



城市更新（征收） 法律资讯

2024.6

- 珠海市人民政府关于印发珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法的通知
- 河北省自然资源厅关于印发《河北省土地征收成片开发标准实施细则》的通知
- 天津市住房城乡建设委关于本市老旧小区建立住宅专项维修资金的函
- 北京市住房和城乡建设委员会关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知
- 市更新办组织城市更新专题培训
- 土耳其正发党高级干部考察团参访长白 228 街坊
- 在城市更新项目中感受杨浦发展脉搏
- 公房承租人无法确认、其他户籍在册人员均非共同居住人情形下房屋征收补偿利益如何分配

上海市律师协会城市更新（征收）专业委员会

目录

- 一、新法速递..... 1
 - 珠海市人民政府关于印发珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法的通知..... 1
 - 河北省自然资源厅关于印发《河北省土地征收成片开发标准实施细则》的通知..... 42
 - 天津市住房城乡建设委关于本市老旧小区建立住宅专项维修资金的函..... 48
 - 北京市住房和城乡建设委员会关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知..... 51
- 二、新闻速递..... 53
 - 市更新办组织城市更新专题培训..... 53
 - 土耳其正发党高级干部考察团参访长白 228 街坊..... 55
 - 在城市更新项目中感受杨浦发展脉搏..... 55
- 三、实务研究..... 57
 - 公房承租人无法确认、其他户籍在册人员均非共同居住人情形下房屋征收补偿利益如何分配..... 57

一、新法速递

珠海市人民政府关于印发珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法的通知

珠府〔2024〕42 号

各区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

现将《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到问题，请径向市自然资源局反映。

珠海市人民政府

2024 年 5 月 30 日

珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法

第一条 为规范青苗及地上附着物补偿，切实维护被征收人的合法权益，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》《广东省土地管理条例》等法律、法规和政策文件的规定，结合我市实际制定本办法。

第二条 在我市行政区域内进行征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿适用本办法。

第三条 政府已统征地、预征地、围垦地、华侨农场及国有农场范围内的清场补偿，参照本办法执行。

第四条 本办法中所列各项补偿单价都已包含被征收（征用）土地范围内用于种养的各项生产工具、运输工具和各种可搬动的设备、设施、备用物料等的搬迁费用。

第五条 征收土地预公告发布的同时，公证机构受区人民政府（含经济功能区管理机构，下同）委托对征地范围内的现状进行证据保全公证。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建。违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

第六条 下列情形不予补偿：

- （一）在征收土地预公告发布之日起新增的青苗及地上附着物；
- （二）采取反复移植方式申报的青苗数目；
- （三）已枯死的各类种植物；
- （四）登记的青苗及地上附着物核实时已减少的部分；
- （五）种植物超过合理种植密度的部分；
- （六）经执法部门认定为违法的地上附着物；
- （七）有关法律、法规、规章和政策文件规定不予补偿的其他情形。

第七条 以下情形的征收（征用）补偿采用个案评估确定：

- （一）地上附着物中有合法产权的房屋等永久性建（构）筑物的征收补偿，未安排土地用于被征收人新建房屋或被征收的单位和个人书面承诺放弃宅基地申请资格的，由具有资质的评估机构对被征收的

房屋进行评估（包含被征收房屋的土地价值），以评估价作为补偿依据；

（二）本办法中未列举的其他补偿项目。

第八条 征收（征用）项目需要个案评估的，区人民政府应当遵循公开透明、公平竞争、公正和诚实信用的原则，采取协商选定、摇号、抽签或政府采购框架协议等方式确定具备相应资质的第三方评估机构；机构确定后，由区人民政府委托并支付服务费用（评估具体流程见附件 2）。

第九条 征收（征用）土地青苗及地上附着物的补偿评估基准日为征收土地预公告日。

第十条 成片种植并间种多种果树或其它树木的，以种植最多的两种植物作为青苗补偿的品种，按相应的种植比例进行计补，其他品种不再分类计补。

（一）青苗种植密度

成片种植的果树或绿化乔木类、棕榈科类树木按合理种植密度确定每亩最高补偿棵数，超出每亩最高补偿棵数的部分不予补偿，未达到每亩最高补偿棵数的以每亩实际棵数结合相应档次折算予以补偿。

（二）青苗清点方法

成片合理种植的果树、绿化乔木类树木、棕榈科类树木应由征收实施部门和被征收人以现场抽样方式选取最高补偿棵数的 10%（双方各选取 5%，双方至少各选取 5 棵）进行测量。果树补偿以平均冠幅

作为补偿依据，乔木类树木以平均胸径或平均树高作为补偿依据，棕榈科类树木以平均地径作为补偿依据，葡萄以平均藤径作为补偿依据，火龙果树以平均树龄作为补偿依据。

（三）青苗特殊说明

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占地面积。

第十一条 在我市预征、统征范围内的土地，已支付鱼塘开发费款项的应予扣除。

第十二条 地上附着物中有合法产权的房屋等永久性建（构）筑物的征收补偿，已安排土地用于被征收人新建房屋或暂未安排土地但保留申请资格的，补偿标准按本办法执行。

第十三条 对按期签约、搬迁（清场）的地上附着物和青苗等所有权人，可给予奖励，奖励标准由各区自行制定并在补偿方案中明确。

第十四条 征收（征用）土地青苗及地上附着物中涉及残值处理的，由项目征收（征用）实施主体结合项目情况，在项目征收（征用）补偿方案中具体明确。

第十五条 本办法自印发之日起实施，有效期 3 年。

本办法实施之日前，已经市政府批准的征收（征用）土地补偿方案或已按规定发布的用地（清场）公告中明确的补偿方案，仍按原方案执行。

本办法由珠海市自然资源局负责解释。

附件 1

珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿分类明细表。

征收类别	征收细则	单位	补偿标准（元）	备 注
一、征收稻田	稻田	每亩	5100	
二、征收甘蔗田	糖蔗	每亩	5000	
	食用黑蔗	每亩	5900	
	食用黄皮（白）蔗	每亩	8000	
三、征收蔬菜田	已覆盖种植的	每亩	5100	
	已开垦但未投种的	每亩	1420	
四、征收荷花塘、莲藕塘	水塘开发费	每亩	3600	
	青苗补偿费	每亩	5300	
五、征收竹林、食用竹笋	成片竹林	每亩	6100	被征收地单位的同一地块，以每亩栽种 30 堆为基数，小于或等于亩栽种基数的按零星竹林、食用竹笋计补，大于亩栽种基数，按成片竹林、食用竹笋地计补。
	零星竹子以 20-40 根为一堆	每堆	60	
	成片食用竹笋	每亩	9100	
	零星食用竹笋以 20-40 根为一堆	每堆	90	
六、征收山林地绿植	宜林地绿植	每亩	1420	山林地青苗补偿面积按水平投影面积计算
	疏林地绿植（ $0.1 \leq \text{郁闭度} < 0.2$ ）	每亩	2100	山林地青苗补偿面积按水平投影面积计算
	郁闭度 ≥ 0.2 的新造林地绿植（造林三年内、树木平均胸径 < 5 厘米）	每亩	3000	山林地青苗补偿面积按水平投影面积计算
	郁闭度 ≥ 0.2 的林地绿植（ $5 \text{ 厘米} \leq \text{树木平均胸径} < 15 \text{ 厘米}$ ）	每亩	3900	山林地青苗补偿面积按水平投影面积计算
	郁闭度 ≥ 0.2 的林地绿植（树木	每亩	5700	山林地青苗补偿面积按水平投影面积计算

