

# 惠州市人民政府文件

惠府〔2017〕189号

## 惠州市人民政府关于印发《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》的通知

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》业经十二届42次市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市国土资源局反映。



# 惠州市集体土地征收与补偿暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范本市集体土地征收补偿工作，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进社会经济和谐发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内集体土地的征收与补偿适用本办法。

**第三条** 集体土地的征收补偿应当遵循合法合理、程序正当、补偿公平、公开透明、妥善安置的原则。

**第四条** 征收集体土地应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城乡规划和相关专项规划。

**第五条** 实行由市人民政府统一领导，各县（区）人民政府（包括大亚湾开发区、仲恺高新区管委会，下同）组织实施的征地工作体制，禁止其他任何组织或个人征地。

市、县人民政府负责发布辖区内的征地公告，区人民政府报市人民政府发布征地公告。

各县（区）人民政府应根据国家和省、市的有关规定，结合

当地实际，采取有效措施，加强对征地工作的领导，落实有关政策，组织各方面的力量，依法、有效实施本辖区内集体土地的征收与补偿工作。

县（区）土地行政主管部门负责建设用地的受理、审查、报批等工作；拟定征地公告、审核征地补偿安置方案，报县（区）人民政府审批；负责与被征地农村集体经济组织签订土地征收补偿协议书，支付征地补偿费；负责留用地指标核定，协助被征地农村集体经济组织办理留用地相关手续；其他应当由土地行政主管部门负责的征地工作。

发展改革、教育、公安、民政、司法、财政、人力资源和社会保障、环保、住房和城乡建设、水务、农业、林业、审计、国资、工商、城管执法、法制、公用事业、园林、房管、代建、税务等有关部门应当按照各自职责协同实施本办法。

乡镇人民政府（街道办事处），应当按市、县（区）人民政府的要求，在县（区）人民政府的组织领导下，负责具体实施本辖区内集体土地的征收与补偿和清场工作。

**第六条** 市、县（区）土地行政主管部门应当采取措施推行征地补偿安置信息公开，充分保障被征地农民的知情权、参与权、表达权和监督权。

**第七条** 市、县（区）人民政府应当建立征地补偿争议调解机构，及时调处征地补偿过程中的矛盾和纠纷，切实维护社会稳定，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，确保征地补偿行为合法、公平、公正。调解机构由国土资源、

民政、财政、司法、人力资源和社会保障、住房和城乡建设、农业等部门组成。

**第八条** 市、县（区）人民政府应当设立由同级国土资源、民政、财政、人力资源和社会保障、农业、审计等部门组成的征地监管机构，负责对年度内征地范围、程序、补偿与安置标准、补偿费用的分配、有关部门落实被征地农民社会保障等情况进行监督检查，及时纠正和查处征地工作中损害被征地农民利益的行为，保障被征地农民的合法权益。

**第九条** 任何组织和个人对违反本办法的行为，都有权向市、县（区）人民政府及其土地行政主管部门或其他有关部门举报。接到举报的部门应当及时予以核实、处理。

## 第二章 征地程序

**第十条** 市、县（区）人民政府应当依照法律法规和政策规定，公开征地工作程序，提高征地补偿安置工作透明度，依法征收土地。

**第十一条** 实行征地补偿款预存制度，按照省国土资源厅《关于试行征地补偿款预存制度的通知》（粤国土资发〔2005〕153号）等规定，在土地征收报批前将征地补偿款预存到县（区）土地行政主管部门的统一征地补偿款预存账户。

征地补偿款预存标准为：惠城区、惠阳区、大亚湾开发区、仲恺高新区不低于 15 万元/亩，惠东县、博罗县、龙门县不低于

10 万元/亩。

**第十二条** 集体土地征收与补偿一般程序为：

- （一） 征地预告；
- （二） 勘测定界和现状拍录；
- （三） 征地补偿登记；
- （四） 征地报批及公告；
- （五） 拟订征地补偿安置方案；
- （六） 征地补偿安置方案公示及听证；
- （七） 征地补偿安置方案审批；
- （八） 征地补偿安置方案公告；
- （九） 签订征地补偿协议书；
- （十） 兑付征地补偿款，交付土地；
- （十一） 征地补偿资料归档。

**第十三条** 用地申请经审查通过后，县（区）土地行政主管部门应当将拟征收土地的用途、位置、补偿标准、安置方式等，以书面形式向被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人预告，在被征地现场、被征地村集体所在地或村民聚居地张贴，并在县（区）土地行政主管部门网站公示。

**第十四条** 自征地预告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理以下事项：

- （一） 新批宅基地和其他建设用地；
- （二） 审批新建、改建、扩建房屋；
- （三） 办理入户和分户，但因婚姻、出生、回国、退伍转业、

毕业生户籍回迁、刑满释放等原因应当入户、分户的除外；

（四）以被征收土地上房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；

（五）改变土地、房屋用途；

（六）房屋、土地的转让、租赁和抵押。

土地行政主管部门应当就前款事项书面通知有关部门暂停办理上述相关手续。

**第十五条** 县（区）土地行政主管部门负责对拟征收集体土地进行勘测、定界，制作征地红线图。同时，乡镇人民政府（街道办事处）应会同被征地农村集体经济组织对用地现状进行录像记录及拍照，作为征地补偿的依据。

**第十六条** 被征收集体土地所在的乡镇人民政府（街道办事处）负责组织住房和城乡建设、城管执法、司法、国土资源等有关机构人员实施以下征地补偿登记等工作：

（一）负责调查和核实拟征收集体土地的权属、地类和面积。

（二）对拟征收集体土地上的地上附着物和青苗（包括需评估补偿的项目）的权属、种类、数量、结构、合法性等进行调查核实，对地上附着物和青苗进行丈量、清点、标图、拍照、登记造册，将补偿登记结果在被征地现场、被征地村集体所在地或村民聚居地张贴公示，审查确认和证据保全。地上附着物和青苗登记表应当由权利人、农村集体经济组织及乡镇人民政府（街道办事处）依法确认。

乡镇人民政府（街道办事处）对地上附着物和青苗清点、登

记、确认、补偿的真实性和合法性负责。

（三）被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人不配合调查、登记等工作的，应当依法通过公证等方式确认。

县（区）土地行政主管部门应当对乡镇人民政府（街道办事处）的土地征收与补偿业务加强管理、检查和监督。

**第十七条** 被征收集体土地上的地上附着物和青苗的权利人应当按要求向征地实施单位提交下列资料：

（一）居民身份证；

（二）户口簿；

（三）有关产权证明文件（不动产权证、土地使用证、房屋产权证、建（构）筑物用地资料、建设报建资料、批准文件等）；

（四）土地承包合同；

（五）土地租赁合同；

（六）房屋租赁合同；

（七）营业执照；

（八）水域滩涂养殖使用证、海域使用证；

（九）资产（土地、房屋、建（构）筑物、设备、存货、青苗等）补偿申报清单；

（十）其他与地上附着物和青苗补偿有关的资料。

上述资料的复印件（验原件）应当由提供人签名，乡镇人民政府（街道办事处）核对人签名确认。

需要提供的具体资料，由征地实施单位根据征收集体土地涉及需补偿的地上附着物和青苗情况向权利人明确。

**第十八条** 农用地转用和征地报批时，由市、县（区）土地行政主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定的程序和要求，逐级上报有批准权的人民政府审批。

**第十九条** 乡镇人民政府（街道办事处）根据征地补偿登记情况以及有关法律法规和征地补偿标准，会同有关单位拟订征地补偿安置方案，由县（区）土地行政主管部门审核。征地补偿安置方案应当载明土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等事项。

在拟订征地补偿安置方案时，对征地过程中形成的属于同一个村集体，不具备独立种养条件，形状不规则，确实难以利用或无法利用的夹心地、边角地，由农村集体经济组织提出申请，经市、县（区）人民政府同意后，可以参照本办法一并予以补偿。

**第二十条** 县（区）土地行政主管部门应按国土资源部《国土资源听证规定》（国土资源部第 22 号令）的要求，书面告知被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人对征地补偿安置方案有要求举行听证的权利。被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人应当在告知后 5 个工作日内向听证机构提出书面申请，逾期未提出的，视为放弃听证。放弃听证的，应当书面记载。

被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人要求听证的，县（区）土地行政主管部门应当依法组织听证。

**第二十一条** 县（区）土地行政主管部门应将征地补偿安置



方案按规定和程序报市、县（区）人民政府审批。报批材料应当附送被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的意见及采纳情况，举行听证的应当附送听证笔录。

