

梅州市自然资源局梅县分局

《梅州市梅县区征收地上附着物和青苗等补偿标准》

起草说明

为进一步规范梅县区征收地上附着物和青苗等补偿活动，维护公共利益，保障被征地农民和农村集体组织的合法权益，以保障日后征收土地工作顺利开展，结合梅县区实际，梅州市自然资源局梅县分局起草了《梅州市梅县区征收地上附着物和青苗等补偿标准》（以下简称《补偿标准》）。

一、制定《补偿标准》的背景

根据2019年8月26日修订的《土地管理法》第四十八条规定、《自然资源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）“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定”。区片综合地价包括征收农用地的土地补偿费、安置补助费两项费用标准，不包括被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及地上附着物和青苗等的补偿费用。

2019年11月29日，广东省自然资源厅印发《广东省自然资源厅关于征求〈广东省征收农用地地区片综合地价制定工

作方案》(征求意见稿)意见的函》(粤自然资管制〔2019〕1334号)、《广东省自然资源厅关于印发〈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),提出:为保障日后征地工作顺利开展,各地开展征收农用地地区片综合地价制定工作过程中,要同步制定征收农用地地上附着物和青苗等的补偿标准。

根据上述文件要求,需要在开展区片综合地价制定的同时,启动梅州市梅县区征收地上附着物和青苗等补偿标准制定工作。

二、制定依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定,自2020年1月1日起施行);

2. 《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日起执行);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定,自2020年1月1日起施行);

4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第590号);

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

6. 《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）；

7. 《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）；

8. 住房和城乡建设部《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2017〕77号）；

9. 其他相关法律法规、政策文件等。

三、《补偿标准》起草过程

2019年12月，梅州市自然资源局梅县分局成立了编制小组，负责《补偿标准》项目制定工作，经过实地调查、多次部门座谈以及向社会和各有关单位广泛征求意见，《补偿标准》进行了反复修改，2020年8月25日举行听证会，修改完善后形成《补偿标准》（送审稿），于2020年8月上报梅县区人民政府批示。

四、《补偿标准》制定内容

本轮制定《补偿标准》共有五大内容：

（一）征收地上青苗补偿费补偿标准：包括短期作物、多年生苗木类、多年生果树类、鱼塘、莲藕塘、林地等补偿标准。

(二)征收地上附着物补偿标准:包括附着物(构筑物)、坟墓、禽畜等等补偿标准。

(三)留用地安置方式。

(四)被征地农民社会保障方式。

(五)《补偿标准》有效期。

五、《补偿标准》听证会意见采纳情况说明

梅州市自然资源局梅县分局于2020年8月25日进行《补偿标准》听证会,会议中广泛听取各部门、各村干部、村民等的意见建议,并形成听证会会议纪要,根据会议纪要对标准进行完善。

附件:听证会会议纪要及听证意见采纳情况

梅州市自然资源局梅县分局

2021年3月11日



《梅州市梅县区征收农用地区片综合地价制定项目及征收地上附着物和青苗等补偿标准》成果听证会纪要

依照《自然资源听证规定》的有关规定，梅州市自然资源局梅县分局于2020年8月25日上午梅州市梅县区府前大道梅州市自然资源局梅县分局办公大楼8楼会议室召开了《梅州市梅县区征收农用地区片综合地价制定项目及征收地上附着物和青苗等补偿标准》成果听证会。现将会议有关情况纪要如下：

一、听证会基本情况

（一）听证事项：《梅州市梅县区征收农用地区片综合地价制定项目及征收地上附着物和青苗等补偿标准成果》。

（二）参加人员：

听证主持人：李伟军 梅州市自然资源局梅县分局副局长

听证员：黄佳、张小丽 梅州市自然资源局梅县分局

记录员：谢爱清、陈婕烨 梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司

听证参加人基本情况：

听证代表：参加听证代表共96人，分别来自以下单位：区发改局、区财政局、区民政和人力资源社会保障局、区司法局、区农业农村局、区信访局、区住建局、区水务局、梅州市生态环境局梅县分局、区土地储备中心、区土地房屋安置中心、新城办事处、扶大高管会、程江镇、南

