

市人民政府关于公布实施 广水市城区集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准 的通知

（广政发〔2022〕4号）

各镇人民政府，各街道办事处，经济开发区管委会，市直各部门：

为切实维护被征地农民和农村集体经济组织合法权益，深入推进城乡统筹发展，促进我市高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》和《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22号）等相关规定，结合我市发展实际，特制定广水市城区集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准（以下简称标准）。现将标准予以公布，并将有关事项通知如下：

一、在广水市城市规划区范围内（应山片区：北至应山北路-利民路，南至麻竹高速、十里工业园南边界，西至平洑路以西200米，东至马都司。广水片区：北至桐柏大道以北500米，南

广水市人民政府行政规范性文件

至广悟大道以南 500 米,西至大山口,东至 107 国道以东 500 米),进行集体所有土地上建(构)筑物等地上附着物征收补偿工作的,适用本标准。因新一轮国土空间规划或城市管理需要,城市规划区范围有变更的,以变更后认定的城市规划区范围为准。城市规划区外各镇(办)可结合实际情况自行制定本区域内集体所有土地上建(构)筑物等地上附着物征收补偿标准,并报市政府批准执行。

二、本标准所称征收方是指征收集体所有土地的广水市人民政府,被征收方是指被征收集体所有土地上附着物的合法所有人。

三、本标准附件列入的或未列入的集体所有土地上附着物和附属设施的补偿,达不成协议的,由征收双方共同委托具有相应资质的评估机构按国家相关规定评估确认。

四、国务院和省政府批准的水利、能源、交通等重大基础设施建设项目对建筑物补偿另有规定的,从其规定。

五、本标准施行前已经发布土地征收公告的,按照公告确定的补偿方案执行。本标准施行过程中,国家和省出台新规定的,按新规定执行。

六、本标准由市自然资源和规划局负责解释和监督实施,从公布之日起执行,有效期 2 年。



- 附件: 1. 广水市城区集体所有土地上房屋征收补偿指导标准
2. 广水市城区集体所有土地上房屋附属物设施征收补偿指导标准
3. 广水市城区集体所有土地上树木、花卉苗圃等附着物征收补偿指导标准
4. 广水市城区集体所有土地上其他附着物征收补偿指导标准

2022年11月3日

附件 1

广水市城区集体所有土地上房屋征收补偿指导标准

一、征收补偿安置方式和原则

(一) 补偿安置方式

集体土地上合法住宅房屋被征收的，采取货币补偿和产权调换两种方式，由被征收人自主选择。

(二) 补偿安置原则

1. 坚持依法依规、公平公正、尊重历史、区域平衡、让利于民的补偿原则。

2. 住宅房屋补偿总金额包括房屋建筑补偿、房屋征收奖励、装饰装修评估价款、附属物补偿、搬家费和过渡费。

3. 集体土地上的个人住宅房屋须提供以下证明资料：

(1) 被征收人提供有效的不动产证明；

(2) 房屋面积原则上以房屋权属登记书记载面积为准。

对房屋面积有异议的、证载面积与实际面积不符的，由征收主体本着尊重历史、实事求是的原则，由征收专班和有资质的测绘机构现场测量认定，按照认定结果给予相应补偿。

主体房认定应同时满足以下三个条件：①有效建筑面积且建筑层高 2.2 米以上；②无争议土地上的建筑物；③用于日常居住、符合房屋属性的独立建筑，包括起居室、客厅及整体建造的厨房、卫生间、阳台等（搭建的简易大棚、有柱棚、临时自行封闭阳台部分、楼道中自建建筑、院内搭建的临时建筑等不计入房屋主体面积）。

4. 征收范围内附着物依照相关文件执行，装饰装修由征收双方共同委托具有相应资质的评估机构按国家相关规定评估确认。

5. 征收范围内企业、事业单位办公、生产、经营等用房一律按评估机构评估价格实行货币补偿。征收租赁土地办公、生产经营的，只对地上建筑物、构筑物、附属物按重置成新价实行货币补偿，并由出租方负责解除租赁合同。

6. 社区所有的集体土地按《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22号）标准予以补偿。

二、住宅房屋补偿标准

（一）货币补偿

拆除集体土地上的合法住宅，单户（自然户）建筑面积在300m²以内的，价值补偿由选定的评估机构现场勘查，根据被征收房屋区位、用途、面积、土地使用权、成新等因素，以征收公告发布之日被征收房屋类似房地产市场评估价确定。具体评估思路为：将类似地段新建商品住宅成交均价进行加权平均，确定新建商品房基准价格，并按照现行基准地价扣减土地出让金，再针对区位、实物等因素进行适当减价修正，作为补偿基准价格。房屋建筑面积300m²以上部分，按照建筑物重置成新价补偿。

