

听证笔录

听证项目：英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定项目

听证时间：2022 年 3 月 30 日

听证地点：英德市自然资源局二楼会议室

听证机构：英德市自然资源局

主持人：谭卫祥主任

听证员：朱光毅、郝玉贵

记录员：谭燕秋

听证会内容：

一、**主持人：**各位听证代表、嘉宾，下午好！本次听证会主持人由我担任，我是谭卫祥，两位听证员分别是市自然资源局朱光毅和郝玉贵同志，记录员由市自然资源局谭燕秋同志担任。根据《自然资源厅听证规定》的规定，英德市自然资源局今天在这里公开举行《英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制订项目》听证会。首先，对各位在百忙中能参加本次听证会，对我们工作的支持和配合，表示衷心感谢。我宣布，本次听证会现在开始。

英德市自然资源局于 2022 年 2 月 18 日在英德市人民政府网站向社会公布了《听证公告》，接受听证申请。由于客观原因，于 2022 年 3 月 24 日发布了延期公告，定于 2022 年 3 月 30 日召

开听证会，本次听证参加人共 39 人，其中市直有关单位代表 9 人、镇（街道）政府代表 24 人，镇（街道）村民委员会（农村集体经济组织）代表 5 人，评估机构代表 1 人。

今天听证的事项是《英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定项目》。我局就该项目的可行性、合理性以及对各方的利益有什么影响，举行听证会，听取社会各方面意见。希望各位代表踊跃发言，反映本单位或个人的意见，使我们的补偿标准能够更加符合英德市的实际情况，更加贴近客观市场水平，更具合理性和科学性。你们的意见对该项目能不能通过市政府的审批有重要的影响。所有听证参加人的意见我们将如实记入笔录，供上级审批时提供参考。

各位听证参加人在本次听证会有如下权利和义务：

- 1、申请主持人、听证员回避。
- 2、发表自己的意见和陈述所提意见的理由、依据；
- 3、进行质证和申辩；
- 4、提出维护自己合法权益的事实和理由、依据；
- 5、修改和补充听证笔录；
- 6、听证会后在听证笔录上签名；
- 7、查阅《听证纪要》。

各位听证参加人是否对主持人、听证员、记录员申请回避？

听证参加人：不回避。

二、主持人：下面请听证员郝玉贵介绍今天听证参加人员的

情况以及宣布听证会纪律和注意事项。

听证员（郝玉贵）：听证参加人的身份在报到时，已进行过核对，符合参加听证会的条件。

1、下面介绍听证参加人的情况：

（1）经办机构代表：英德市自然资源局：谭卫祥、朱光毅、郝玉贵、谭燕秋

（2）项目技术承担单位代表：

广东国政土地房地产评估测绘有限公司：赵小伟、李海艳、刘石其

（3）听证代表，共 39 人，分别是：其中市直有关单位代表 9 人、镇（街道）政府代表 24 人，镇（街道）村民委员会（农村集体经济组织）代表 5 人，评估机构代表 1 人。

2、下面宣布听证会纪律和注意事项：

（1）遵守听证纪律，服从听证主持人的指挥；

（2）听证参加人初次发言时，请先作自我介绍，发言请简明扼要，主要阐述自己的观点和理由；

（3）发表意见前应举手，征得主持人同意后方可发言；

（4）所有在场人员将手机调到振动或静音状态；

（5）未经允许不得在场内拍摄录音；

（6）旁听人员不得喧哗、鼓掌和发言；

（7）由于听证代表较多，为保证每位代表发言机会均等，请各位代表发言时间尽量控制在 3 分钟以内，如有未发表完的意

见，可待其他代表发言结束后再作补充或者会后以书面或口头形式提出。

（8）听证参加人未经允许不得擅自离开，擅自离开者视为自动放弃参加本次听证会的所有权利。

（9）听证结束后听证代表应在听证笔录上签名。

三、主持人：下面请经办人英德市自然资源局朱光毅向各位陈述《英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定项目》的背景、依据等有关情况，然后由项目技术承担单位广东国政土地房地产评估测绘有限公司赵小伟介绍本次英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定项目成果。