口镇、松源镇、丙村镇、城东镇、梅南镇、梅西镇、水车镇、石扇镇、松口镇、石坑镇、大坪镇、桃尧镇、畲江镇、白渡镇、隆文镇

技术单位：梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司：

谢俊锋、林泽帆、钟伟、谢爱清、陈婕焯

二、听证事项说明

本次听证会就《梅州市梅县区征收农用地地区片综合地价制定项目及征收地上附着物和青苗等补偿标准成果》事项依照《自然资源听证规定》的程序举行听证。会议由梅州市自然资源局梅县分局副局长李伟军主持。

技术承担单位向各位代表汇报梅州市梅县区征收农用地地区片综合地价项目成果及征收地上附着物和青苗等补偿标准制定成果（详见听证材料）。

三、听证会代表意见陈述

- (1) 区发改局代表：无意见。
- (2) 区财政局代表：无意见。
- (3) 区民政和人力资源社会保障局代表：无意见。
- (4) 区司法局代表：无意见。
- (5) 区农业农村局代表：无意见。
- (6) 区信访局代表：无意见。
- (7) 区住建局代表：无意见。
- (8) 区水务局代表：无意见。

(9) 梅州市生态环境局梅县分局代表：无意见。

(10) 区土地储备中心代表：无意见。

(11) 区土地房屋安置中心代表：问题一，听证材料附件三中《地上附着物的补偿标准》第二点，水池、水井、水塔、杂项类，砌石写着按混凝土量计算？化粪池、沼气池备注上也是写工程量按混凝土实际体积计算，实际在操作过程中是按外围体积计算。而且大部分为砌砖不是混凝土，是否应按外围尺寸计算？

问题二，钢筋混凝土池备注按混凝土实际体积计算，是否说按混凝土量而不是按外围体积计算？

问题三，石角挡土墙（浆砌）和砌石有何区别？砌石是不是就是干砌的意思？

技术承担单位：问题一，砌石“按混凝土量计算”这个是笔误，应该是按石料计算；工程量按混凝土实际体积计算在表述上较为直观，也可修改为根据实际容量体积计算。问题二，根据实际情况，我们一般折成工程量计算是根据混凝土的整体走量计算制定，实际操作过程中如跟计算实际体积情况有出入会换算成体积计算。问题三，浆砌就是用砂浆做填充物，并起到粘结作用的施工方法；砌石是干砌，干砌就是直接用块石码起来的施工方法，什么也不用，只用块石。

(12) 新城办代表：无意见。

(13) 扶大高管会代表：无意见。

(14) 程江镇代表：无意见。

(15) 南口镇代表：无意见。

(16) 松源镇代表：无意见。

(17) 丙村镇代表：无意见。

(18) 城东镇代表：问题一，城东镇有 4 个村是在梅州市城市规划区范围内的，建议将这 4 个村划入区片一。

问题二，我们镇是比较靠近梅江区的，跟梅江区相比，补偿标准会不会差距过大？

技术承担单位：问题一，本次区片综合地价区片的划分采用多因素综合评价法划分区片，综合判定法进行区片调整，综合考虑了土地的原用途、土地产值、土地区位、人口等多种因素，由于城东镇虽然有部分行政村位于梅州市城市规划区内，但由于在土地定级过程中，这些行政村土地产值、土地区位等多种因素与区片价区片一的镇街相比仍有差距，因此本次区片价的制定不考虑将这几个行政村纳入区片一。按照《土地管理法》规定至少每三年调整或者重新公布一次区片综合地价，届时将会根据梅县区社会经济等因素的发展情况，重新测算决定是否对现有区片进行调整。问题二，区片价的成果经过市级、省级两轮平衡，制定区片综合地价过程中充分考虑了当地经济社会发展水平以及周边相邻地市补偿标准的衔接。