（二）产权调换

1. 调换原则

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供用于产权调换的房屋，被征收人按照征收方案自主选择。选择政府提供房源的可适当给予优惠。

2. 调换方式

（1）方式一：按价值调换

拆除集体土地上的合法住宅，单户（自然户）建筑面积在300m²以内的，按等值调换、互找差价的原则，由评估机构分别对征收范围内的住宅房屋和产权调换房屋的价格进行评估，互找差价。房屋建筑面积300m²以上部分，按照建筑物重置成新价实行货币补偿。

（2）方式二：按面积调换

拆除集体土地上的合法住宅，单户（自然户）建筑面积在300m²以内的按主体房屋面积进行等面积调换，并按房屋结构类型运用价格杠杆进行合理调配，砖混结构的合法住宅按照1:1调换；砖木结构、土坯结构的合法住宅需补缴与类似地段同面积砖混结构住宅的差价。房屋建筑面积300m²以上部分，按照建筑物重置成新价实行货币补偿。

3. 交房方式

签订产权调换协议，结清互找差价款及相关费用后，方可交房领取房屋钥匙。

三、经营性用房及住改非补偿

(一) 对经营性用房，由评估机构按区位、用途评估补偿。经营性用房补偿面积以证载经营用房面积为准，但房内的洗手间、厨房及其他附属房屋按住宅房价值补偿。

(二) 拥有合法产权的住宅房屋改为经营用房，并以该住宅为注册地址办理工商营业执照，在土地征收公告之日正在经营且已连续经营 2 年以上的，可在住宅房屋补偿基准价格基础上，对其实际用于经营的部分给予适当补助。补助标准：临规划主干道用于经营部分的房屋，按其用于经营部分的住宅房屋评估价的 30% 予以补助；临时规划次干道用于经营部分的房屋，按其用于经营部分的住宅房屋评估价的 20% 予以补助。规划主干道和次干道范围由市自然资源和规划局会同市住房和城乡建设局界定。

(三) 因土地征收造成停产停业的，给予停产停业损失补偿，原则上不超过现状经营或生产性房屋补偿价值的 5%。上述标准确实不足的，由征收双方根据其土地征收前的纳税情况、经营规

模、停产停业期限等因素协商确定。协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。

四、搬家补助费、过渡费补偿标准

（一）搬家补助费补偿标准

1. 住宅房屋按照被征收主体房屋有效建筑面积 10 元/m² 的标准补助搬家费。被征收主体房屋面积不足 100m² 的按 100m² 计算，搬家费一次性支付给被征收人。

2. 征收经营性用房及住改非房屋，根据经营规模大小，搬家费一般控制在 800-1000 元以内。征收企业、事业单位办公、生产、经营性等用房的，根据经营规模大小，搬家费一般控制在 2000-10000 元以内。有特殊物资、设备等需要搬迁且上述标准确实不足的，搬家费由征收部门与被征收人协商确定，协商不成的，由具有相应资质的评估机构评估确定。

（二）过渡费补偿标准

1. 过渡方式：征收范围内的被征收人自找过渡房过渡。

2. 过渡补助标准：按住宅房屋建筑面积 7.5 元/m²·月的标准一次性支付过渡补助费。房屋建筑面积不足 100m² 的按 100m² 计算。

3. 过渡期限：住宅房屋选择货币化补偿和选择产权调换现房的过渡期为 6 个月，选择产权调换期房的过渡期为 12 个月，从签订征收协议之日起计算。因征收方原因，未能按期还房的，根据超期时间按原标准顺延补助。

五、奖励

在规定的签订期内签订协议的，并自协议签订之日起，在 10 日内搬迁并交付房屋的，每户给予 5000 元奖励；超过 10 日未超过 20 日的，每户给予 2000 元奖励；逾期签约协议或超过 20 日搬迁腾房的不予奖励。