陈述人（朱光毅）：各位听证代表、各位嘉宾，大家下午好！我是英德市自然资源局开发利用股朱光毅，非常感谢各位对自然资源管理工作的关心和支持，在百忙之中抽空参加本次听证会。同时，也非常感谢本次听证会经办人还有技术承担单位广东国政土地房地产评估测绘有限公司的代表。

为贯彻落实新修改的《中华人民共和国土地管理法》、《广东省征收农用地地区片综合地价制定工作方案》的通知（粤自然资函[2020]51号）为切实做好英德市征地区片价实施后续有关工作，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，根据国家、省厅的有关法律法规规定，由我局按照相关程序组织开展英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定工作。

经过合法程序委托广东国政土地房地产评估测绘有限公司为项目技术单位进行英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定工作。我局也专门安排技术骨干全面跟进，共同推动项目的制定与实施。

本项目 2021 年 11 月正式全面铺开工作，并进行了资料收集、内业技术处理、成果编制等工作，2 月份向局内部意见征询，各科室从不同的视角，对本次成果的合理性、可行性、和现势性提出了修改意见，才取得今天的成果。

英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定工作经过项目经办单位和项目技术小组的共同努力终于迎来了今天的听证会。今日，组织各有关单位到此听取项目承担单位对英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定工作成果的工作汇报及征求大家的意见。希望各单位代表从不同的视角，对成果的合理性、可行性、和现势性提出了修改意见。在这里，感谢各位听证代表莅临指导工作，我们会根据各位听证代表的意见和建议，进一步修改完善，以推动本次工作成果早日付诸实施。

四、主持人：下面请广东国政土地房地产评估测绘有限公司赵小伟汇报本次英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定项目成果。

汇报人（赵小伟）：各位领导，各位代表，下午好！我是广东国政土地房地产评估测绘有限公司的赵小伟，今天由我代表本次项目的技术小组做技术汇报。今天我汇报的内容主要有五个部

分，1、项目概述，2、工作过程，3、工作范围与工作对象，4、资料收集与调查资料收集，5、技术路线，6、工作成果；7、《办法》解读

1. 项目概述

（1）工作背景

中华人民共和国土地管理法（2019 年修正

新《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。

省、自治区、直辖市应当制定公布区片综合地价，确定征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准，并制定土地补偿费、安置补助费分配办法。

地上附着物和青苗等的补偿费用，归其所有权人所有。

《广东省征收农用地区片综合地价制定工作方案》的通知

根据广东省自然资源厅关于印发《广东省征收农用地区片综合地价制定工作方案》的通知（粤自然资函[2020]51 号）明确地上附着物和青苗补偿标准由各地根据实际制定。要求各地加快制定地上附着物和青苗补偿标准；

英德市于 2017 年发布，至今已超过 5 年之久，为适应当前社会经济发展水平，切实维护被征地集体经济组织和被征地农民的合法权益，结合我市集体土地征收工作实际和物价上涨指数等

情况，对补偿标准进行调整或重新公布。

（2）工作依据

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国资产评估法》

《自然资源部办公厅关于新〈土地管理法〉实施后在审 建设项目用地审查报批有关问题的通知》

《广东省自然资源厅关于印发〈广东省征收农用地区片综合地价制定工作方案〉的通知》

2、工作过程

本项目 2021 年 11 月正式全面铺开工作，并进行了资料收集、内业技术处理、成果编制等工作，2 月份向局内部意见征询，各科室从不同的视角，对本次成果的合理性、可行性、和现势性提出了修改意见，才取得今天的成果。

3、工作范围与工作对象

工作对象：市域内农村集体经济组织所有土地地上附着物及青苗补偿。具体测算不包括国有土地地上附着物及青苗补偿标准，在实际执行过程中，可参照相邻区域集体土地地上附着物和青苗补偿标准执行。