对补偿、安置有争议的，由县（区）人民政府协调，协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿安置争议不影响征收土地方案的实施。

**第二十二条** 市、县（区）人民政府在收到征地批准文件后，应当依据国土资源部《征收土地公告办法》（国土资源部令第 49 号）的规定，就征地方案和征地补偿安置方案有关内容以书面形式在被征收土地所在地的村、组和乡镇人民政府（街道办事处）发布公告，并在新闻媒体、政府网站上公示。

**第二十三条** 根据经市、县（区）人民政府批准的征地补偿安置方案，县（区）土地行政主管部门与被征地农村集体经济组织签订土地征收补偿协议书。乡镇人民政府（街道办事处）受土地行政主管部门的委托与被征收集体土地上房屋的所有权人签订房屋补偿安置协议书，并负责其他地上附着物和青苗补偿工作。

房屋补偿安置协议书应当载明补偿方式、补偿金额、安置方式、搬迁期限、临时安置过渡期限、双方的权利和义务、违约责任、救济途径等内容。

**第二十四条** 自征地补偿安置方案批准并签订征地补偿安置协议之日起 3 个月内，县（区）土地行政主管部门应当给被征地农村集体经济组织全额支付征地补偿费（土地补偿费和安置补助费）；县（区）土地行政主管部门根据乡镇人民政府（街道办事处

处)与被征收集体土地上房屋的所有权人签订的房屋补偿安置协议书、地上附着物和青苗补偿登记表、付款审批表等资料拨付补偿款,并由被征地所在地国土资源所按照乡镇人民政府(街道办事处)要求,向地上附着物和青苗的权利人实名足额支付地上附着物和青苗补偿费。任何单位和个人不得截留、挪用、拖欠、侵占征地补偿安置费。

惠城区的征地补偿所需资金(包括土地补偿费、安置补助费、房屋及其他地上附着物和青苗补偿费),由惠城区土地行政主管部门向市土地行政主管部门提交项目征地补偿资金概算或经惠城区人民政府批准的征地补偿安置方案申请拨付补偿资金,经市土地行政主管部门审查确认之后,报市财政部门审核,市财政部门将资金拨至市或惠城区土地行政主管部门。

项目征地补偿工作结束后3个月内,市和惠城区土地行政主管部门应与市财政部门进行补偿资金结算,其他县(区)土地行政主管部门应与本县(区)财政部门进行补偿资金结算。

征地补偿安置费用足额支付后,被征地农村集体经济组织及其成员应当按规定的期限交付土地。

**第二十五条** 征地补偿费应当按照《广东省征收农民集体所有土地各项补偿费管理办法》等有关规定管理和使用。

**第二十六条** 被征地农村集体经济组织及其成员交付土地后,未供应土地之前,由被征收集体土地所在的乡镇人民政府(街道办事处)负责清场和管理,确保被征收土地净地移交给用地单位。

惠城区的土地清场和管理费(不含房屋的清拆费)为每亩 5000 元，列入征地成本。清场后土地需要围蔽管理的，由乡镇人民政府(街道办事处)实施，围蔽费用由乡镇人民政府(街道办事处)根据实际需要向市土地行政主管部门申请拨付，纳入供地成本。

其他县(区)人民政府可根据本地实际，自行制定本县(区)的土地清场和管理费标准。

**第二十七条** 乡镇人民政府(街道办事处)应当建立和完善征地补偿档案，征地补偿资料应当及时归档，并在项目完成后 3 个月内报县(区)土地行政主管部门备案。

**第二十八条** 土地征收项目按照征地补偿费用总额的 5% 计提征收工作经费。但国家和省重点项目征收集体土地的，按国家和省重点项目的有关标准计提征收工作经费。

征收工作经费的分配、使用和管理办法由各县(区)人民政府制定。

### 第三章 土地征收补偿和安置

**第二十九条** 土地分类和各县(区)的地区类别按《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准(2016 年修订调整)的通知》(粤国土资规字〔2016〕1 号)执行。土地征收补偿费按照《惠州市各县(区)征地补偿标准》(附件 1)执行。

**第三十条** 补偿地类原则上以勘测定界图(即征地红线图)上的现状地类为准，如有特殊情况，可参照土地利用现状图、历

年的土地变更调查或历史资料认定，报县（区）人民政府审定。

**第三十一条** 征收农村集体建设用地，其土地征收补偿费按土地所在地区类别耕地标准补偿。

**第三十二条** 同一征地项目的征地范围跨越不同区域，原则上按对应区域的征地补偿标准补偿。

**第三十三条** 留用地是指国家征收集体土地后，按实际征收土地面积的一定比例，作为征地安置另行安排给被征地农村集体经济组织用于发展生产的建设用地。

留用地应当以被征地农村集体经济组织的名义进行登记，不得以个人名义登记。严禁将留用地分配到本村村民。

留用地应当依法转为建设用地。留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体土地性质；留用地在城镇规划区范围内的，以及涉及占用其他农村集体经济组织集体土地的，依法征收为国有土地。留用地办理转为建设用地和征收土地手续的费用，纳入征地成本，由用地单位承担。

留用地安置面积为规划建设用地面积，包含道路、绿化等公共配套用地面积。具体征地项目的留用地选址，由市、县（区）住房和城乡建设部门根据土地利用总体规划、城乡规划等要求，会同市、县（区）土地行政主管部门、乡镇人民政府（街道办事处）和被征地农村集体经济组织协商确定。

留用地按以下标准安排或折算货币补偿：

（一）选择国有建设用地作为留用地安置的，按实际征收集体土地面积的 10% 计算；

（二）选择集体建设用地作为留用地（将集体农用地转为集体建设用地，不实施征地）安置的，按实际征收集体土地面积的12%计算；

（三）选择折算货币补偿而放弃留用地安置的，按实际征收集体土地面积的15%给予折算货币补偿。

“三旧”改造、棚户区改造、整村搬迁的，计算留用地指标的实际征收集体土地面积应当扣除已安排宅基地的土地面积和货币补偿或房屋置换已包含宅基地的房屋所占用的土地面积。

有下列情形之一的，留用地采取折算货币方式补偿：

（一）被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿而放弃留用地安置的；

（二）被征地农村集体经济组织所属土地范围内，没有符合土地利用总体规划或城乡规划可供选址安排作为留用地的；

（三）被征地农村集体经济组织提出的留用地选址方案不符合土地利用总体规划、城乡规划确定的建设用地安排，经充分协商后仍不能达成一致的；

（四）一年内同一农村集体经济组织被多次少量征地的，或者同一行政村的不同村小组被征收土地的，留用地面积可以合并安排，但其合并留用地面积在5亩以下的；

（五）因其他条件限制无法安排留用地的。

线形工程（包括普通公路、高速公路、铁路、河道整治等）建设征收集体土地的，原则上留用地采取折算货币方式补偿。

已经是集体所有性质的留用地，农村集体经济组织申请将该

留用地征收为国有土地的，不再安排留用地，也不折算货币补偿。集体所有性质的留用地征收为国有土地的费用由农村集体经济组织承担。

留用地折算货币补偿的费用计入征地成本，由项目用地单位支付。留用地折算成货币补偿的，应当将不安排留用地和折算货币补偿的情况在用地报批材料书面请示及征收土地方案中予以说明，货币补偿款项应当与实际征收土地的征地补偿费用一起兑现给被征地农村集体经济组织。

各县（区）人民政府参照基准地价和本地区经济社会发展水平、平均土地收益拟定留用地折算货币补偿标准，报市人民政府批准后实施。

**第三十四条** 对有长期稳定收入的项目用地（如高速公路、水利水电、能源等），在农民自愿的前提下，可以以征地补偿费入股，或者以经批准的建设用地使用权租赁、联营、作价入股，保障村集体经济组织获得稳定收入。

**第三十五条** 对耕地资源和土地后备资源比较丰富的地区，当地人民政府可以通过利用农村集体机动地、承包农户自愿交回的承包地、承包地流转和土地开发整理增加的耕地，使被征地农民拥有必要的耕种土地，继续从事农业生产。

**第三十六条** 被征地农民的就业应当坚持用地单位优先招用、劳动者自主择业、政府促进就业的方针。

用地单位招用人员时，在同等条件下应当优先招用被征地农民。乡镇企业、农村集体经济组织有条件的，应当吸纳被征地农

民就业。

被征地农民需要进行职业技能培训的，由被征地村、乡镇人民政府（街道办事处）提出人员名单，经县（区）土地行政主管部门核实后，报县（区）人民政府批准，由人力资源和社会保障部门负责制订培训计划并组织实施。培训经费从政府征地安置补助基金中解决。