	平均胸径≥15 厘米)				
	灌木林地绿植 (棘林地)		每亩	1820	山林地青苗补偿面积按水平投影面积计算
	荒山上非人工种植的草丛荒地不予补偿				
七、征收果树	荔枝树、龙眼树	平均冠幅 0.5 米以内 (不含 0.5 米)	每亩	6000	成片每亩最多补偿 240 棵，零星果树每棵补偿 25 元。
		0.5 米 ≤ 平均冠幅 ≤ 1 米	每亩	7300-12900	成片每亩最多补偿 80 棵，平均冠幅在 0.5 米的基础上每增加 0.1 米，补偿价每亩在 7300 元的基础上增加 1120 元，即冠幅 0.5 米时，每亩补偿 7300 元，冠幅 1 米时，每亩补偿 12900 元，零星果树每棵补偿 91-161 元，零星果树冠幅为 0.5 米时，每棵补偿 91 元，冠幅每增加 0.1 米每棵补偿价增加 14 元。
		1 米 < 平均冠幅 ≤ 1.5 米	每亩	17000	成片每亩最多补偿 60 棵，零星果树每棵补偿 283 元。
		1.5 米 < 平均冠幅 ≤ 2 米	每亩	20200	成片每亩最多补偿 50 棵，零星果树每棵补偿 404 元。
		2 米 < 平均冠幅 ≤ 2.5 米	每亩	21800	成片每亩最多补偿 45 棵，零星果树每棵补偿 484 元。
		2.5 米 < 平均冠幅 ≤ 3 米	每亩	23200	成片每亩最多补偿 40 棵，零星果树每棵补偿 580 元。
		3 米 < 平均冠幅 ≤ 3.5 米	每亩	24700	成片每亩最多补偿 35 棵，零星果树每棵补偿 705 元。

		3.5 米 ＜平均 冠幅 ≤4 米	每亩	26300	成片每亩最多补偿 30 棵，零星果树每 棵补偿 876 元。
		4 米＜ 平均冠 幅 ≤4.5 米	每亩	28300	成片每亩最多补偿 28 棵，零星果树每 棵补偿 1010 元。
		4.5 米 ＜平均 冠幅 ≤5 米	每亩	30300	成片每亩最多补偿 25 棵，零星果树每 棵补偿 1212 元。
		5 米＜ 平均冠 幅 ≤5.5 米	每亩	31800	成片每亩最多补偿 21 棵，零星果树每 棵补偿 1514 元。
		5.5 米 ＜平均 冠幅≤ 6 米	每亩	33300	成片每亩最多补偿 18 棵，零星果树每 棵补偿 1850 元。
七、征收果 树	荔枝 树、龙 眼树	6 米＜ 平均冠 幅 ≤6.5 米	每亩	34900	成片每亩最多补偿 15 棵，零星果树每 棵补偿 2326 元。
		6.5 米 ＜平均 冠幅 ≤7 米	每亩	36400	成片每亩最多补偿 13 棵，零星果树每 棵补偿 2800 元。
		7 米＜ 平均冠 幅 ≤7.5 米	每亩	37900	成片每亩最多补偿 12 棵，零星果树每 棵补偿 3158 元。
		平均冠 幅＞ 7.5 米	每亩	40000	成片每亩最多补偿 12 棵，零星果树每 棵补偿 3333 元。
	莲雾、 青枣	平均冠 幅 0.5	每亩	6000	成片每亩最多补偿 240 棵，零星果树每 棵补偿 25 元。

		米以内 (不含 0.5 米)			
		0.5 米 ≤ 平均 冠幅 ≤ 1 米	每亩	7300-12900	成片每亩最多补偿 80 棵，平均冠幅在 0.5 米的基础上每增加 0.1 米，补偿价每亩在 7300 元的基础上增加 1120 元，即冠幅 0.5 米时，每亩补偿 7300 元，冠幅 1 米时，每亩补偿 12900 元，零星果树每棵补偿 91-161 元，零星果树冠幅为 0.5 米时，每棵补偿 91 元，冠幅每增加 0.1 米每棵补偿价增加 14 元。
		1 米 < 平均冠 幅 ≤ 1.5 米	每亩	15800	成片每亩最多补偿 60 棵，零星果树每棵补偿 263 元。
		1.5 米 < 平均 冠幅 ≤ 2 米	每亩	18200	成片每亩最多补偿 50 棵，零星果树每棵补偿 364 元。
		2 米 < 平均冠 幅 ≤ 2.5 米	每亩	19200	成片每亩最多补偿 45 棵，零星果树每棵补偿 426 元。
		2.5 米 < 平均 冠幅 ≤ 3 米	每亩	20200	成片每亩最多补偿 40 棵，零星果树每棵补偿 505 元。
		3 米 < 平均冠 幅 ≤ 3.5 米	每亩	21700	成片每亩最多补偿 35 棵，零星果树每棵补偿 620 元。
		3.5 米 < 平均 冠幅 ≤ 4 米	每亩	23200	成片每亩最多补偿 30 棵，零星果树每棵补偿 773 元。

七、征收果树	莲雾、青枣	4 米<平均冠幅≤4.5 米	每亩	24700	成片每亩最多补偿 28 棵，零星果树每棵补偿 882 元。
		4.5 米<平均冠幅≤5 米	每亩	26300	成片每亩最多补偿 25 棵，零星果树每棵补偿 1052 元。
		5 米<平均冠幅≤5.5 米	每亩	27800	成片每亩最多补偿 21 棵，零星果树每棵补偿 1323 元。
		5.5 米<平均冠幅≤6 米	每亩	29300	成片每亩最多补偿 18 棵，零星果树每棵补偿 1627 元。
		平均冠幅>6 米	每亩	30300	成片每亩最多补偿 15 棵，零星果树每棵补偿 2020 元。
	榄树、芒果、黄皮、人心果、番荔枝、柿子、栗子	平均冠幅 0.5 米以内 (不含 0.5 米)	每亩	4800	成片每亩最多补偿 240 棵，零星果树每棵补偿 20 元。
		0.5 米≤平均冠幅≤1 米	每亩	6100-10100	成片每亩最多补偿 80 棵，平均冠幅在 0.5 米的基础上每增加 0.1 米，补偿价每亩在 6100 元的基础上增加 800 元，即冠幅 0.5 米时，每亩补偿 6100 元，冠幅 1 米时，每亩补偿 10100 元，零星果树每棵补偿 76-126 元，零星果树冠幅为 0.5 米时，每棵补偿 76 元，冠幅每增加 0.1 米每棵补偿价增加 10 元。
		1 米<平均冠幅≤1.5 米	每亩	12900	成片每亩最多补偿 60 棵，零星果树每棵补偿 215 元。