工作范围：包括市域内农村集体经济组织所有的土地地上附着物和青苗补偿标准，具体为：一是地上建造的一切建筑物、构筑物及其他附属设施；二是处于生命、发育、生长的最初或相对较早阶段的没有成熟的农作物，主要包括粮食作物、经济作物

和蔬菜瓜果类等作物；三是林木、果木、苗木、花卉等地上定着物。

4、资料收集与调查

（1）自然资源部门

- 英德市第三次全国土地调查数据库；
- 英德市现行的耕地质量等别更新成果；
- 英德市征收农用地地区片综合地价制定工作成果；
- 地上附着物和青苗补偿具体案例及现行标准。

（2）住房和城乡建设部门

- 英德市 2018——2020 年征地项目涉及的房屋及附着物拆迁补偿标准价格；
- 英德市各类建筑物结构、不同等级房屋的重置单价及其对应的主要特征条件；
- 英德市各类地上附着物的重置价格；
- 英德市材料价格信息。

（3）农业农村部门

- 英德市 2018——2020 年农村和农业生产状况；
- 英德市 2020 年末各乡(镇)的农业人口数、非农业人口数、人均耕地面积数；
- 英德市 2018-2020 年各乡(镇)的各类农用地面积、农作物播种情况、年亩产量、农产品价格；
- 高效农业的分布情况、种植面积、单位面积投入、单位面积

产量、产品价格;

(4) 林业部门

- 英德市 2018—2020 年林业生产、分布情况;
- 英德市 2018—2020 年各乡(镇)的各类林地面积、种植林木类型及名称、单位面积产量、价格以及造林成本资料;
- 英德市范围内制定的林木补偿标准;

(5) 统计部门

- 英德市 2018—2020 年农业统计年鉴;
- 英德市 2018—2020 年经济统计年鉴;

(6) 发展和改革部门

英德市 2018—2020 年各类农作物产品(包括短期农作物)的市场交易价格和收购价格;

(7) 人力资源和社会保障部门

英德市 2018—2020 年城镇居民最低生活保障标准、农村居民最低生活保障标准;

(8) 各乡(镇)人民政府

- 2018—2020 年的农村经济统计报表,以行政村为统计单位;
- 2018—2020 年的农业综合统计报表,以行政村为统计单位;
- 以乡(镇)选取样点,调查典型建(构)筑物基本信息,短期农作物生产情况、果树生产经营状况、林木生产及木材价格.信息、坟墓迁移相关资料等;
- 以行政村收集的主要农作物类型资料、主要农作物年产量情

况等。

5、技术路线

技术路线本次地上附着物和青苗补偿标准制定分两个层次进行，一是地上附着物补偿标准，二是青苗补偿标准。

（1）地上附着物补偿标准技术路线：地上附着物补偿标准分为房屋类补偿标准、设施类补偿标准以及林(果)木花卉类等，具体路线为首先确定评估基准，在不同区域选取样点，按照《自然资源价格评估通则》、《房地产估价规范》、《资产评估准则—基本准则》、《农用地估价规程》等规范要求分别测算各类样点价格，最后通过算术(加权)平均计算县域各类地上附着物补偿标准。

（2）青苗补偿标准技术路线：在原青苗补偿标准的基础上，以全市为单位，确定测算范围并编制工作底图；运用科学的方法划分青苗补偿等级区；测算相应青苗补偿等级区主要农作物年产值，结合耕种季数确定各青苗等级区补偿标准。

6、工作成果及分析

（1）修订了《补偿办法》；

（2）制定了新的青苗打包价及具体类别补偿指导价：

- 青苗补偿标准平均增幅：29%；
- 零星果树补偿标准平均增幅：133%；
- 实生小果苗补偿标准（非嫁接）平均增幅167%；
- 零星竹、木补偿标准平均增幅39%
- 苗圃、苗木补偿标准平均增幅7%；