**第三十七条** 被征地农民居住地发生变更的，其子女在新居住地依法享有平等接受义务教育的权利。申请转学的，县（区）教育行政部门核实后，应当根据各学校相关年级学位情况统筹安排转入就近的公办学校。

**第三十八条** 建立最低生活保障制度。对符合最低生活保障救助条件的，根据《社会救助暂行办法》（国务院令 第 649 号）及其他最低生活保障法律法规政策规定办理。

**第三十九条** 将被征地农民依法纳入养老保险范围。为被征地农民缴纳养老保险费，严格执行国家、省、市的有关规定。

## 第四章 房屋补偿

**第四十条** 本办法所称住宅房屋是指有建筑基础，有完好的外墙和屋盖，层高在 2.2 米以上，已安装门、窗、水、电等设施设  
备，具备居住使用条件的永久性建筑物。

根据被征收集体土地上住宅房屋的具体情况，分类如下：

（一）有不动产权证或土地使用证和房屋产权证两证齐全的

住宅房屋；

（二）有房屋产权证的住宅房屋；

（三）有土地使用证和规划许可证的住宅房屋；

（四）有乡镇人民政府（街道办事处）依法颁发的《土地使用通知书》、《建房许可证》等建房批准文件的住宅房屋；

（五）无上述第（一）至第（四）项房屋产权证件的住宅房屋（包括超过房屋产权证件证载面积部分的住宅房屋）。

上述第五类房屋的认定办法：

由权利人申请，经县（区）住房和城乡建设部门会同土地行政主管部门、乡镇人民政府（街道办事处）依法认定。

上述第五类房屋的具体认定办法和标准，由各县（区）人民政府根据国家、省、市的有关规定，结合本县（区）实际情况制定。

经认定可参照合法建筑补偿的住宅房屋，每栋房屋补偿的建筑占地面积不得超过 120 平方米，超过部分的土地不予补偿；占地面积超过 120 平方米部分的房屋按建筑重置价格补偿。

经认定为不可参照合法建筑补偿的住宅房屋一律不予补偿。

违法建筑一律不予补偿。

**第四十一条** 本市辖区内被征收集体土地上的住宅房屋补偿，根据有无安排宅基地，实行不同的补偿方式。在各县（区）人民政府所在地的城中村和城乡结合部，原则上不再单独安排宅基地建房。

**第四十二条** 有安排宅基地的，按照《惠州市集体土地征收



地上附着物（房屋）补偿标准》（附件 2）予以补偿。

宅基地安排应当符合国家有关法律法规和政策规定。根据《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，安排宅基地的面积标准为：平原地区和城市郊区 80 平方米以下；丘陵地区 120 平方米以下；山区 150 平方米以下。

被征收集体土地上的住宅房屋所有权人对补偿价格有异议的，可以委托有资质的资产评估机构评估其房屋重置价格，并按市人民政府有关规定审核后给予补偿。

**第四十三条** 应安排宅基地但没有安排宅基地的住宅房屋补偿，包括房屋价值补偿（包含房屋所占用的宅基地）和一次性签约补助。

被征收集体土地上的住宅房屋价值，由具有相应资质的资产评估机构评估，并按市人民政府有关规定审核后确定。

被征收集体土地上的住宅房屋价值评估，应当参照国有出让土地上住宅房屋，综合考虑房屋的区位、用途、建筑结构、装饰装修、新旧程度、建筑面积及占地面积等影响被征收集体土地上房屋价值的因素，并相应扣除土地出让金等费用。但不考虑被征收集体土地上房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

乡镇人民政府（街道办事处）与被征收集体土地上房屋的所有权人签订房屋补偿安置协议书时，给予一次性签约补助。

一次性签约补助，按照符合居住使用条件的被征收集体土地上永久性住宅房屋建筑面积计算，每平方米补助金额不高于本征地项目安置房评估单价的 20%。具体由各县（区）人民政府确定。

计算一次性签约补助的建筑面积应当按照本章的限制条件规定。

**第四十四条** 被征收集体土地上符合补偿规定的住宅房屋所有权人，可以根据本办法选择货币补偿或者房屋置换，也可以选择部分货币补偿加部分房屋置换。

**第四十五条** 应安排宅基地但没有安排宅基地的住宅房屋货币补偿办法如下：

（一）本办法第四十条第（一）、（二）、（三）、（四）类住宅房屋货币补偿办法：

1. 房屋实际建筑面积与房屋证载建筑面积相符的，按房屋证载建筑面积给予房屋价值补偿（包含房屋所占用的宅基地）和一次性签约补助。

2. 房屋证载建筑面积小于房屋实际建筑面积，并且实际建筑面积小于 480 平方米的，按实际建筑面积给予房屋价值补偿（包含房屋所占用的宅基地）和一次性签约补助。

3. 房屋证载建筑面积小于 480 平方米，实际建筑面积达到或超过 480 平方米的，其中 480 平方米建筑面积给予房屋价值补偿（包含房屋所占用的宅基地）和一次性签约补助，超过 480 平方米的部分按建筑重置价格补偿，不给予一次性签约补助。

4. 没有证载建筑面积的，按本条第（二）项的规定给予补偿。

（二）本办法第四十条第（五）类住宅房屋经认定可参照合法建筑补偿的货币补偿办法：

按实际建筑面积给予房屋价值补偿（包含房屋所占用的宅基地）和一次性签约补助，但每栋住宅房屋给予一次性签约补助的

建筑面积不超过 480 平方米。超过 480 平方米的部分按建筑重置价格补偿，不给予一次性签约补助。

（三）建筑重置价格的补偿标准，按照本办法《惠州市集体土地征收地上附着物（房屋）补偿标准》（附件 2）执行。

**第四十六条** 鼓励符合房屋置换条件的住宅房屋所有权人选择一次性货币补偿。对符合房屋置换条件的住宅房屋所有权人自愿放弃房屋置换，全部选择货币补偿的，给予住宅房屋选择货币补偿一次性奖励，按符合房屋置换条件的住宅房屋建筑面积计算，每平方米奖励 900 元，每栋房屋最低 2 万元，最高 40 万元。

**第四十七条** 各县（区）人民政府根据本办法，结合本县（区）实际，制定安置房置换实施办法，惠城区人民政府制定的安置房置换实施办法报市人民政府审批，其他各县（区）人民政府制定的安置房置换实施办法报市土地行政主管部门备案。

**第四十八条** 房屋置换原则如下：

（一）以被征收集体土地上的住宅房屋价值补偿（包含房屋所占用的宅基地）和一次性签约补助总额，与所选择安置房的评估价值等值置换。

（二）被征收集体土地上的房屋所有权人，应当按等值置换计算出的安置房屋建筑面积，选择建筑面积最接近的安置房，并且应当符合以下条件：

1. 实际选择安置房的建筑面积不得大于被征收集体土地上房屋证载建筑面积或实测建筑面积 10 平方米以上；
2. 实际选择安置房的建筑面积不得大于等值置换计算出的安

置房建筑面积 10 平方米以上。

（三）除有特别规定外，安置房价格应当由具有相应资质的资产评估机构参照国有土地上商品住宅房屋评估，并根据房屋的区位、规划设计条件、交楼标准、土地权益以及微利的原则进行调整后确定其市场价值。安置房的评估基准日应与被征收集体土地上的住宅房屋评估基准日相同。

（四）被征收集体土地上的房屋所有权人，符合住房保障条件的，市、县（区）人民政府应当优先给予住房保障。

（五）安置房交付标准为按照国家房屋建筑工程竣工验收规定，经有关部门验收合格的毛坯房。

（六）安置房的住宅专项维修资金由县（区）土地行政主管部门按照有关标准支付，资金支出纳入征地成本。

（七）安置房建设用地为国有划拨住宅用地，被征收集体土地上的住宅房屋进行置换后取得的安置房应按有关规定补交地价和缴交有关税费后方可进入市场交易。

（八）安置房建设由被征收集体土地所在的县（区）人民政府负责组织实施。

**第四十九条** 征地实施单位向被征收集体土地上的房屋所有权人支付住宅房屋过渡期安置补助费，房屋所有权人自行解决过渡期住房，住宅房屋过渡期安置补助标准如下：

（一）选择货币补偿的，按符合居住使用条件的被征收集体土地上的永久性住宅房屋建筑面积和同区位同类住宅房屋平均市场租金单价（根据房屋市场租金分析报告确定）计算，一次性补