		1.5 米 ＜平均 冠幅 ≤2 米	每亩	14200	成片每亩最多补偿 50 棵，零星果树 每棵补偿 284 元。
		2 米＜ 平均冠 幅 ≤2.5 米	每亩	16200	成片每亩最多补偿 45 棵，零星果树 每棵补偿 360 元。
		2.5 米 ＜平均 冠幅≤ 3 米	每亩	17800	成片每亩最多补偿 40 棵，零星果树 每棵补偿 445 元。
		3 米＜ 平均冠 幅≤3.5 米	每亩	18200	成片每亩最多补偿 35 棵，零星果树 每棵补偿 520 元。
七、征收果树	榄树、芒果、黄皮、人心果、番荔枝、柿子、栗子	3.5 米 ＜平均 冠幅 ≤4 米	每亩	19700	成片每亩最多补偿 30 棵，零星果树 每棵补偿 656 元。
		4 米＜ 平均冠 幅 ≤4.5 米	每亩	21200	成片每亩最多补偿 28 棵，零星果树 每棵补偿 757 元。
		4.5 米 ＜平均 冠幅 ≤5 米	每亩	22700	成片每亩最多补偿 25 棵，零星果树 每棵补偿 908 元。
		5 米＜ 平均冠 幅 ≤5.5 米	每亩	24200	成片每亩最多补偿 21 棵，零星果树 每棵补偿 1152 元。
		5.5 米 ＜平均 冠幅 ≤6 米	每亩	25800	成片每亩最多补偿 18 棵，零星果树 每棵补偿 1433 元。

		平均冠幅>6 米	每亩	27300	成片每亩最多补偿 15 棵，零星果树每棵补偿 1820 元。
	柑、桔、橙、柠檬、柚	平均冠幅 0.5 米以内 (不含 0.5 米)	每亩	4800	成片每亩最多补偿 240 棵，零星果树每棵补偿 20 元。
		0.5 米 ≤ 平均冠幅 ≤ 1 米	每亩	5700-9700	成片每亩最多补偿 80 棵，平均冠幅在 0.5 米的基础上每增加 0.1 米，补偿价每亩在 5700 元的基础上增加 800 元，即冠幅 0.5 米时，每亩补偿 5700 元，冠幅 1 米时，每亩补偿 9700 元，零星果树每棵补偿 71-121 元，零星果树冠幅为 0.5 米时，每棵补偿 71 元，冠幅每增加 0.1 米每棵补偿价增加 10 元。
		1 米 < 平均冠幅 ≤ 1.5 米	每亩	10900	成片每亩最多补偿 60 棵，零星果树每棵补偿 181 元。
		1.5 米 < 平均冠幅 ≤ 2 米	每亩	13100	成片每亩最多补偿 50 棵，零星果树每棵补偿 262 元。
		2 米 < 平均冠幅 ≤ 2.5 米	每亩	15200	成片每亩最多补偿 45 棵，零星果树每棵补偿 337 元。
		2.5 米 < 平均冠幅 ≤ 3 米	每亩	16700	成片每亩最多补偿 40 棵，零星果树每棵补偿 417 元。
	七、征收果树	3 米 < 平均冠幅 ≤ 3.5 米	每亩	18200	成片每亩最多补偿 35 棵，零星果树每棵补偿 520 元。

		3.5 米 ＜平均冠幅 ≤4 米	每亩	19700	成片每亩最多补偿 30 棵，零星果树 每棵补偿 656 元。
		4 米＜ 平均冠幅 ≤4.5 米	每亩	21200	成片每亩最多补偿 28 棵，零星果树 每棵补偿 757 元。
		平均冠幅＞ 4.5 米	每亩	22700	成片每亩最多补偿 25 棵，零星果树 每棵补偿 908 元。
	火龙果树	树龄在 一年以下的	每亩	8800	成片每亩最多补偿 160 棵，零星果树 每棵补偿 55 元。
		树龄一 年以上 （含一 年）两 年以下的	每亩	12100	成片每亩最多补偿 160 棵，零星果树 每棵补偿 75 元。
		树龄两 年以上 （含两 年）， 成片未 挂果的	每亩	14600	成片每亩最多补偿 160 棵，零星果树 每棵补偿 91 元。
		树龄两 年以上 （含两 年）， 成片已 挂果的	每亩	17800	成片每亩最多补偿 160 棵，零星果树 每棵补偿 111 元。
	佛手、鸡 蛋果（西 番连）、 桑、杨 桃、菠萝 蜜（俗 称：树菠 萝）、三	平均冠 幅 0.5 米以内 （不含 0.5 米）	每亩	4400	成片每亩最多补偿 200 棵，零星果树 每棵补偿 22 元。
		0.5 米 ≤平均	每亩	5700-9300	成片每亩最多补偿 80 棵，平均冠幅 在 0.5 米的基础上每增加 0.1 米，补 偿价每亩在 5700 元的基础上增加 720

	华李、枇杷、桃	冠幅 ≤1 米			元，即冠幅 0.5 米时，每亩补偿 5700 元，冠幅 1 米时，每亩补偿 9300 元，零星果树每棵补偿 71-116 元，零星果树冠幅为 0.5 米时，每棵补偿 71 元，冠幅每增加 0.1 米每棵补偿价增加 9 元。
		1 米< 平均冠 幅 ≤1.5 米	每亩	10900	成片每亩最多补偿 60 棵，零星果树每棵补偿 181 元。
		1.5 米< 平均 冠幅 ≤2 米	每亩	12100	成片每亩最多补偿 50 棵，零星果树每棵补偿 242 元。
		2 米< 平均冠 幅 ≤2.5 米	每亩	13100	成片每亩最多补偿 45 棵，零星果树每棵补偿 291 元。
		2.5 米< 平均 冠幅 ≤3 米	每亩	14200	成片每亩最多补偿 40 棵，零星果树每棵补偿 355 元。
七、征收果树	佛手、鸡蛋果（西番连）、桑、杨桃、菠萝蜜（俗称：树菠萝）、三华李、枇杷、桃	3 米< 平均冠 幅 ≤3.5 米	每亩	15200	成片每亩最多补偿 35 棵，零星果树每棵补偿 434 元。
		3.5 米< 平均 冠幅 ≤4 米	每亩	16200	成片每亩最多补偿 30 棵，零星果树每棵补偿 540 元。
		4 米< 平均冠 幅 ≤4.5 米	每亩	17200	成片每亩最多补偿 28 棵，零星果树每棵补偿 614 元。
		4.5 米< 平均	每亩	18200	成片每亩最多补偿 25 棵，零星果树每棵补偿 728 元。