- 各龄组成片林木补偿标准平均增幅 10%;
- 果苗、茶树、绿化树育苗补偿标准平均增幅 1%;
- 房屋拆迁补偿标准平均增幅 16%;
- 仓库厂房补偿标准平均增幅：19%;
- 水管、电线等补偿标准平均增幅：27%;

(3) 新增了紫苏、柠檬的补偿价格以及增加了迁坟补偿标准关于“族坟”的界定。

7、《办法》解读

本办法说明了制定背景、适用范围、不予补偿的范围、插花树木的补偿办法、补偿后农作物或树木无及时处理，如何处理的办法；补偿异议较大经协商不一致的处理办法；国有土地上的青苗和房屋及建(构)筑物补偿规定等

以上就是本次听证汇报的主要内容，欢迎各位代表给我们提出宝贵意见，谢谢。

主持人：

下面由各位听证代表发表意见，听证代表有来自政府有关部门，有来自土地房地产评估机构，也有来自社会各界群众，今天大家权利义务一样，发言顺序不代表任何特殊权利。发言内容与先前代表发言重复的，可用“我的意见与某某代表相同”进行省略。请各位代表发言，技术承担单位请认真听取并解答。

代表人发言：

- 1、司法局代表：(1) 青苗价格最高最低是否调查，举例：

青苗桂花价格，差异大，普通桂花 100 多一平米，黄金桂几万元一棵，

（2）第八条“收回国有土地上的青苗补偿标准按照本办法执行”，“按照”建议改为“参考”

（3）本标准应为政府规范性文件，不是重大决策事件。

答疑人：（1）桂花树的价格差异较大，不仅是品种，树龄、造型等，均对桂花树的价格影响很大，此标准是普遍正常情况的价格苗木的价格，建议按个案处理。

（2）采纳

（3）采纳

2、林业局代表：方案 P18，第九项，规格（胸径、厘米）增加 51 以下

答疑人：规格（胸径、厘米）51 以下的补偿标准分类明细表“六、零星竹、木补偿标准”已有相关规定

3、广德园代表：（1）明确青苗补偿标准一年几造；“第五条经补偿后的名贵树林/风景树等由被征收主体在规定的期限内”建议取消

（2）此条；“国有土地上房屋及建（构）筑物征收与补偿按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号国务院令第 590 号）有关规定执行。”中“按照”建议改为“参考”。

（3）“食用自来水迁移费按有关部门规定的现行收费标准予以补偿”与“被征收房屋的水电总表按 3500 元/户一次性补偿”

是否有冲突？

（4）迁坟补偿标准建议参考进入公墓殡葬部门的补偿标准进行补偿。

（5）厂房补偿标准中建议增加 6 米以上的补偿标准。

答疑人：（1）青苗补偿标准已考虑各青苗可产一年几造；

（2）实际征收中确实会有名贵林木、风景树，且补偿后被征收主体不在规定的期限内处置的话征收工作难以开展，因此需要保留；

（3）采纳

（4）经讨论，由于参考公墓殡葬部门的费用比较高，现时补偿费用较大难以实现。

4、高新区代表：厂房补偿标准中建议增加 6 米以上的补偿标准。国政评估会后按代表意见增加此类。

答疑人：厂房补偿标准中 6 米以上框架结构、混合结构通用厂房较少，建议是按照个案进行评估；调整并增加框架结构 3.2-4.1 米为 1050 元/平方米，4.1 米以上为 1180 元/平方米；混合结构 3.2-4.1 米为 950 元/平方米，4.1 米以上为 1080 元/平方米；