助 12 个月。

(二) 选择房屋置换的，过渡期安置补助费分段计算，从搬迁腾空房屋之日起 6 个月内，按符合居住使用条件的被征收集体土地上的永久性住宅房屋建筑面积和同区位同类住宅房屋平均市场租金单价（根据房屋市场租金分析报告确定）计算。从第 7 个月开始，按所选择的安置房建筑面积和同区位同类住宅房屋平均市场租金单价（根据房屋市场租金分析报告确定）计算。补助至安置房建成后通知交付使用之日后 90 日止，补助款每 6 个月支付一次。

#### **第五十条** “住改商”房屋按以下规定补偿：

本办法所称“住改商”，是指宅基地上的住宅改作商业经营用途的房屋（以下简称“住改商”）。

(一) “住改商”房屋应当具备以下条件：

1. “住改商”房屋应当是临被征收集体土地上的房屋片区的主要道路（一般路宽在 12 米以上），并且有较多的居住人口或有商业氛围，因而具有商业价值的满足经营使用条件的永久性房屋；

2. 在征地预告发布之前，取得合法、有效的营业执照；

3. 营业执照注册登记的营业地址与被征收集体土地上的房屋地址相同；

4. 在征地预告发布之前，持续依法纳税；

5. 经权利人申请，“住改商”房屋所在地村（居）委会提出初审意见后，由当地乡镇人民政府（街道办事处）会同工商、税务等有关部门调查核实后依法认定。

(二)“住改商”面积应当按下列规定认定：

1. 认定“住改商”面积，原则上限于临路永久性房屋一楼实际经营的建筑面积。未按商业用途设计或改建的房屋二楼及二楼以上部分原则上不认定为“住改商”面积，确有实际经营的从严认定；

2. 认定“住改商”面积，不得超过实际经营楼层的房屋产权证载建筑面积；没有房屋产权证的，不得超过实际经营楼层的依法测绘的建筑面积；

3. 实际经营楼层中明显隔断用于非商业经营的部分不得认定为“住改商”面积；

4. 未经依法批准加建、扩建的房屋和临时建筑不得认定为“住改商”面积。

(三)“住改商”房屋按以下标准补偿：

1. 经认定符合规定条件的“住改商”房屋，参照同区位国有出让商业用地房屋评估其市场价值，并按评估市场价值的 60% 给予补偿；

2. 经营手续不够完善，但在征地预告发布之前，已持续经营 12 个月以上且在征地预告发布之日和之前持续在经营的房屋，经认定可参照“住改商”补偿的，参照同区位国有出让商业用地房屋评估其市场价值，并按评估市场价值的 50% 给予补偿；

3. “住改商”房屋权利人申请置换安置房的，按照本章住宅房屋置换安置房的原则和办法选择安置房，但不给予一次性签约补助和住宅房屋过渡期安置补助费。

**第五十一条** 被征收集体土地上永久性房屋的停产停业损失

补偿，根据土地征收前房屋的效益、停产停业期限等因素确定，并按以下规定给予补偿：

（一）经营性房屋的停产停业损失补偿：

1. 按被征收集体土地上实际经营的永久性房屋建筑面积和同期同类房屋市场租金（根据房屋市场租金分析报告确定）计算，给予所有权人一次性 6 个月的停产停业损失补偿。

2. 所有权人要求按评估价值补偿的，土地征收前房屋的效益，原则上以土地征收前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额计算。停产停业期限按 6 个月计算。

（二）工业、仓储用房的停产停业损失补偿：

1. 工业、仓储用房的停产停业损失补偿条件：

（1）在征地预告发布之前，取得合法、有效的营业执照；

（2）营业执照注册登记的营业地址与被征收集体土地上的房屋地址相同；

（3）在征地预告发布之前，持续依法纳税。

2. 工业、仓储用房的停产停业损失补偿标准：

（1）按被征收集体土地上符合使用条件的永久性工业、仓储房屋建筑面积和同期同类房屋市场租金（根据房屋市场租金分析报告确定）计算，给予所有权人一次性 6 个月的停产停业损失补偿。

（2）所有权人要求按评估价值补偿的，土地征收前房屋的效益，原则上以土地征收前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能

提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额计算。停产停业期限按 6 个月计算。

（三）对承租人的停产停业损失补偿：

房屋所有权人与承租人的房屋租赁合同由签约双方依法处理，征地实施单位可以给予协助。

对征地预告发布之前已签订房屋租赁合同，征地预告发布之日仍在实际生产经营，并根据征地实施单位的要求，按时搬迁腾空房屋的承租人，给予承租人一次性 6 个月的停产停业损失补偿。但是，签订补偿安置协议之日租赁合同的剩余租赁期限不足 6 个月的，按照实际剩余租赁期限补偿。

租赁“住改商”房屋经营的，按出租人“住改商”房屋的停产停业损失补偿标准补偿；租赁工业、仓储房屋生产经营的，按照出租人工业、仓储房屋的停产停业损失补偿标准补偿。

对承租人的停产停业损失补偿只能补给集体土地被征收时房屋的实际承租人。

**第五十二条** 征地预告发布之前主体工程已完工但尚未全面建成的框架、混合、砖瓦结构的住宅房屋，由权利人申请，经县（区）住房和城乡建设部门会同土地行政主管部门、乡镇人民政府（街道办事处）依法认定可参照合法建筑给予补偿的，参照国有土地上房屋评估其市场价值并相应扣除土地出让金及其他费用后给予补偿。不给予置换安置房，也不给予一次性签约补助、过渡期安置补助和限时搬迁奖励。但被征收集体土地所在村的村民且符合“一户一宅”的除外。



经认定不可参照合法建筑补偿的一律不予补偿。

**第五十三条** 非住宅房屋（包括办公、工业、仓储等各类房屋）应当委托有相应资质的资产评估机构评估其建筑重置价格，按市人民政府有关规定审核后给予补偿，不给予置换安置房，也不给予一次性签约补助和过渡期安置补助费。

**第五十四条** 搬迁补助标准如下：

（一）有安排宅基地的住宅房屋，按每户 2200 元补助搬迁费。

（二）没有安排宅基地的住宅房屋搬迁补助，按符合居住使用条件的被征收集体土地上的永久性住宅房屋建筑面积计算，标准为 15 元/平方米，每栋住宅房屋不足 1000 元的按 1000 元补助。

（三）没有安排宅基地的住宅房屋所有权人选择房屋置换的，按照本条第（二）项相同标准给予二次搬迁补助费，二次搬迁补助费在安置房屋建成后通知交付使用时支付。

（四）“住改商”房屋、非住宅房屋的机器设备、物资等动产搬迁费，可以委托有相应资质的资产评估机构评估，并按市人民政府有关规定审核后给予补偿。

**第五十五条** 对被征收集体土地上的房屋所有权人在规定期限内签订补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，给予限时搬迁奖励。

自征地实施单位向房屋所有权人送达评估机构的分户评估报告之日起 30 日内签订补偿安置协议，并按照协议约定时间搬迁腾空房屋交付给征地实施单位清拆的，按被征收集体土地上符合使用条件的永久性房屋（包括有安排宅基地的住宅房屋、无安排宅基地的住宅房屋、“住改商”房屋、非宅基地上的办公、工业、仓

储房屋等) 建筑面积, 给予每平方米 300 元的限时搬迁奖励。限时搬迁奖励金每栋最少 2 万元, 最多 15 万元。未全面建成使用的框架、混合、砖瓦结构房屋和附属用房(杂物间、牲畜舍、砖墙铁皮房、活动板房、简易房) 等不计算奖励金。超过 30 日后签订补偿安置协议或者未按照补偿安置协议约定的时间搬迁腾空房屋交付征地实施单位清拆的, 不予(或取消) 此项奖励。

房屋补偿安置协议的签约顺序与安置房选择的先后顺序挂钩, 先签订房屋补偿安置协议的, 优先选择安置房。

**第五十六条** 乡镇人民政府(街道办事处) 应当建立“一户一宅”档案和台账。根据“一户一宅”的规定, 对已经得到宅基地补偿(包括重新安排宅基地、货币补偿或房屋置换) 的住宅房屋所有权人, 未来征地涉及房屋补偿时, 除上次征地时安排的宅基地被再次征收的外, 不再给予宅基地补偿。