(19) 梅南镇代表：无意见。

(20) 梅西镇代表：无意见。

(21) 水车镇代表：无意见。

(22) 石扇镇代表：无意见。

(23) 松口镇代表：问题一，附件 1《征收零星花卉苗木补偿标

准》中，①对沉香、黑木相思、檀香等品种的规格高度进行幅度的划分，比如大于30cm和小于30cm的价格？

问题二，果园若有监控设备的，这个能否补偿搬迁费用，可否设定一个标准？

技术承担单位：问题一，关于这个高度的划分，我们会后再进行研究补充。问题二，征收实施过程中可采取有资质的评估机构进行评估确定，包含设备设施的拆除、运输等情况，可根据实际适当进行补偿。

(24) 石坑镇代表：无意见。

(25) 大坪镇代表：无意见。

(26) 桃尧镇代表：无意见。

(27) 畲江镇代表：无意见。

(28) 白渡镇代表：无意见。

(29) 隆文镇代表：无意见。

四、听证结果

经过质询与解答，听证代表一致认为《梅州市梅县区征收农用地区片综合地价制定项目及征收地上附着物和青苗等补偿标准成果》成果符合国家法规和政策的要求，也符合我区的社会经济发展的实际情况，修订内容具有可行性和必要性，一致同意该修订成果上报审批。

梅州市自然资源局梅县分局

2020年8月27日

梅县分局

《补偿标准》具体意见采纳情况说明如下：

序号	单位	听证代表意见	采纳情况	意见答复
1	民政和人力资源社会保障局	无意见		
2	财政局	无意见		
3	发展和改革委员会	无意见		
4	环境保护局	无意见		
5	司法局	无意见		
6	农业农村局	无意见		
7	信访局	无意见		
8	住房和城乡建设局	无意见		
9	土地储备中心	无意见		
10	土地房屋安置中心	附件三《地上附着物的补偿标准》二、水池、水井、水塔、杂项类①砌石写着按混凝土量计算？化粪池、沼气池备注上也是写工程量按混凝土实际体积计算，实际在操作过程中是按外围体积计算。而且大部分为砌砖不是混凝土，是否应按外围尺寸计算？②钢筋混凝土池备注按混凝土实际体积计算，是否说按混凝土量而不是按外围体积计算？③石角挡土墙（浆砌）和砌石有何区别？砌石是不是就是干砌的意思？	采纳	①砌石“按混凝土量计算”这个是笔误，应该是按石料计算；工程量按混凝土实际体积计算在表述上较为直观，也可修改为根据实际容量体积计算。②根据实际情况，我们一般折成工程量计算是根据混凝土的整体走量计算制定，实际操作过程中如跟计算实际体积情况有出入会换算成体积计算。③浆砌就是用砂浆做填充物，并起到粘结作用的施工方法；砌石是干砌，干砌就是直接用块石码起来的施工方法，什么也不用，只用块石。
11	水务局	无意见		
12	生态环境局梅县分局	无意见		
13	松源镇	无意见		
14	梅南镇	无意见		
15	程江镇	无意见		
16	新城办事处	无意见		
17	丙村镇	无意见		
18	石扇镇	无意见		
19	南口镇	无意见		
20	松口镇	附件1《征收零星花卉苗木补偿标准》中，①对沉香、黑木相思、檀香等品种的规格高度进行幅度的划分，比如大于30cm和小于30cm的价格？②果园若有监控设备的，这个能否补偿搬迁费用，可否设定一个标准？	采纳	①修改为：沉香，H≤30、单价1.5，H>30、单价3；黑木相思，H≤20，单价1.3，H>20，单价2.5；红花荷，H≤20、单价1，H>20，单价2；檀香，H≤60、单价20，H>60、单价30；印度檀香，H≤60、单价20，H>60、单价30。②征收实施过程中可采取有资质的评估机构进行评估确定更合适，包含设备设施的拆除、运输等情况，根据实际情况适当进行补偿。
21	石坑镇	无意见		
22	大坪镇	无意见		
23	水车镇	无意见		
24	桃尧镇	无意见		

25	雁洋镇	无意见		
26	梅西镇	无意见		
27	畚江镇	无意见		
28	扶大高管会	无意见		
29	白渡镇	无意见		
30	城东镇	无意见		
31	隆文镇	无意见		