《蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准（征求意见稿）》政策解读

为进一步规范蕉岭县征收地上附着物和青苗补偿活动，保障征收土地工作顺利开展，结合蕉岭县实际，蕉岭县自然资源局起草了《蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准（征求意见稿）》（以下简称《补偿标准》），现对项目成果的政策背景、目的意义、主要依据、制定过程、主要内容、成果特点与应用等解读如下：

1. 政策背景

根据2019年8月26日修订的《土地管理法》第四十八条规定“征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用”“征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定”。

《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）提出，为进一步加强征地管理，规范征收地上附着物和青苗补偿工作，维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，需加快制定征收地上附着物和青苗补偿标准。

根据上述文件要求，结合蕉岭县实际，启动蕉岭县征收地上附着物和青苗补偿标准制定工作。

1. 目的意义

制定征收地上附着物和青苗等补偿标准是维护被征地农民合法权益的又一项重大举措，是征收补偿集体土地的重要参考依据。

实施新一轮征收地上附着物和青苗等补偿标准，是顺利实施征收农用地区片综合地价的必要补充，对解决当前征地工作中存在的地上附着物和青苗补偿争议分歧、区域不平衡等突出问题，对维护社会和谐稳定、保障经济社会平稳较快发展具有重要意义。具体表现在以下几个方面：

（一）进一步完善征地补偿标准体系，缓解征地难、分歧大的矛盾；

（二）提高征地工作透明度，维护被征地农民的合法权益；

（三）规范政府征地行为，有效防止征地补偿的随意性。

1. 主要依据

（一）法律法规、政策依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月）；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行）；

7. 《中华人民共和国森林法实施条例》（国务院令第698号）；

8. 《广东省土地管理条例》（2022年8月1日起施行）；

9. 《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）；

10. 《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）；

11. 《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）。

（二）技术依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 中华人民共和国国家标准《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）；

3. 中华人民共和国国家标准《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；

4. 中华人民共和国国家标准《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；

5.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

7. 《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省建设工程计价依据（2018)〉的通知》（粤建市〔2019〕6号）。

1. 制定过程

此项工作于2025年2月开始启动，经过前期准备、人员培训、资料收集、外业走访调查、内业整理、补偿价格测算、补偿标准方案拟定、补偿标准合理性分析对比、初步成果编写、内部审查等程序，对项目成果进行不断修改完善，最终形成了本次征求意见成果。

1. 主要内容

《补偿标准》成果主要包括以下内容：

（一）青苗补偿标准：包括短期作物补偿标准、花卉苗木类补偿标准、果木类补偿标准、林木类补偿标准。

（二）养殖类补偿标准：包括水产养殖类和禽畜养殖类的搬迁补充标准。

（三）建筑物重置价补偿标准：按照住宅和非住宅进行分类补偿。

（四）地上构筑物及其他附属设施补偿标准：包括地上构筑物及其他附属设施、坟墓迁移补偿标准。

（五）留用地安置方式。包括留用地实地安置和留用地折算货币补偿安置两种方式。

（六）其他事项。明确补偿标准的执行范围、特殊情况处理和施行日期和有效期等。

1. 成果特点与应用

**（一）成果特点**

本轮《补偿标准》通过具体征地案例的分析、座谈访谈和农户问卷调查，总结现行标准执行的情况和农户的满意度，对现行标准的效果进行客观公正的评价，着重解决现行标准执行存在的问题；以及通过与其它地区标准的对比分析，找出蕉岭县现行标准的不足之处，进行针对性的改进，汲取其他地区标准的可借鉴之处，完善蕉岭县的标准体系；根据省厅文件要求、咨询相关部门和专家、实地调查研究的基础上，本轮《补偿标准》对项目分类进行完善，保证分类的系统、科学，使得补偿项目尽可能多地涵盖蕉岭县的地上附着物和青苗。

**（二）成果应用建议**

1.为保障被征地农民的土地财产权益提供保障

通过制定《蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准》，确定征收青苗及地上附着物费、留用地安置补偿费等，依法推进土地征收工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障，切实保障被征地农民的土地财产权益。

2.为政府征收土地提供依据

为适应国家政策及社会发展，贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》关于征收补偿的规定，合理制定《蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准》，确保征收土地补偿工作的的顺利进行，为征收土地工作做到合法合理，有科学的依据可循。