六、不予补偿的范围和对象

（一）发布征收公告或征收工作专班进场调查登记后改建、扩建、装饰装修的。

（二）违法或超过批准使用期限的临时货棚、临时建筑。

（三）其他不符合补偿条件的。

附件 2

广水市城区集体所有土地上房屋附属物设施征收补偿指导标准

 广水市人民政府行政规范性文件

序号	项目	名称	单位	标准 (元)	备注
1	混凝土 坪	厚度（10cm）	m ²	40	可根据实际厚度相应 调整
2		厚度（20cm）	m ²	80	
3	水泥道路		m ²	120	基层铺设碎石、稳定层、混凝土 20cm 及以上
4	围墙	单砖墙	m ²	90	含围墙基础
5		挂斗墙	m ²	120	
6		24 cm墙体	m ²	170	
7		铁艺围墙	m ²	180	
8	门楼	砖柱	m ³	500	
9		水泥板	m ²	110	
10	砖墙	12cm 实心砖墙	m ²	70	不含砖基础
11		24cm 实心砖墙	m ²	120	
12	简房	砖木间房 1	m ²	200	2m 高、120mm 厚砖墙
13		砖木间房 2	m ²	290	2m 高、240mm 厚砖



广水市人民政府行政规范性文件

					墙
14		混合建房 1	m ²	300	2m 高、120mm 厚砖 墙
15		混合建房 2	m ²	400	2m 高、240mm 厚砖 墙
16	简朴	彩钢棚	m ²	120	
17		瓦棚	m ²	90	
18	隔热层	机制瓦隔热层	m ²	160	檐口高度 1m (含) 以下
19		水泥瓦隔热层	m ²	100	
20		彩钢瓦隔热层	m ²	130	
21		机制瓦隔热层	m ²	210	檐口高度 1-2.2m
22		水泥瓦隔热层	m ²	150	
23		彩钢瓦隔热层	m ²	180	
24	猪圈、牛 棚、厕所	有顶	m ²	参照房屋 简房	
25		无顶	m ²	参照地坪 及砖墙折 算	



广水市人民政府行政规范性文件

26	鸡笼	鸡笼	个	100	
27	花坛	花坛	m ²	50	
28	台阶	砖台阶	m ²	120	
29	护坡	毛石护坡 (石挡土墙)	m ³	360	
30		混凝土护坡	m ²	115	标准厚度 5cm, 每增加 1cm 加 12 元/m ²
31	水井	手动压水井	口	500	
32		电动水井	个	1000	如有电动水泵另加 安拆费 200 元
33		砖石砌沉水井	口	3200	
34		机打井	m	200-280	
35	土灶	单灶	个	300	
36		双灶	个	600	
37		豆腐灶、炕灶	个	800	
38	案台	单层、包含柱脚	m ²	150	
39	水池、化粪池	地上水池	m ²	参照砖墙 加抹灰测	抹灰 20 元/m ²

 广水市人民政府行政规范性文件

				算	
40		地下化粪池	m ³	520	
41		地下水池	m ³	350	
42	铁皮水罐 移装费		个	参照市场 价格	
43	宽带转迁 费		条		
44	数字电视 收视补偿 费		户		
45	抽油烟机 移机费		台		
46	空调移机 费	柜机、挂机	台		
47	热水器移机	太阳能	个		
48	费	燃气、电能	个		
49	太阳能移机 费		台		



广水市人民政府行政规范性文件

50	水开户		户	1500	如有包装发票，按 发票金额补偿
51	两相电开 户		户	780	
52	三相电开 户		户	3000	
53	电线杆	木质电杆	根	200	
54		水泥电杆	根	300	
55	天然气开 户		户	2200	如有包装发票，按 发票金额补偿
56	铁门	铁皮门	樘	250	
57		铁门	m ²	250	
58	顶篷	彩条布	m ²	10	
59		芦席顶篷	m ²	15	
60		木顶篷	m ²	30	
61	活动板房		m ²	350	泡沫夹芯板
62	水沟	暗沟(0.3m×0. 3m)	m	110	取净宽、净深，标 注尺寸(宽×深)
63		明沟(0.3m×0.	m	80	

 广水市人民政府行政规范性文件

		3m)			
64		明沟(0.3m×0.5m)	m	120	
65	铁大门	简易铁大门	m ²	100	
66		铁艺绣花大门	m ²	250	
67	水表		块	300	如有包装发票, 按 发票金额补偿
68	雨棚	塑料	m ²	70	
69		铝合金	m ²	140	