**第五十七条** 被征收集体土地上的房屋建筑面积及其所占用的土地面积, 应当委托有测绘资质的单位依据国家、省有关规定和测量规范进行测量。测绘机构对测绘结果依法承担法律责任。

**第五十八条** 未建设或者仅建有房屋基础的宅基地补偿标准如下:

(一) 有集体土地使用证的, 按证载面积及同一区域设定容积率为 4.0、使用年限为 70 年的国有出让住宅用地评估价值的 60% 给予宅基地补偿。

(二) 有建设用地规划许可证或乡镇人民政府(街道办事处) 依法核发的批准文件, 或者符合“一户一宅”并且有区域规划、不

超过 120 平方米的，由权利人申请，经乡镇人民政府（街道办事处）核实确认后给予宅基地补偿。

房屋基础按本办法附件 3 的标准补偿。

县（区）人民政府根据国家、省的有关规定和本办法结合本地实际，制定未建设或者仅建有房屋基础的宅基地补偿标准。

**第五十九条** 房屋所有权人签订补偿安置协议并收到补偿款或选定安置房后，应当将被征收集体土地上房屋的土地使用证、房屋产权证等相关产权资料原件全部交给征地实施单位，并配合征地实施单位办理产权注销登记手续。

## 第五章 地上附着物（除房屋外）和青苗补偿

**第六十条** 地上附着物（除房屋外）按重置价格补偿。

**第六十一条** 地上附着物和青苗的补偿，应以乡镇人民政府（街道办事处）与被征地农村集体经济组织、权利人在补偿登记表中确认的名称、种类、结构、规格、数量等现状为依据，并应附相应的图纸、照片。

**第六十二条** 青苗补偿按经科学测算的合理种植密度确定每亩最高补偿棵数，超过每亩最高补偿棵数的部分不予补偿，达不到每亩最高补偿棵数的按实际棵数补偿。

线形种植的青苗应按经科学测算的合理种植密度确定补偿棵数，所有种植树木的冠幅总和不得超过种植土地长度的 2 倍。超过种植密度的部分不予补偿，达不到最高补偿棵数的按实际棵数

补偿。

**第六十三条** 征地涉及管线迁移的，管线迁移工作由本项目建设单位牵头协调，管线业主单位负责组织实施。按照原规模、标准和功能的管线重置价格给予补偿。对因改造、扩容、超过原标准等所增加的费用，由管线业主单位承担。不能确定管线业主单位或者管线业主单位不接受补偿的，由本项目建设单位负责实施管线迁移，补偿费用列入项目建设成本。

**第六十四条** 根据《广东省殡葬管理办法》有关规定，在被征收集体土地范围内的坟墓，征地实施单位应登报或张贴通告，坟主应当在限期内办理迁坟事宜，当地殡葬管理部门应予以协助。过期无人办理迁坟事宜的，按无主坟处理。

各县（区）人民政府应当选择适当地点设置公益性墓地，为征收集体土地提供迁坟用地。坟墓迁移可以选择政府安排的墓地，不迁移到政府安排墓地的，其选择墓地必须符合国务院《殡葬管理条例》、《广东省殡葬管理办法》等有关规定。

迁移到各县（区）人民政府设置的公益性墓地的，按坟墓 2 平方米/穴、金埕 2 平方米安放 4 个的标准安排。按标准补偿之后，坟墓迁移费、修建费、管理费及其他费用均由补偿领取人承担。

**第六十五条** 地上附着物和青苗补偿实行全市统一的补偿标准，并按照本办法附件 3、附件 4、附件 5 的标准予以补偿。

**第六十六条** 以下地上附着物和青苗不予补偿：

（一）征地预告发布之后，在征地范围内抢建的地上附着物和抢种的青苗；

- (二) 违法建造的房屋（含房屋基础）及其他建（构）筑物；
- (三) 挖、填土方工程；
- (四) 征地预告发布之前已枯死的青苗；
- (五) 有关法律法规规章规定不予补偿的。

## 第六章 责任追究

**第六十七条** 在征地补偿安置工作中，单位和个人有下列情形之一的，依法依规追究相关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

- (一) 违反国家和省、市征地补偿政策，故意损害国家、集体利益或个人合法权益的；
- (二) 玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的；
- (三) 与被征收人、权利人恶意串通、弄虚作假，骗取补偿或补助的；
- (四) 扰乱征地补偿秩序、阻碍征地工作、妨碍依法执行公务的。

**第六十八条** 被征地集体经济组织或个人采取弄虚作假、伪造、涂改土地和房屋权属、人口等证明材料及其他违法行为骗取补偿或补助的，应当依法追回违法所得；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第六十九条** 下列用语的含义：

树木胸径是指乔木主干离地表面 1.3 米处的直径，断面畸形时，测取最大值和最小值的平均值。

地径是指地面以上 30 厘米处的直径。

树冠投影直径（冠幅）是指树冠所覆盖的地面的直径。

鱼塘深度是指鱼塘基面平均高度至塘底淤泥表面平均高度间的距离。

鱼塘水面面积是指鱼塘正常蓄水的水面面积，鱼塘养殖补偿按鱼塘水面面积计算。

重置价格是指在现时市场条件下，重新购置或建造与被征收集体土地上应补偿的资产功能相同的全新资产所需要的费用。房屋重置价格包含前期费用、建安成本及其他费用，不包含房屋所占用的土地使用权。房屋重置价格补偿标准见附件 3。

**第七十条** 对特殊房屋、建（构）筑物（包括特殊宗祠、庙宇，特大坟墓等），各县（区）人民政府可根据实际情况，制定合理的补偿标准。惠城区人民政府制定的补偿标准报市人民政府审批，其他县（区）人民政府制定的补偿标准，报市土地行政主管部门备案。

本办法没有补偿标准（包括各县（区）人民政府根据本办法要求制定的补偿标准），也没有可参照补偿标准的补偿项目，一般应当委托有相应资质的资产评估机构评估，并按市人民政府有关规定审核后给予补偿。委托方和相关当事方应当在委托书签订之

后评估机构对被评估资产进行现场勘查前，根据被评估资产情况和评估机构要求提供评估所需资料，评估基准日为征地预告发布之日。

对征地工作中按正常程序和标准无法解决的个案问题，由县（区）土地行政主管部门和乡镇人民政府（街道办事处）提出解决方案，并报本县（区）人民政府批准后实施。

**第七十一条** 各县（区）人民政府应当建立评估、测绘、法律等中介服务机构备选库。依法、择优选定入库机构，建立和完善入库机构的选定、考评、奖励、管理等机制，入库机构实行动态管理、优胜劣汰。

土地征收项目的中介服务机构应当从备选库中选定，评估、测绘机构由县（区）土地行政主管部门统一委托，法律服务事项由县（区）政府法制机构统一委托。委托方应与受托中介机构签订委托合同，费用列入征收成本。

各县（区）人民政府应当根据有关法律法规的规定，结合本县（区）实际，制定中介机构服务管理办法。

**第七十二条** 各县（区）人民政府可根据本办法制定实施细则，并报市土地行政主管部门备案。

本办法施行前已发布征地预告并已部分实施征地的项目，可根据有利于征地工作的原则，由县（区）人民政府研究决定，继续按原规定实施，或者按本办法实施。

本办法施行前已发布征地预告但未实施征地的项目，按本办法实施。

**第七十三条** 本办法自 2018 年 1 月 1 日起施行,有效期 3 年。《惠州市加强建设项目征地拆迁管理规定》(惠府令第 86 号)和《惠州市加强建设项目征地拆迁管理补充规定》(惠府〔2015〕174 号)同时废止。市、县(区)人民政府过去制定的有关规定与本办法不一致的按本办法执行。

- 附件：1. 惠州市各县(区)征地补偿标准
2. 惠州市集体土地征收地上附着物(房屋)补偿标准
  3. 惠州市集体土地征收地上附着物(除房屋)补偿标准
  4. 惠州市集体土地征收青苗补偿标准
  5. 惠州市集体土地征收养殖产品补偿标准



## 附件 1

# 惠州市各县（区）征地补偿标准

单位：万元/公顷（元/平方米）

### （一）惠城区

镇（街道）	地区类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
龙丰街道、桥东街道、桥西街道、江南街道、江北街道、河南岸街道、小金口街道、水口街道、汝湖镇、三栋镇、马安镇、东江林场	三类	96.9	74.5	37.6	100.6	29.8
横沥镇、芦洲镇	四类	88.8	68.3	31.8	92.2	27.3

### （二）惠阳区

镇（街道）	类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
淡水街道、秋长街道、三和街道、镇隆镇、新圩镇	三类	96.9	74.5	37.6	100.6	29.8
沙田镇、永湖镇、良井镇、平潭镇	五类	75.6	58.15	28.6	78.45	23.2