		冠幅 ≤5 米			
		5 米< 平均冠 幅 ≤5.5 米	每亩	19200	成片每亩最多补偿 21 棵，零星果树 每棵补偿 914 元。
		平均冠 幅> 5.5 米	每亩	20200	成片每亩最多补偿 18 棵，零星果树 每棵补偿 1122 元。
	菠萝、草 莓、万京 子、西 瓜、香 瓜、百香 果		每亩	5600	零星挂果菠萝每棵补偿 4 元，零星未 挂果菠萝每棵补偿 3 元，零星草莓每 棵补偿 2 元。
	葡萄	藤径 ≤1 厘 米	每亩	5000	成片每亩最多补偿 200 棵，零星果树 每棵补偿 25 元, 离地面 0.5 米处测量 葡萄藤直径。
		1 厘米 <藤径 ≤2 厘 米	每亩	6700	成片每亩最多补偿 200 棵，零星果树 每棵补偿 33 元, 离地面 0.5 米处测量 葡萄藤直径。
		2 厘米 <藤径 ≤3 厘 米	每亩	8900	成片每亩最多补偿 200 棵，零星果树 每棵补偿 44 元, 离地面 0.5 米处测量 葡萄藤直径。
		3 厘米 <藤径 ≤4 厘 米	每亩	10900	成片每亩最多补偿 200 棵，零星果树 每棵补偿 54 元, 离地面 0.5 米处测量 葡萄藤直径。
		藤径 4 厘米以上的，藤径每增加 1 厘米，每亩补偿价在 10900 元基础 上增加 2000 元，成片每亩最多补偿 200 棵，零星果树藤径每增加 1 厘米，每棵补偿价在 54 元基础上增加 10 元，离地面 0.5 米处测量葡 萄藤直径。			
七、征收果 树	番木瓜树 （俗称： 木瓜树）	成片未 挂果的	每亩	4000	每亩最多补偿 100 棵
		成片已 挂果的	每亩	5900	每亩最多补偿 100 棵

		零星未挂果的	每棵	40	
		零星已挂果的	每棵	60	
	蕉类	成片种植半年以内的	每亩	5500	
		成片种植半年以上已挂果的	每亩	7100	
		零星蕉树种植半年以内的	每堆	40	以 3-5 株为一堆
		零星蕉树种植半年以上已挂果的	每堆	80	
		单株已挂果的每株补偿 35 元，未挂果的每株补偿 10 元。			
	番石榴	平均冠幅 0.5 米以内 (不含 0.5 米)	每亩	4800	成片每亩最多补偿 200 棵，零星果树每棵补偿 24 元。
		0.5 米 ≤ 平均冠幅 ≤ 1 米	每亩	6100-10100	成片每亩最多补偿 100 棵，平均冠幅在 0.5 米的基础上每增加 0.1 米，补偿价每亩在 6100 元的基础上增加 800 元，即冠幅 0.5 米时，每亩补偿 6100 元，冠幅 1 米时，每亩补偿 10100 元，零星果树每棵补偿 61-101 元，零星果树冠幅为 0.5 米时，每棵补偿 61 元，冠幅每增加 0.1 米每棵补偿价增加 8 元。
		1 米 < 平均冠幅 ≤ 1.5 米	每亩	12100	成片每亩最多补偿 80 棵，零星果树每棵补偿 151 元。

	1.5 米 ＜平均 冠幅 ≤2 米	每亩	14200	成片每亩最多补偿 70 棵，零星果树 每棵补偿 202 元。	
	2 米＜ 平均冠 幅 ≤2.5 米	每亩	15700	成片每亩最多补偿 60 棵，零星果树 每棵补偿 261 元。	
	2.5 米 ＜平均 冠幅 ≤3 米	每亩	17200	成片每亩最多补偿 50 棵，零星果树 每棵补偿 344 元。	
	3 米＜ 平均冠 幅 ≤3.5 米	每亩	18700	成片每亩最多补偿 40 棵，零星果树 每棵补偿 467 元。	
	平均冠 幅＞ 3.5 米	每亩	20200	成片每亩最多补偿 35 棵，零星果树 每棵补偿 577 元。	
七、征收果树	被征收的果树按合理种植密度确定每亩最高补偿棵数，超出每亩最高补偿棵数的部分不予补偿，未达到每亩最高补偿棵数的以每亩实际棵数结合相应档次折算予以补偿。成片合理种植的果树，由征收实施部门和被征收人以现场抽样方式选取最高补偿棵数 10%（双方各选取 5%，双方至少各选取 5 棵）进行测量；零星果树按单棵冠幅、藤径、树龄作为补偿依据。征收果树补偿价格已包含用于种植所需的水电等配套设施设备的补偿价值。				
八、征收地栽花卉、成片地栽苗木、盆栽花木	成片地栽花卉		每亩	9600	按迁移费用补偿
	灌木、草本植物、藤类植物		每亩	9100	按迁移费用补偿
	观赏竹类（如紫竹、罗汉竹、佛肚竹等）		每亩	11200	按迁移费用补偿
	象草、艾草		每亩	6000	
	绿化乔木类（如秋枫、榕树、桂花树等）	平均胸径＜3 厘米	每亩	6000	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 600 棵。
		3 厘米≤平均	每亩	8100	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 300 棵。

		胸径<6 厘米			
		6 厘米≤平均胸径<10 厘米	每亩	16600	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 240 棵。
		10 厘米≤平均胸径<15 厘米	每亩	22900	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 150 棵。
		15 厘米≤平均胸径<20 厘米	每亩	25100	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 100 棵。
		20 厘米≤平均胸径<25 厘米	每亩	27400	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 70 棵。
		25 厘米≤平均胸径<30 厘米	每亩	31700	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 60 棵。
		30 厘米≤平均胸径<40 厘米	每亩	33800	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 40 棵。
		平均胸径≥40 厘米	每亩	37100	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 30 棵。
	棕榈科类	平均地径<5 厘米	每亩	6000	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 400 棵。
		5 厘米≤平均地径<	每亩	9100	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 300 棵。

		10 厘米			
		10 厘米 \leq 平均地径 $<$ 20 厘米	每亩	11900	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 160 棵。
		20 厘米 \leq 平均地径 $<$ 30 厘米	每亩	17600	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 160 棵。
八、征收地栽花卉、成片地栽苗木、盆栽花木	棕榈科类	30 厘米 \leq 平均地径 $<$ 40 厘米	每亩	19600	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 120 棵。
		40 厘米 \leq 平均地径 $<$ 50 厘米	每亩	22200	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 100 棵。
		50 厘米 \leq 平均地径 $<$ 60 厘米	每亩	24500	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 90 棵。
		60 厘米 \leq 平均地径 $<$ 70 厘米	每亩	29800	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 80 棵。
		70 厘米 \leq 平均地径 $<$ 80 厘米	每亩	31100	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 80 棵。
		平均地径 \geq 80 厘米	每亩	32500	按迁移费用补偿，成片每亩合理种植密度 70 棵。

	盆栽花木 （零星）	花盆口径（内径）10-20 厘米（不含 20 厘米）	每盆	5	按搬迁费用补偿
		花盆口径（内径）20-40 厘米（不含 40 厘米）	每盆	10	按搬迁费用补偿
		花盆口径（内径）40-80 厘米（不含 80 厘米）	每盆	25	按搬迁费用补偿
		花盆口径（内径）80 厘米以上	每盆	46	按搬迁费用补偿
	盆栽花木 （批量）	花盆口径（内径）< 15 厘米	每 100 盆	60	批量盆栽搬迁，按搬迁费用补偿。
		15 厘米≤花盆口径（内径）< 20 厘米	每 100 盆	160	批量盆栽搬迁，按搬迁费用补偿。