5、英城街道办：（不锈钢门、排水管）标准价格调低的依据，是否考虑人工成本上涨？临时安置费每人每月 30 元/月安置费太低。

答疑人：采纳

6、望埠镇代表：框架结构（高级装修）1600 元/平方米价

格偏低，普通装修也要这个价格。

答疑人：高级装饰是指：楼地面部分：镶马赛克、彩釉砖、水磨石。外墙部分：镶马赛克、瓷片、云石、花岗岩、彩釉砖；内墙部分：镶彩釉砖瓷片、云石、夹板、喷涂、刮塑；门部分：防盗铁门、卷闸门；窗部分：铝合金、钢窗。如特殊建材，特殊名牌产品建议装修另外评估。

7、黎溪镇代表：（1）花枫铃树中大型种植园，另外有门票收入是否要在补偿价格中考虑？

（2）十二、房屋征收补偿标准、十三、仓库厂房补偿标准檐口高度衔接问题。

答疑人：（1）大型种植场的门票收入另外单独进行评估。其他会后再进行调整。

（2）采纳。

8、下太镇代表：迁坟补偿中大型土坟、族坟是如何界定？

答疑人：先记录下来，再进行听取各镇意见重新界定清楚各种坟的分类。

答疑人：否属于大型土坟以征收部门现场界定，族坟则是按照涉及 600 人或两条自然村以上来界定。

9、东华镇代表：油茶建议增加种植参数深水井（机械井）300 元/米与机钻井（深 30m）补偿标准 5000 元/口，具体是参考哪个标准。

答疑人：采纳。增加油茶 3 年以下的种植参数 130 株/亩；

删除机钻井（深 30m）补偿标准 5000 元/口。

10、白沙镇代表：猪舍与鸡舍的补偿标准一样，实际建造成本鸡舍与猪舍差异很大，建议将猪舍与鸡舍的补偿标准分开。主持人回答养猪场与标准中的副房中的猪舍内涵不一样。

答疑人：本标准中的猪舍与鸡舍补偿是指副房，标准建设的猪舍、鸡舍建议参考住宅类型的相应结构进行补偿，特殊建造的建议参考个案进行评估。

11、九龙镇代表：（1）蕉树成片或种植补偿问题；

（2）价格是否偏低

答疑人：增加蕉树种植密度 140 株/亩，单株补偿价格合理。

12、广东度量衡评估公司代表黎庆良：停产停业损失补偿费补偿。本地区同行业平均税后利润或者同类房屋市场租金计算，是否可以确定一个值？

答疑人：本办法具有通用性，可以根据具体的行业和具体的房屋来计算。

13、英红镇红旗村民委员会代表：现实征收遇到茶叶树，金花茶比较贵，按普通的进行补偿，被征收方不同意补偿标准，是否考虑把金花茶纳入补偿标准内，还是按个案单独委托评估。

答疑人：按照个案进行评估。

不锈钢门补偿标准偏低，上一轮的按扇，此轮按元/平方米进行补偿。

其他代表：无意见。

主持人：刚才，各位代表听取了项目技术承担单位对英德市征收土地青苗及地上附着物补偿标准制定有关情况的解释和说明，各位代表也对项目成果的合理性、可行性充分表达了自己的意见和观点。我们将认真研究代表们提出的意见，并对成果做进一步的修改和完善。本次听证会结束后，我局将按照有关规定制作听证纪要，报市政府，供审批时研究。

最后，我代表市自然资源局对各位在百忙中抽空参加今天的听证会表示衷心感谢。请听证会代表认真审阅听证笔录，确认无误后，在听证笔录上签名。谢谢各位！

签名确认以上记录内容无误:

黄伟

张永

张永

王世立 李双喜 李双喜 王武

李双喜 李双喜 李双喜 李双喜

李双喜

李双喜 李双喜 李双喜 李双喜

罗海峰 李双喜 李双喜 李双喜

李双喜 李双喜 李双喜 李双喜

李双喜 李双喜 李双喜 李双喜

李双喜 李双喜 李双喜 李双喜

李双喜 李双喜 李双喜 李双喜

听证员: 李双喜

记录员: 李双喜