### （三）惠东县

镇（街道）	地区类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
平山街道、吉隆镇、大岭镇、黄埠镇、稔山镇、平海镇、铁涌镇、巽寮度假区、港口滨海旅游度假区	六类	69.9	53.8	25.2	72.6	21.5
白花镇、梁化镇、多祝镇	七类	65	50	22.6	67.5	20
安墩镇、高潭镇、宝口镇、白盆珠镇	八类	57.2	44	20.7	59.4	17.6

### （四）博罗县

镇（街道）	地区类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
罗阳街道、汤泉林场	六类	69.9	53.8	25.2	72.6	21.5
石湾镇、园洲镇	七类	65	50	22.6	67.5	20
杨村镇、长宁镇、龙溪街道、龙华镇、福田镇、湖镇镇、石坝镇、公庄镇、麻陂镇、观音阁镇、杨侨镇、柏塘镇、泰美镇、横河镇、鸡笼山林场、白芒林场、梅花林场、水东陂林场、罗浮山林场、下村林农场	八类	57.2	44	20.7	59.4	17.6

### （五）龙门县

乡镇（街道）	地区类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
龙城街道	七类	65	50	22.6	67.5	20
永汉镇、平陵镇、油田林场场部	八类	57.2	44	20.7	59.4	17.6
麻榨镇、龙华镇、龙江镇、龙潭镇、地派镇、龙田镇、蓝田瑶族乡、油田林场将军帽分场、密溪林场	九类	52.6	40.5	18	54.6	16.2

### （六）大亚湾经济技术开发区

镇（街道）	地区类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
澳头街道、霞涌街道、西区街道	五类	75.6	58.15	28.6	78.45	23.2

### （七）仲恺高新技术产业开发区

镇（街道）	地区类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
惠环街道、陈江街道、潼侨镇、沥林镇、潼湖镇	三类	96.9	74.5	37.6	100.6	29.8

附件 2-1

## 惠州市集体土地征收地上附着物（房屋）补偿标准

补偿项目	类别	房屋特征	补偿标准 (元/平方米)	备注
框架结构 混合结构	一等	外墙抹灰、内墙及天花乳胶漆等；已安装门、窗。	1860	按建筑面积计算，不符合相应等级的按下一等。
	二等	外墙及内墙抹灰；已安装门、窗。	1700	
	三等	外墙及内墙未抹灰；未安装门、窗。	1200	
	四等	仅浇筑框架部分	750	
框架、混合 结构房屋 调整项目	楼层调整值	房屋以四层为基准，每减少一层增加 50 元/平方米；每增加一层减少 50 元/平方米。		按建筑面积计算
	外墙调整	外墙贴条砖、方砖、马赛克等	100	按实贴面积计算
	楼地面调整	釉面砖、马赛克及同等级装饰	100	按实贴面积计算
		大理石、抛光砖、木地板及同等级装饰	150	
	天花调整	天花有吊顶的	100	按实际吊顶面积计算
	水电设施 调整	室内供电、供水、排水设施明装	100	按建筑面积计算
		室内供电、供水、排水设施暗装	150	
	阁楼调整	有固定楼梯，上层高 1.8 米（含）以上的	400	按阁楼面积计算
无固定楼梯，上层高 1.8 米（含）以上		200		
上层高 1.8 米以下		100		
备 注	1、以上补偿标准包含房屋建筑的前期工程费、建安工程费（含基础工程、主体工程、装修工程、水电安装、飘檐、女儿墙等）、配套设施建设费等费用，但不包含房屋所占土地使用权的价值； 2、每栋房屋的补偿价值等于选定类别的房屋价格加减调整项目。			

附件 2-2

## 惠州市集体土地征收地上附着物（房屋）补偿标准

补偿项目	类别	房屋特征	补偿标准 (元/平方米)	备注
砖瓦房、砖墙铁皮房屋	红砖、水泥砖、灰砂砖等砖瓦房	檐高 3 米，内墙抹灰	800	檐高每增加 0.1 米，相应增加 30 元/平方米，最高 1100 元/平方米；每减少 0.1 米，相应减少 30 元/平方米。
	泥砖瓦房	檐高 2.5 米，内墙抹灰	600	檐高每增加 0.1 米，相应增加 20 元/平方米，最高 900 元/平方米；每减少 0.1 米，相应减少 20 元/平方米。
	砖墙铁皮房（红砖、水泥砖、灰砂砖、铁皮瓦、玻璃钢波纹瓦等）	檐高 2.5 米，内墙抹灰	500	檐高每增加 0.1 米，相应增加 20 元/平方米，最高 800 元/平方米；每减少 0.1 米，相应减少 20 元/平方米。
砖瓦房、砖墙铁皮房屋调整项目	外墙调整	外墙贴条砖、方砖、马赛克等	100	按实贴面积计算
	楼地面调整	釉面砖、马赛克及同等级装饰	100	按实贴面积计算
		大理石、抛光砖、木地板及同等级装饰	150	
	天花调整	吊顶天花	100	按实际吊顶面积计算
	水电设施调整	室内供电、供水、排水设施明装	100	按建筑面积计算
		室内供电、供水、排水设施暗装	150	
	阁楼调整	有固定楼梯，上层高 1.8 米（含）以上	400	按阁楼面积计算
无固定楼梯，上层高 1.8 米（含）以上		200		
上层高 1.8 米以下		100		
简易房	石棉瓦房	檐高 2.5 米（含）以上（水泥地板、石棉瓦、油毡屋面等）	250	不设调整项目
		檐高 2.5 米以下（水泥地板、石棉瓦、油毡屋面等）	150	
	活动板房	包含地板、天花、水电等配套，活动板房归原所有权人	280	
备注	1、以上补偿标准包含房屋建筑的前期工程费、建安工程费（含基础工程、主体工程、装修工程、水电安装、屋檐等）、配套设施建设费等费用，但不包含房屋所占土地使用权的价值； 2、每栋房屋的补偿价值等于选定类别的房屋价格加减调整项目； 3、宗祠、庙宇按同等住宅房屋的 3 倍价格补偿。			

## 附件 3

## 惠州市集体土地征收地上附着物（除房屋）补偿标准

补偿项目	序号	补偿内容	单位	补偿标准	备注
简易棚	1	铁屋架、铁皮瓦或玻璃钢瓦面（有围蔽）	元/平方米	160	不含地面工程
	2	铁屋架、铁皮瓦或玻璃钢瓦面（无围蔽）	元/平方米	120	不含地面工程
	3	石棉瓦、油毡纸屋面（有围蔽）	元/平方米	60	不含地面工程
	4	石棉瓦、油毡纸屋面（无围蔽）	元/平方米	40	不含地面工程
房屋基础	5	钢筋混凝土桩基础，按房屋建筑基底面积	元/平方米	700	
	6	独立基础，按房屋建筑基底面积	元/平方米	500	
	7	条形基础，按房屋建筑基底面积	元/平方米	400	
猪牛栏、 厕所（元/ 平方米）	8	红砖、水泥砖墙瓦屋面	元/平方米	500	
	9	泥墙水泥瓦或石棉瓦屋面	元/平方米	400	
围墙、挡 土墙	10	24 墙	元/平方米	180	包含围墙基础、围墙 柱，不包括门楼、铁 门
	11	18 墙	元/平方米	135	
	12	12 墙	元/平方米	90	
	13	以上围墙有贴饰的增加	元/平方米	80	
	14	石墙	元/立方米	400	含基础
	15	挡土墙	元/立方米	360	
水产养殖	16	越冬池棚架（铁皮瓦面）	元/平方米	40	
	17	越冬池棚架（石棉瓦、油毡纸瓦面）	元/平方米	20	
	18	钢丝绳、薄膜保温棚	元/平方米	30	
水管	19	钢筋混凝土排水管直径小于 30 厘米	元/米	100	
	20	钢筋混凝土排水管直径 30-60 厘米	元/米	200	
	21	钢筋混凝土涵管直径 80 厘米	元/米	300	
	22	钢筋混凝土排水管直径 100 厘米	元/米	400	
	23	水管（金属）DN15	元/米	10	
	24	水管（金属）DN20	元/米	12	
	25	水管（金属）DN25	元/米	15	
	26	水管（金属）DN32	元/米	20	
	27	水管（金属）DN40	元/米	25	
	28	水管（金属）DN50	元/米	35	
	29	水管（金属）DN65	元/米	45	
	30	水管（金属）DN80	元/米	60	
	31	水管（金属）DN100	元/米	80	
	32	水管（塑料）DN15	元/米	3	
	33	水管（塑料）DN20	元/米	4	
	34	水管（塑料）DN25	元/米	6	
	35	水管（塑料）DN32	元/米	8	
	36	水管（塑料）DN40	元/米	10	
	37	水管（塑料）DN50	元/米	12	
	38	水管（塑料）DN63	元/米	18	
39	水管（塑料）DN75	元/米	26		
40	水管（塑料）DN90	元/米	36		