		20 厘米≤花盆口径（内径）< 30 厘米	每 100 盆	280	批量盆栽搬迁，按搬迁费用补偿。
		30 厘米≤花盆口径（内径）< 40 厘米	每 100 盆	410	批量盆栽搬迁，按搬迁费用补偿。
		40 厘米≤花盆口径（内径）< 50 厘米	每 100 盆	650	批量盆栽搬迁，按搬迁费用补偿。
		50 厘米≤花盆口径（内径）< 60 厘米	每 100 盆	1540	批量盆栽搬迁，按搬迁费用补偿。
		花盆口径（内径）> 60 厘米	每 100 盆	1780	批量盆栽搬迁，按搬迁费用补偿。
八、征收地栽花卉、成片地栽苗木、盆栽花木	其他说明	<p>①被征收的绿化乔木类和棕榈科类补偿按合理种植密度确定每亩最高补偿棵数，超出每亩最高补偿棵数的部分不予补偿，未达到每亩最高补偿棵数的以每亩实际棵数结合相应档次折算予以补偿。</p> <p>②成片种植绿化乔木类树木应由征收实施部门和被征收人以现场抽样方式选取最高补偿棵数 10%（双方各选取 5%，双方至少各选取 5 棵）进行测量，乔木类树木以平均胸径或平均树高作为补偿依据。</p>			

		③成片种植棕榈科类树木应由征收实施部门和被征收人以现场抽样方式选取最高补偿棵数 10%（双方各选取 5%，双方至少各选取 5 棵）进行测量，棕榈科类树木以平均地径作为补偿依据。			
		④盆栽花木 100 盆以内（含 100 盆）参照盆栽花木（零星）进行计补，超过 100 盆参照盆栽花木（批量）进行计补。			
九、征收零星树木	零星绿化乔木	高度 1 米以下（不含 1 米）或胸径 < 1 厘米的幼苗	每棵	5	按迁移费用补偿
		1 厘米 ≤ 胸径 < 3 厘米	每棵	10	按迁移费用补偿
		3 厘米 ≤ 胸径 < 6 厘米	每棵	50	按迁移费用补偿
		6 厘米 ≤ 胸径 < 10 厘米	每棵	120	按迁移费用补偿
		10 厘米 ≤ 胸径 < 15 厘米	每棵	250	按迁移费用补偿
		15 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米	每棵	460	按迁移费用补偿
		20 厘米 ≤ 胸径 < 25 厘米	每棵	690	按迁移费用补偿
		25 厘米 ≤ 胸径 < 30 厘米	每棵	840	按迁移费用补偿

		30 厘米≤胸径<40 厘米	每棵	1270	按迁移费用补偿
		胸径≥40 厘米	每棵	1730	按迁移费用补偿
		本条所称零星绿化乔木是指除黄花梨、沉香、罗汉松、柏树、发财树、桉树等以外的绿化乔木。			
	零星棕榈科类	地径<5 厘米	每棵	35	按迁移费用补偿
		5 厘米≤地径<10 厘米	每棵	60	按迁移费用补偿
		10 厘米≤地径<20 厘米	每棵	90	按迁移费用补偿
		20 厘米≤地径<30 厘米	每棵	130	按迁移费用补偿
		30 厘米≤地径<40 厘米	每棵	240	按迁移费用补偿
	零星棕榈科类	40 厘米≤地径<50 厘米	每棵	330	按迁移费用补偿
		50 厘米≤地径<60 厘米	每棵	430	按迁移费用补偿
		60 厘米≤地径<70 厘米	每棵	550	按迁移费用补偿
九、征收零星树木	零星棕榈科类				

		70 厘米≤地径<80 厘米	每棵	610	按迁移费用补偿
		地径≥80 厘米	每棵	730	按迁移费用补偿
		本条所称零星棕榈科类是指除大王椰子树、散尾葵以外的棕榈科类。			
		对于树木在 15 棵以下（以被征收户为单位），或呈带状分布的（比如沿厂房四周、住宅周边、道路两侧等）横向及纵向间距合理的绿化景观苗木等可认定为零星树木。			
十、征收其他树木	黄花梨、沉香	高度 0.5 米以下（含 0.5 米）幼苗	每亩	6000	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 600 棵，零星树木每棵补偿 10 元。
		高度 0.5-1 米（含 1 米）幼苗	每亩	7600	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 300 棵，零星树木每棵补偿 25 元。
		高度 1-2 米（含 2 米）幼苗	每亩	12200	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 240 棵，零星树木每棵补偿 50 元。
		3 厘米≤胸径≤6 厘米	每亩	14200	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 200 棵，零星树木每棵补偿 71 元。
		6 厘米<胸径≤10 厘米	每亩	19500	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 160 棵，零星树木每棵补偿 121 元。
		10 厘米<胸径≤15 厘米	每亩	28500	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 100 棵，零星树木每棵补偿 285 元。

		15 厘米<胸径≤20 厘米	每亩	35600	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 70 棵，零星树木每棵补偿 508 元。
		20 厘米<胸径≤25 厘米	每亩	45800	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 60 棵，零星树木每棵补偿 763 元。
		胸径>25 厘米	每亩	50800	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 50 棵，零星树木每棵补偿 1016 元。
十、征收其他树木	罗汉松、柏树	高度 0.5 米以下（含 0.5 米）	每亩	3000	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 600 棵，零星树木每棵补偿 5 元。
		高度 0.5-1 米（含 1 米）	每亩	6700	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 300 棵，零星树木每棵补偿 22 元。
		高度 1-1.5 米（含 1.5 米）	每亩	8600	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 200 棵，零星树木每棵补偿 43 元。
		高度 1.5-2 米（含 2 米）	每亩	12200	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 150 棵，零星树木每棵补偿 81 元。
		高度 2-2.5 米（含 2.5 米）	每亩	14600	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 120 棵，零星树木每棵补偿 121 元。
		高度 2.5 米以上	每亩	18300	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 100 棵，零星树木每棵补偿 183 元。
	发财树	胸径 ≤5 厘米	每亩	10500	按迁移费用补偿，地栽发财树，成片每亩最多补偿 300 棵，零星树木每棵补偿 35 元。