附件 3

广水市城区集体所有土地上树木、花卉苗圃等
附着物征收补偿指导标准

类 别			规格	单 位	补偿标准 (元)
树木	挂果	桃树、李树、梨	大(胸径≥10 cm)	株	200

 广水市人民政府行政规范性文件

补偿标准	树	枣树、樱桃树、枇杷树、石榴树、柿子树、杏树、板栗、桑葚等	中 (5 cm ≤ 胸径 < 10 cm)	株	50-80
			小 (3 cm ≤ 胸径 < 5 cm)	株	10-20
			幼 (1 cm ≤ 胸径 < 3 cm)	株	5-10
			苗 (胸径 < 1 cm)	株	2-5
	风景树	桂花、红叶石楠、樟树、雪松、楠树、万年青、紫薇、对节白蜡、广玉兰、银杏、垂柳等	大 (胸径 ≥ 10 cm)	株	200
			中 (5 cm ≤ 胸径 < 10 cm)	株	50-80
			小 (3 cm ≤ 胸径 < 5 cm)	株	10-20
			幼 (1 cm ≤ 胸径 < 3 cm)	株	5-10
			苗 (胸径 < 1 cm)	株	2-5
	用材树	杨树、柏树、杉树、泡桐等	大 (胸径 ≥ 15 cm)	株	150
			中 (9 cm ≤ 胸径 < 15 cm)	株	80-100

 广水市人民政府行政规范性文件

			小 (3 cm ≤ 胸径 < 9 cm)	株	50-80
			苗 (胸径 < 3 cm)	株	5-20
藤 (草 本) 葡萄 等	苗期			株	8
	初果期			株	20
	盛果期			株	50
竹林	散生			m ²	10
	窝竹			根	2-5
其他 树木	木子树、槐树、 香椿树等		大 (胸径 ≥ 15 cm)	株	200
			中 (胸径 ≥ 9 cm < 15 cm)	株	30-50
			小 (胸径 ≥ 3 cm < 9 cm)	株	10
			苗 (胸径 < 3 cm)	株	2-10
	多品种树木套种				分别计算补 偿

 广水市人民政府行政规范性文件

苗圃补偿标准	树木	当年种植的		亩	3500
	苗圃	未定植的		亩	4500

备注：

1. 补偿时需根据科学合理栽植的原则，确定最高种植株数。
2. 未列品种参照本表中的类似标准执行。
3. 已枯萎的死亡树木不予以补偿。
4. 发布征地公告后突击栽种的树木不予补偿。
5. 以盆、钵等种植的花卉、苗木不予补偿，可酌情给予适当搬运补助。
6. 超大、名贵、特种树木移植补偿费可由征迁双方参照标准协商，协商不成，由评估机构或第三方专业部门评估确定。
7. 因征收项目原因，地块内树木需保留现状的，经征迁双方协商，可按市场价收购，协商不成，由评估机构或第三方专业部门评估确定。

附件 4

广水市城区集体所有土地上其他附着物
征收补偿指导标准

类 别		单 位	补偿标准 (元)	备注	
青苗补偿 费	棉花、花生、麻类、蔬菜、瓜类、薯类等经济作物	亩	2575	自然形成的坑塘、沟渠、天然水面不予补偿	
	稻麦类、豆类、油菜、杂粮类粮油作物	亩			
	鱼塘	亩			
	藕等水生植物	亩			
	药材类：天麻、芍药、田七、茴香等	亩	4000-5000		
生产设施迁移	温室大棚	竹木结构单层	m ²	10	
		石棉、竹木结构双层	m ²	15	
		钢架、砖混结构	m ²	能迁移的按市场价支付迁移费，不能迁移的按市场价进行收购	

 广水市人民政府行政规范性文件

坟墓	有主坟	座	5000	双穴加倍
	水泥硬化坟	座	7000	双穴加倍
田间（堰边）看护房	砖木 1（2m 高、120mm 厚砖墙）	m ²	200	可根据实际高度相应调整
	砖木 2（2m 高、240mm 厚砖墙）	m ²	290	
	混合 1（2m 高、120mm 厚砖墙）	m ²	300	
	混合 2（2m 高、240mm 厚砖墙）	m ²	400	
田间水泥地坪	厚度 10cm	m ²	40	可根据实际厚度相应调整
	厚度 20cm	m ²	80	
田间围墙	单砖墙	m ²	90	含围墙基础
	24cm 实心墙	m ²	170	
田间厕所			参照房屋简房	
田间畜舍、禽舍等各类棚房		m ²	90-120	
田间水池		m ³	250	
沟渠	混凝土	m	150	
	砖砌	m	50	
泵（机）房	新式	座	1000	

	旧式	座	700	
--	----	---	-----	--