补偿项目	序号	补偿内容	单位	补偿标准	备注
其他地上附着物	41	砖砌灶	元/个	800	按灶眼补偿, 每个灶眼 800 元
	42	水泥地板	元/平方米	60	按厚度 10 厘米为基数, 每增减 1 厘米相应增减 6 元
	43	砖砌并批水泥的排水沟按砌砖面积	元/平方米	130	
	44	石砌并批水泥的排水沟按砌石面积	元/平方米	150	
	45	砖砌并批水泥的水池	元/立方米	300	按水池容积计算; 有贴瓷片的按实际贴瓷片面积加 80 元/m <sup>2</sup>
	46	钢筋混凝土水池	元/立方米	360	按水池容积计算; 有贴瓷片的按实际贴瓷片面积加 80 元/m <sup>2</sup>
	47	铁丝网围栏	元/平方米	30	
	48	竹、木片围栏	元/平方米	15	
	49	纱网围栏	元/平方米	5	
	50	手摇井	元/口	1000	
	51	机井	元/口	3000	含电机、水泵、水管
	52	水井(井壁砖石)	元/立方米	400	按井的内径计算
	53	水井(井壁砼管)	元/立方米	500	按井的内径计算
	54	化粪池	元/个	2000	独立厕所化粪池(房屋内的卫生间配套化粪池, 在房屋补偿费中包含)
	55	电动不锈钢伸缩闸门	元/平方米	900	
	56	卷闸门	元/平方米	200	
	57	电动卷闸门	元/平方米	250	
	58	不锈钢门	元/平方米	900	
	59	不锈钢防盗网	元/平方米	200	
	60	普通铁门(镀锌管、普通钢材制作)	元/平方米	100	
	61	集装箱房	个	1000	
搬家费用	62	有线电视移装费	元/户	150	
	63	宽带网络迁移费	元/户	150	
	64	固定电话移装费	元/号	150	
	65	空调拆装费	元/台	300	
	66	热水器移装费	元/台	100	
	67	太阳能移装费	元/台	600	
	68	过渡期安置补助费	元/户	1000	适用于有安排宅基地的住宅房屋
	69	搬家费	元/户	2200	适用于有安排宅基地的住宅房屋

补偿项目	序号	补偿内容	单位	补偿标准	备注
清拆(运)费	70	框架结构、混合结构	元/平方米	40	乡镇人民政府(街道办事处)实施清拆
	71	砖木结构	元/平方米	20	
	72	简易结构	元/平方米	15	
坟墓	73	金埕	元/个	500	不需要政府安排墓地的,增加 500 元/个
	74	没有砖、石、石灰、混凝土等建造结构的土坟	元/穴	5000	不需要政府安排墓地的,增加 5000 元/穴
	75	有墓碑、后土,有砖、石、石灰、混凝土等建造结构的坟墓	元/穴	35000	建筑结构投影面积超过 6 平方米的,每平方米增加 800 元;不需要政府安排墓地的,增加 5000 元/穴
	76	阴城(有房屋)	元/座	5000	有房屋的按建筑面积计算,每平方米增加 1800 元;不需要政府安排墓地的,增加 5000 元/座
	77	阴城(没有房屋,有围墙和硬底化)	元/座	5000	按围墙内建筑面积计算,每平方米增加 800 元;不需要政府安排墓地的,增加 5000 元/座

## 附件 4-1

# 惠州市集体土地征收青苗补偿标准

### 一、果树补偿标准（元/棵）

序号	补偿项目	规格	单价（元/棵）	成片种植每亩限额
1	荔枝、龙眼	树冠投影直径小于 0.5 米	25	每亩最高补偿 120 棵
		树冠投影直径 0.5（含）—1 米	150	每亩最高补偿 80 棵
		树冠投影直径 1（含）—2 米	300	每亩最高补偿 70 棵
		树冠投影直径 2（含）—3 米	650	每亩最高补偿 60 棵
		树冠投影直径 3（含）—4 米	1000	每亩最高补偿 45 棵
		树冠投影直径 4（含）—5 米	1350	每亩最高补偿 35 棵
		树冠投影直径 5（含）—6 米	1700	每亩最高补偿 30 棵
		树冠投影直径 6 米以上	2000	每亩最高补偿 30 棵，每亩最高补偿 60000 元
		非成片种植（总共不超过 10 棵）且冠幅 6 米以上的，在每棵 2000 元的基础上，树冠每增加 0.1 米，相应增加 35 元。		
2	芒果、榄、柿子、蜜菠萝、板栗、黄皮、枇杷、蛋黄果、青枣、嘉宝果、莲雾	树冠投影直径小于 0.5 米	20	每亩最高补偿 150 棵
		树冠投影直径 0.5（含）—1 米	130	每亩最高补偿 80 棵
		树冠投影直径 1（含）—2 米	300	每亩最高补偿 70 棵
		树冠投影直径 2（含）—3 米	500	每亩最高补偿 60 棵
		树冠投影直径 3（含）—4 米	700	每亩最高补偿 45 棵
		树冠投影直径 4（含）—5 米	900	每亩最高补偿 40 棵
		树冠投影直径 5（含）—6 米	1100	每亩最高补偿 35 棵
		树冠投影直 6 米及以上	1300	每亩最高补偿 30 棵，每亩最高补偿 39000 元
		非成片种植（总共不超过 10 棵）且冠幅 6 米以上的，在每棵 1300 元基础上，树冠每增加 0.1 米，相应增加 20 元。		
3	李、桃、番石榴、杨梅、沙梨、杨桃	果苗树冠投影小于 0.5 米	20	每亩最高补偿 150 棵
		树冠投影直径 0.5（含）—1 米	130	每亩最高补偿 80 棵
		树冠投影直径 1（含）—2 米	250	每亩最高补偿 70 棵
		树冠投影直径 2（含）—3 米	400	每亩最高补偿 60 棵
		树冠投影直径 3（含）—4 米	580	每亩最高补偿 45 棵
		树冠投影直径 4（含）—5 米	760	每亩最高补偿 35 棵
		树冠投影直径 5（含）—6 米	940	每亩最高补偿 30 棵
		树冠投影直 6 米及以上	1030	每亩最高补偿 30 棵，每亩最高补偿 30900 元
		非成片种植（总共不超过 10 棵）且冠幅 6 米以上的，在每棵 1030 元基础上，树冠每增加 0.1 米，相应增加 18 元。		
4	柑、桔、橙、柚	果苗树冠投影小于 0.5 米	20	每亩最高补偿 220 棵
		树冠投影直径 0.5（含）—1 米	80	每亩最高补偿 110 棵
		树冠投影直径 1（含）—2 米	150	每亩最高补偿 110 棵
		树冠投影直径 2（含）—3 米	250	每亩最高补偿 110 棵
		树冠投影直径 3（含）米以上	350	每亩最高补偿 110 棵，每亩最高补偿 38500 元
		非成片种植（总共不超过 10 棵）且冠幅 3 米以上的，在每棵 350 元基础上，树冠每增加 0.1 米，相应增加 10 元。		

