（粤自然资管制〔2022〕2889号）；

6.《清远市自然资源局关于进一步修改完善我市征收土地青苗及地上附着物补偿标准成果的函》。

三、目标任务

《办法》实施后，能在政策上有效衔接《中华人民共和国土地管理法》《广东省土地管理条例》等相关法律法规要求，与现行补偿标准相适应，为英德市土地征收工作中涉及地上附着物和青苗的补偿费用提供合理、合法的标准依据，进一步增强了征收土地货币补偿工作的可操作性，进一步维护被征地村民、农村集体经济组织和青苗、房屋、地上附着物权属人等相关权利人的合法权益。

四、主要内容

《办法》主要有粮食作物、经济作物、蔬菜类补偿标准，果木类，林木类，绿化树类，茶园、花卉、苗圃，养殖搬迁，住宅类建筑物，非住宅类建筑物，地上构筑物及其他附属设施等9个类别。

第一部分：粮食作物主要有谷物、豆类和薯类；经济作物主要有油料作物、药用作物、糖料作物、烟叶等；蔬菜类主要有桑叶、香芋、莲藕等。

第二部分果木类主要包括柑橘橙、龙眼、荔枝、黄皮等常见果木，其中规定超出植株行距规格的部分仅补偿种植和管护成本，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估。

第三部分林木类主要包括各种常见竹子、桉树、松树等，被征竹、木、果树按规定期限由原业主自行砍伐和搬迁（不得索取砍伐费），材料归其所有。逾期不砍伐不搬迁的，由拆迁单位砍伐，材料归拆迁单位。

第四部分绿化树类包括木棉、红花紫荆、桂花、罗汉松等57种树种。

第五部分茶园、花卉、苗圃类主要包括新老茶园、茶树等五个种类，其中规定以种植苗木出售为主要目的，在农田、花卉苗圃地或其他农业种植区的苗木按附表5补偿。

第六部分养殖搬迁类主要分为水产类和畜牧类，特殊养殖、优质鱼种养殖的以及市场价值波动较大，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。

第七部分为住宅类建筑物补偿，细分框架结构、砖混结构、砖木结构和简易结构。

第八部分非住宅类建筑物包括仓库厂房、库房、户外独立厨房及楼顶梯屋和棚四种分类。

第九部分地上构筑物及其他附属设施包括围墙、沼气池等15个类别。

五、利企惠民措施

《办法》中住宅和其他地上附着物补偿标准测算主要考虑社会经济发展水平、物价指数、GDP增长等因素，青苗补偿费用标准测算主要考虑土地资源条件和利用水平变化等因素进行科学测算。因此，《办法》的制定工作，是基于依法依规、公众参与、实事求是、科学测算、协调平衡、充分衔接、定量评价、定性分析等原则，在调查与总结分析基础上，采用比较法、剩余价值法、成本法等方法进行测算，然后综合客观实际、协调平衡、现行衔接及征收管理工作需求等，确定最终补偿标准。

六、新旧政策差异

《办法》是对英德市征收地上附着物和青苗补偿标准的更新，与现行补偿标准对比，对英德市征收地上附着物和青苗补偿标准有较大提升。