十、征收其他树木		5 厘米<胸径≤10 厘米	每亩	15900	按迁移费用补偿，地栽发财树，成片每亩最多补偿 240 棵，零星树木每棵补偿 66 元。
		胸径>10 厘米	每亩	19800	按迁移费用补偿，地栽发财树，成片每亩最多补偿 150 棵，零星树木每棵补偿 132 元。
		盆栽的发财树，根据盆口尺寸，按盆栽花木标准补偿。			
	零星大王椰子树	地径≤5 厘米	每棵	50	按迁移费用补偿
		5 厘米<地径≤10 厘米	每棵	120	按迁移费用补偿
		10 厘米<地径≤15 厘米	每棵	200	按迁移费用补偿
		地径>15 厘米的，每棵迁移费用补偿按地径每增加 1 厘米，在 200 元的基础上加 5 元；成片补偿参照成片地栽苗木计补。			
	散尾葵	树苗	每亩	6000	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 600 棵，零星树苗每棵补偿 10 元。
		冠幅<1 米	每亩	13200	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 300 棵，零星树木每棵补偿 44 元。
		1 米≤冠幅≤1.5 米	每亩	15900	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 200 棵，零星树木每棵补偿 79 元。
		1.5 米<冠幅≤2 米	每亩	17200	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 130 棵，零星树木每棵补偿 132 元。
		2 米<冠幅≤2.5 米	每亩	18300	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 100 棵，零星树木每棵补偿 183 元。
		2.5 米<冠幅≤3 米	每亩	19200	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 70 棵，零星树木每棵补偿 274 元。

	桉树	种植期一年以内的幼苗	每亩	1800	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 300 棵，零星树苗每棵补偿 6 元。
		3 厘米 ≤ 平均胸径 ≤ 5 厘米	每亩	2600	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 100 棵，零星树木每棵补偿 26 元。
		5 厘米 < 平均胸径 ≤ 15 厘米	每亩	3700	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 100 棵，零星树木每棵补偿 37 元。
		平均胸径 > 15 厘米	每亩	5100	按迁移费用补偿，成片每亩最多补偿 100 棵，零星树木每棵补偿 51 元。
十、征收其他树木	杂树	胸径 < 4 厘米	每棵	7	
		4 厘米 ≤ 胸径 ≤ 6 厘米	每棵	10	
		6 厘米 < 胸径 ≤ 8 厘米	每棵	15	
		8 厘米 < 胸径 ≤ 10 厘米	每棵	31	
		10 厘米 < 胸径 ≤ 20 厘米	每棵	80	
		20 厘米 < 胸径 ≤ 30 厘米	每棵	120	
		30 厘米 < 胸径	每棵	140	

		径≤40 厘米			
		40 厘米<胸 径≤50 厘米	每棵	160	
		50 厘米<胸 径≤60 厘米	每棵	180	
		60 厘米<胸 径≤70 厘米	每棵	240	
		70 厘米<胸 径≤80 厘米	每棵	360	
		胸径> 80 厘 米	每棵	510	
	古树名木	经相关职能部门认定为古树名木的，报征收部门后，参照本办法第七条规定执行。			
十一、征收 鱼塘	鱼塘开发费用	每亩	3600		
	四大家鱼及一般 淡水鱼（搬迁费 用）	每亩	9200	四大家鱼及一般淡水鱼类指：草鱼（鲢鱼）、鳊鱼（扁鱼）、鳙鱼（大头鱼）、鲮鱼、鲤鱼、各种罗非鱼、埃及塘虱、泰国塘虱、南方大口鲶、淡水白鲳等品种，以上述鱼类为主养及混养部分优质品种、蚌类及观赏鱼的按此标准补偿。	
十一、征收 鱼塘	虾、蟹、优质品 种鱼类及海鲜类 （搬迁费用）	每亩	13200	优质品种鱼类指：龙虱、鲷科类、笋壳类、中华胭脂鱼、金钱鱼（金鼓）、鳗鱼、河豚（鸡抱、芭鱼）、鲟鱼类、红鼓（美国红鱼）、鲈鱼类、广东鲂（边鱼、大眼鸡）、长吻鮠、瓜仔斑（黑瓜仔）、桂花鱼（鳮鱼）、黄鳍鲷（黄脚立）、禾顺、黄颡鱼（黄骨鱼）、乌头鲢、黄鲢、叉尾鮠、本地塘虱、生鱼、武昌鱼（团头鲂）、仙骨大头、缩骨大头、鲫鱼类（不含各种罗非	

				鱼）、巴西鲷、蓝鳃太阳鱼、山斑鱼（月鳢）、黄花鱼、泥鳅、蛙类等。
	特殊说明：			
	①搬迁补偿费用包括：新塘预处理费用、鱼塘捕捞费用、过塘运输费用、可能存在的死亡损失费用、鱼塘基础设施配套费用（如给排水设施、塘内设备电线费用、增氧机搬迁费用、发电机搬迁费用等）、塘基配套工具房、石粉路及人工费用等，不包括鱼塘开发费、塘基上青苗、看护管理用房的补偿费用。			
	②鱼塘开发费用、搬迁补偿费用均按鱼塘水域面积计补，鱼塘水域面积按鱼塘合理水面高度进行测量，鱼塘合理水面高度为塘基到水面垂直高度约 30cm。			
	③征地红线范围内占用单个鱼塘水面面积超过 3%（含 3%）时，该鱼塘按整塘补偿青苗费用，其他不作补偿。			
	④鱼塘的合理养殖，养殖的主要品种应占养殖总量不低于 70%。			
十二、征收禽畜养殖场	⑤娃娃鱼、鳄鱼、龟类等为较特殊养殖品种，参照本办法第七条规定执行。			
	种猪、繁殖母猪	每头	460	按搬迁费用补偿
	肉猪体重 25 千克以上（含 25 千克）	每头	120	按搬迁费用补偿
十二、征收禽畜养殖场	猪苗体重 25 千克以下（不含 25 千克）	每头	50	按搬迁费用补偿
	鸡、鸭、鹅体重 0.5 市斤以下（不含 0.5 市斤）	每只	1	按搬迁费用补偿
	鸡、鸭、鹅体重 0.5-1.5 市斤（不含 1.5 市斤）	每只	2	按搬迁费用补偿
	鸡、鸭、鹅体重 1.5 市斤以上（含 1.5 市斤）	每只	5	按搬迁费用补偿
十三、征收滩涂	养殖单位牲畜数量小于 5 头（不含 5 头）、禽鸟数量小于 150 只（不含 150 只）的，原则上不予搬迁补偿。			
	用于防风、防潮护堤而种植树木的滩涂	每亩	2500	补偿面积按水平投影面积计算
十三、征收滩涂	已成围但未整治的滩涂	每亩	2400	按原围垦计划范围的面积

	成围且有土堤分割的已整治的滩涂		每亩	3100	按成围面积
	正在围垦的滩涂按实际投入成本给予补偿；凡未经政府批准，擅自围垦、种养的滩涂不予补偿，围垦工程款属国家投资的不予补偿。				
十四、征收蚝田	投入角石放养的蚝田		每亩	4100	
	设置 1.5 米以下有效养殖高度的水泥桩柱的蚝田		每亩	5600	包含养殖所需桩柱
	设置 1.5 米或以上有效养殖高度的水泥桩柱的蚝田		每亩	6500	包含养殖所需桩柱
	高密度木（竹）桩柱吊养的蚝田		每亩	7600	包含养殖所需桩柱
	高密度水泥桩柱吊养的蚝田		每亩	10100	包含养殖所需桩柱
	办理了水域滩涂养殖证和海域使用权《不动产权证书》的按配套设施投资成本给予补偿。				
十五、征收禾虫围	禾虫围		每亩	3500	
十六、迁坟	按民政部门现行的有关规定予以计补，并由民政部门负责迁移统一处理。				
十七、征收水利设施	用于种养灌溉的配套设施，钢筋混凝土结构		每立方米	950	按实体体积计算
	用于种养灌溉的配套设施，砖石结构		每立方米	680	按实体体积计算
	水井	手摇简易水井	每口	1160	
		砖石井壁结构	每立方米	480	按容量计算
		砼管井壁结构	每立方米	580	按容量计算
	属国家投资和废弃的水利设施不予补偿。				
十八、征收集体用地地上有合法产权房屋	钢混结构房屋	外墙全贴瓷砖、装铝窗、	每平方米	3200	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。