序号	补偿项目	规格	单价(元/棵)	成片种植每亩限额
5	木瓜	高度1米以下	15	每亩最高补偿220棵
		胸径5厘米以下	30	每亩最高补偿150棵
		胸径5(含)–10厘米	50	每亩最高补偿150棵
		胸径10厘米及以上	70	每亩最高补偿120棵
6	蕉类(香蕉、芭蕉、米蕉)	高度1米以下	10	每丛最多补偿3棵;每亩最高补偿240棵
		未挂果高度1(含)–2米	35	每丛最多补偿3棵;每亩最高补偿150棵
		已挂果高度1(含)–2米	40	每丛最多补偿3棵;每亩最高补偿150棵
		已挂果高度2米及以上	50	每丛最多补偿3棵;每亩最高补偿150棵
7	蓝莓	果苗高度0.3米以下	20	每亩最高补偿300棵
		果树高度0.3(含)–0.8米	50	每亩最高补偿240棵
		果树高度0.8(含)–1.2米	80	每亩最高补偿240棵
		果树高度1.2米及以上	120	每亩最高补偿240棵
8	火龙果	无水泥柱,苗高(长)0.5以下	40元/墩;4棵火龙果苗为一墩	每亩最高补偿110墩
		有水泥柱,苗高(长)0.5(含)–1米	80元/墩;4棵火龙果苗为一墩	每亩最高补偿110墩
		有水泥柱,苗高(长)1(含)–2米,已挂果	160元/墩;4棵火龙果苗为一墩	每亩最高补偿110墩
		有水泥柱,苗高(长)2米及以上,已挂果	220元/墩;4棵火龙果苗为一墩	每亩最高补偿110墩
9	葡萄、百香果(离地面0.5米处测量藤直径)	藤径1厘米以下	30	每亩最高补偿220棵
		藤径1(含)–2厘米	35	每亩最高补偿220棵
		藤径2(含)–3厘米	45	每亩最高补偿220棵
		藤径3(含)–4厘米	55	每亩最高补偿220棵
		藤径4厘米及以上	零星种植藤径每增加1厘米每棵补偿价在55元基础上增加10元。	每亩最高补偿18000元

说明:1、成片种植果树的,一般以种植最多的果树作为青苗补偿的品种,不以品种分类作重复计补;  
2、青苗补偿面积应扣除用于成片种植管理而搭建的建筑物和附着物的面积。



附件 4-2

## 惠州市集体土地征收青苗补偿标准

### 二、苗圃场青苗补偿标准

序号	种类	补偿品种	规格	高度 1 米以下	胸径 5 厘米以下	胸径 5 (含) — 10 厘米	胸径 10 (含) — 20 厘米	胸径 20 (含) — 30 厘米	胸径 30 (含) — 40 厘米	胸径 40 厘米以上
1	乔木	榕树、凤凰木、台湾相思		5	20	70	200	520	1000	1600
		木棉、紫薇、秋枫、桃花心木、樟树、鸡蛋花、盆架子、火焰木、刺桐、幌伞枫、杜英、紫荆、玉兰、蒲桃、风铃木、黄槐、黄槿、阴香、水葡萄、白千层、红千层麻楝、发财树、小叶榄仁、腊肠树等		5	20	110	230	600	1100	2000
		罗汉松、柏树、九里香、桂花		5	20	115	250	700	1200	2200
		黄花梨、沉香、檀香		8	20	120	300	800	1400	2600
		每亩限制数量		成片每亩最多补偿 600 棵		成片每亩最多补偿 200 棵		成片每亩最多补偿 100 棵		
序号	种类	补偿品种	规格	冠幅 0.4 米以下	冠幅 0.4 (含) — 0.6 米	冠幅 0.6 (含) — 0.8 米	冠幅 0.8 (含) — 1 米	冠幅 1.0 (含) — 1.2 米	冠幅 1.2 (含) — 1.5 米	冠幅 1.5 米以上
2	灌木	杜鹃、大红花、茉莉、福建茶、女贞、黄杨、连翘、红继木、金钱榕、黄金叶、龙船花等，包含未列名的其他灌木。		5	15	25	35	50	60	70
		每亩限制数量		成片每亩最多补偿 600 棵		成片每亩最多补偿 400 棵		成片每亩最多补偿 300 棵		
		1、以上灌木如有修剪造型按同规格的 2 倍计算；2、如果修剪为绿篱，高度 0.5 米以下的每平方米 120 元，高度 0.5 米（含）至 1 米的每平方米 150 元，1 米及以上的每平方米 180 元。								
序号	种类	补偿品种	规格	高度 1 米以下	地径 5 厘米以下	地径 5 (含) — 10 厘米	地径 10 (含) — 20 厘米	地径 20 (含) — 30 厘米	地径 30 (含) — 40 厘米	地径 40 厘米及以上
3	棕榈	大王椰、假槟榔、老人葵、蒲葵、狐尾椰、霸王棕等		10	20	50	130	220	420	500
		中东海枣、加拿利海枣、布迪椰子		10	20	60	150	240	450	600
		补偿品种	规格	树苗	冠幅 0.5 (含) — 1 米	冠幅 1 (含) — 1.5 米	冠幅 1.5 (含) — 2 米	冠幅 2 米以上		
		散尾葵		10	60	110	200	200 元基础上每增加 0.1 米，增加 20 元		
		每亩限制数量		成片每亩最多补偿 600 棵		成片每亩最多补偿 200 棵		成片每亩最多补偿 100 棵		
4	草坪	草坪		密度 80% 以下 4 元/平方米，密度 80% 以上 6 元/平方米						

说明：1、多种树木多种规格并种、间种，每亩补偿费最高 30000 元。

2、对上述树木以外的树木可参照市场价格相近的树木的补偿标准，也可由有资质的资产评估机构评估。

3、对村民房前屋后的零星树木（总共不超过 20 棵），按上述标准 2 倍给予补偿。超过 20 棵的，超过部分按上述标准补偿。

4、苗圃场青苗补偿之后，由原权利人在规定期限内自行处理；逾期不处理的，视为权利人已经放弃，由乡镇

人民政府（街道办事处）清理。

5、本标准为地面种植类青苗（地苗）补偿标准，盆苗、袋苗按相同品种、规格的地苗补偿标准的 20% 补偿搬迁费。

## 附件 4-3

# 惠州市集体土地征收青苗补偿标准

### 三、短期农作物补偿标准（元/亩）

地类 \ 种植品种	菠萝、草莓、甘蔗、西瓜、香瓜等水果类	水稻及西红柿、茄子、玉米、花生、马铃薯、韭黄、韭菜等粮油、蔬菜类	种植作物已收获的耕地
耕地（包括水田、旱地、菜地）	每亩最高补偿 6000 元。	每亩最高补偿 5000 元。	每亩补偿 3000 元。

### 四、林地用材林补偿标准

用材林	品种 \ 规格	胸径 5 厘米以下	胸径 5—10 厘米	胸径 10-20 厘米	胸径 20—30 厘米	胸径 30—40 厘米	胸径 40 厘米及以上	
	松树、桉树、杉树、苦楝树、南洋楹、荷木、大叶相思及其他杂树（元/棵）		15	30	60	100	150	250
林地上成片种植或天然林地郁闭度 0.2 以下树木平均胸径小于 10 厘米，每亩最高补偿 5000 元，林地郁闭度达 0.2 以上，树木平均胸径在 10 厘米以上，每亩最高补偿 8000 元。								
竹子	品种	单价	备注					
	甜竹、毛竹（苗竹）、大头竹（元/棵）	15	成片竹子按亩计算，每亩最高 5000 元。					
	粉单竹、撑篙竹、麻竹（元/棵）	5						
	其他竹子（元/墩）	20						小墩：10 棵（含）以下
		60						中墩：11—30 棵
100		大墩：31—50 棵						
150	特大墩：51 棵以上							

说明：郁闭度是指林冠覆盖面积与地表面积的比例，即林地树冠垂直投影面积与林地面积之比，以十分数表示，完全覆盖地面的郁闭度为 1。

## 附件 5

# 惠州市集体土地征收养殖产品补偿标准

项目	补偿标准	养殖产品	说明
一般鱼类	8000 (元/亩)	草鱼 (鲩鱼)、鲢鱼 (鳊鱼)、鳙鱼 (大头鱼)、鲫鱼类、鲈鱼类、鳊鱼、鲤鱼、各种罗非鱼、塘虱、南方大头鲢、淡水白鲳及其他市场价格与前述相同或相近的鱼类。	不分主养或混养
优质品种	11500 (元/亩)	龙虱、虾类、广东鲂 (边鱼、大眼鸡)、桂花鱼、黄骨鱼、生鱼、鳗鱼、甲鱼 (水鱼)、蛙类及其他市场价格与前述相同或相近的鱼类。	
珍稀养殖类、观赏鱼类	13500 (元/亩)	娃娃鱼、鳄鱼、鳄龟、锦鲤、热带鱼等观赏鱼主养 (不含混养) 等按本标准补偿。	
说明:	1.淡水养殖产品按此标准补偿, 不得再给予停产停业损失补偿; 2.海水养殖类补偿标准由有关县 (区) 自行制定补偿标准。		

公开方式: 主动公开

---

抄送: 市委有关部委办局, 市人大常委会办公室, 市政协办公室, 市  
纪委办公室, 市中级人民法院、市检察院, 驻惠部队、惠州军分区。

---

惠州市人民政府办公室

2017 年 12 月 30 日印发

---