		安防盗网			
		外墙正面贴瓷砖、装铝窗、安防盗网	每平方米	3150	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙正面贴瓷砖、装钢窗、安防盗网	每平方米	3100	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙刷涂料或水泥砂浆抹面、装铝窗、安防盗网	每平方米	3050	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙刷涂料或水泥砂浆抹面、装钢窗、安防盗网	每平方米	3000	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
	砖混结构房屋	外墙全贴瓷砖、装铝窗、安防盗网	每平方米	2800	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙正面贴瓷砖、装铝窗、	每平方米	2750	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。

十八、征收集体用地地上有合法产权房屋		安防盗网			
		外墙正面贴瓷砖、装钢窗、安防盗网	每平方米	2700	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
	砖混结构房屋	外墙刷涂料或水泥砂浆抹面、装铝窗、安防盗网	每平方米	2650	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙刷涂料或水泥砂浆抹面、装钢窗、安防盗网	每平方米	2600	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
	砖木结构房屋	外墙全贴瓷砖、装铝窗、安防盗网	每平方米	1690	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙正面贴瓷砖、装铝窗、安防盗网	每平方米	1640	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙正面贴瓷砖、装钢窗、	每平方米	1590	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。

		安防盗网			
		外墙刷涂料或水泥砂浆抹面、装铝窗、安防盗网	每平方米	1530	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
		外墙刷涂料或水泥砂浆抹面、装钢窗、安防盗网	每平方米	1480	室内装修装饰部分：贴地板砖的，每平方米按 100 元补偿；天花吊顶部分每平方米按 70 元补偿。
十九、征收临时建筑物	砖混结构房屋	水泥顶	每平方米	1150	
		瓦顶	每平方米	1010	
十九、征收临时建筑物	砖混结构房屋	铁皮顶	每平方米	770	
		石棉瓦（树皮）顶	每平方米	650	
	其它结构房屋	树皮结构	每平方米	230	不含地面硬化
		铁皮结构	每平方米	270	不含地面硬化
		石棉瓦结构	每平方米	140	不含地面硬化
	活动板房	活动板房	每平方米	460	不含地面硬化
	其它临时构筑物	猪栏、猪舍	每平方米	350	按建筑面积计算，不含地面硬化
		简易树皮、铁皮、石	每平方米	60	按投影面积计算，不含地面硬化

		棉瓦、木板等棚			
		竹木薄膜顶越冬棚（已搭设棚架，已布置固定桩，已铺设钢丝绳，已覆膜）	每平方米	7	按投影面积计算
		竹木薄膜顶越冬棚（已搭设棚架，已布置固定桩，已铺设钢丝绳，未覆膜）	每平方米	5.5	按投影面积计算
		竹木薄膜顶越冬棚（已搭设棚架，已布置固定桩，未铺设钢丝绳，未覆膜）	每平方米	4	按投影面积计算
		竹木遮光膜棚	每平方米	6	按投影面积计算，不含地面硬化

二十、征收 其它附着物	混凝土地面(地面硬化)	混凝土地面，厚度 10 厘米	每平方米	90	混凝土地面，厚度在 10 厘米的基础上每增减 1 厘米，每平方米补偿额增减 7 元。
	化粪池、储水池	钢筋混凝土结构	每立方米	770	按容量计算
		砖石结构	每立方米	560	
二十、征收 其它附着物	围墙	泥土结构	每平方米	33	
		砖砌体结构，清水墙，墙身厚度 24 厘米	每平方米	140	
		砖砌体结构，清水墙，墙身厚度 18 厘米	每平方米	110	
		砖砌体结构，清水墙，墙身厚度 12 厘米	每平方米	70	
		砖砌体结构，外表面水泥砂浆抹灰，墙身厚度	每平方米	190	

		24 厘米			
		砖砌体结构，外表面水泥砂浆抹灰，墙身厚度 18 厘米	每平方米	160	
		砖砌体结构，外表面水泥砂浆抹灰，墙身厚度 12 厘米	每平方米	130	
		砖砌体结构，外表面贴瓷砖（双面），墙身厚度 24 厘米	每平方米	300	如单面贴瓷砖，每平方米补偿下调 80 元。
		砖砌体结构，外表面贴瓷砖（双面），墙身厚度 18 厘米	每平方米	270	如单面贴瓷砖，每平方米补偿下调 80 元。
	围墙	砖砌体结构，外表面	每平方米	240	如单面贴瓷砖，每平方米补偿下调 80 元。

		贴瓷砖 （双面）， 墙身厚度 12 厘米			
		石砌体 结构围 墙	每立方 米	450	
		铁艺围 墙	每平方 米	270	
	挡土墙	干砌毛 石结构	每立方 米	280	
		浆砌毛 石结构	每立方 米	470	
	土灶	土灶 （单眼 灶）	每眼	410	每增加一眼加 250 元
二十、征收 其它附着物	围栏	铁丝网 围栏	每平方 米	20	不含围网固定桩及基础等
		铁丝网 围栏	每平方 米	40	含围网固定桩及基础等
		竹片围 栏	每平方 米	17	
		纱网围 栏	每平方 米	6	
	混凝土电 线杆	高 5m	每根	630	
		高 7m	每根	880	
		高 10m	每根	1260	
		高 12m	每根	1650	
	UPVC 排水 管	Φ 32	每米	5	
		Φ 40	每米	7	
		Φ 50	每米	8	
		Φ 75	每米	11	
		Φ 110	每米	26	
		Φ 160	每米	41	
		Φ 200	每米	80	
		Φ 250	每米	120	
		Φ 300	每米	150	

	钢筋混凝土排水涵管	Φ400	每米	190	
		Φ500	每米	250	
		Φ600	每米	330	
		Φ800	每米	500	
		Φ1000	每米	710	
		Φ1200	每米	990	
	围挡	冲孔板围挡	每平方米	280	含围挡基础及框架
		彩钢板围挡	每平方米	80	含围挡基础及框架
二十一、相关概念释义或说明	房屋一般指上有屋顶，周围有墙，能防风避雨，御寒保温，供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资，并具有固定基础，层高一般在 2.2 米以上的永久性场所，房屋建筑面积计算按《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）相关规定执行。				
	临时建筑物、构筑物凡檐口高度未达到 1.7 米的，按上述补偿标准的 70%计补；檐口高度达到 1.7 米（含 1.7 米），未达到 2.2 米的，按上述补偿标准的 90%计补；2.2 米以上（含 2.2 米）的，按上述补偿标准的 100%计补。				
	地上附着物：是指在土地上建造的一切建筑物（如平房，楼房及附属房屋等）、构筑物（如水塔，水井，桥梁等）及地上定着物（如花草树木，铺设的电缆等）的总称。				
	树木胸径：又称干径，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。				
	冠幅：是指树(苗)木的南北及东西方向宽度的平均值。				
	平均冠幅：在对成片合理密植果园补偿时，应由征收实施部门和被征收人以现场抽样方式选取最高补偿棵数 10%（双方各选取 5%，双方至少各选取 5 棵）进行测量，取其平均值作为征收补偿的尺度依据。				
	地径：是指树(苗)木距地面 20 厘米处直径。				
	藤径：是指葡萄藤离地面 0.5 米处的直径。				
	郁闭度：是指山林土乔木树冠遮蔽地面的程度，是以林地树冠垂直投影面积与实际林地面积之比，以十分数表示，完全覆盖地面郁闭度为 1。				
	宜林地：凡采伐迹地、火烧迹地、林中空地以及林木生长的一切荒山荒地，统称宜林地。				
	疏林地：是指树木郁闭度大于等于 0.1 小于 0.2 的林地。				
	杂树：是指除绿化景观乔木、果树、经济林以外，以提供柴炭燃料为主要目的的乔木。				
	已挂果：是指果树生长程度已达到可挂果条件。				

附件 2

珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物个案评估流程

第一条 为规范珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物征收补偿个案评估管理，确保征收补偿评估的客观、公正，维护被征收人合法权益，结合我市实际，制定本流程。

第二条 在珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿活动中，个案评估工作及价格评估机构(以下简称“评估机构”)的选定，适用本流程。

第三条 以下情形的征收（征用）补偿采用个案评估确定：

（一）地上附着物中有合法产权的房屋等永久性建（构）筑物的征收补偿，未安排土地用于被征收人新建房屋或被征收的单位和个人书面承诺放弃宅基地申请资格的，由具有资质的评估机构对被征收的房屋进行评估（包含被征收房屋的土地价值），以评估价作为补偿依据；

（二）《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》中未列举的其他补偿项目。

第四条 评估机构的选定应当遵循公开透明原则、公平竞争原则、公正原则和诚实信用原则。

第五条 对被征收（征用）土地青苗及地上附着物价格的评估，应当委托具有相应资质的评估机构进行评估。

第六条 区人民政府采取协商选定、摇号、抽签或政府采购框架

协议等方式确定具有相应资质的评估机构。机构确定后，由区人民政府委托并支付评估服务费用。

评估服务费用在征收土地专项经费中列支，并按有关规定支付。

第七条 以抽签或摇号等公开方式确定评估机构的，按以下程序进行：

（一）发布抽签或摇号会议公告。项目征收补偿实施单位应提前3日公开发布抽签或摇号会议公告；

（二）举行抽签或摇号会议。抽签或摇号的组织工作由项目征收实施部门负责，选取适当数量的代表参加抽签或摇号会议。抽签或摇号会议按如下程序组织：

1.介绍情况：介绍征收项目的基本情况以及抽签或摇号形式。

2.抽签或摇号：由参选的评估机构在公证部门监督下进行抽签或摇号。

3.宣布结果：工作人员对现场抽出或摇出的号码进行确认，并当场宣布结果，现场参与人员在签字表上确认。

（三）签订书面评估委托合同：评估机构选定后，项目征收实施部门应当向评估机构出具《评估基本事项确认函》，并与其签订书面评估委托合同。

第八条 选定的评估机构接受征收补偿评估业务后，不得转让或者变相转让受托的征收补偿评估业务。

第九条 征收青苗及地上附着物的补偿价格基准日为征收土地预

公告日。

第十条 在青苗及地上附着物征收补偿评估中，评估机构或者估价师有下列情形之一的，应当回避：

- （一）是委托评估的当事人或者当事人的亲属；
- （二）与征收当事人有利害关系的；
- （三）与征收当事人有其他关系，可能影响公正评估的。

评估机构不得串通一方当事人，损害另一方当事人的利益。征收当事人不得以任何理由阻挠评估机构独立、客观、公正地开展评估活动。

第十一条 同一征收范围内的征收补偿评估工作，原则上由一家评估机构承担。征收范围较大的，可以由两家或者两家以上评估机构共同承担。

两家或者两家以上评估机构承担同一征收评估项目的，各评估机构应当就评估对象、价值时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取等进行沟通协商，执行统一标准。

第十二条 对于承接的征收补偿评估项目，评估机构应当指派与征收补偿评估项目工作量相适应的估价师开展评估业务，避免影响项目征收补偿工作推进。

第十三条 被征收人或者项目征收实施部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的评估机构应当向其作出解释和说明。

第十四条 被征收人或者项目征收实施部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

被征收人或者项目征收实施部门对原评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，委托珠海市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

第十五条 本流程自《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》（珠府〔2024〕42 号）实施之日起施行。

河北省自然资源厅关于印发《河北省土地征收成片开发标准实施细则》的通知

冀自然资发〔2024〕10 号

各市（含定州、辛集市）人民政府，雄安新区管委会，省政府有关部门：

《河北省土地征收成片开发标准实施细则》已经省政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

河北省自然资源厅

2024 年 6 月 11 日

河北省土地征收成片开发标准实施细则

第一章 总则

第一条 为规范土地征收成片开发方案工作，根据《中华人民共和国土地管理法》、自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号），结合我省实际，制定本细则。

第二条 本省行政区域内土地征收成片开发工作，适用本细则。

第三条 土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

第四条 土地征收成片开发必须在国土空间规划确定的城镇建设用地区域内；在国土空间规划正式批准之前的过渡期内，土地征收成

片开发应位于有审批权的人民政府自然资源主管部门组织审查通过的国土空间规划确定城镇建设用地范围内。

第二章 方案编制

第五条 市、县（区）人民政府组织发展改革、工业和信息化、自然资源、财政、生态环境、住房和城乡建设、农业农村等部门，依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地征收成片开发方案，并纳入当地国民经济和社会发展年度计划。

第六条 土地征收成片开发方案可包含多个片区，各片区应相对完整，依据国土空间规划拟实施改造的区域可一并划入片区范围。在城镇建设用地范围内尚未建设的零星地块可以与相近正在开发建设的区域作为一个完整片区，编制土地征收成片开发方案。

第七条 土地征收成片开发方案应当包括以下内容：

- （一）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
- （二）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；
- （三）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；
- （四）依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例；
- （五）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估情况；
- （六）其他需要说明的情况。

第八条 土地征收成片开发方案确定的土地征收实施计划应在两年内完成，需要延长的按规定及时做好调整。

第九条 依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%；省级以上开发区成片开发范围内公益性用地的比例原则上不得低于 25%。

第十条 市、县（区）人民政府可以采取座谈会、听证会、书面征求意见、问卷调查、民意调查等多种方式，广泛征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者对土地征收成片开发方案的意见。

第十一条 土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

第三章 方案报批

第十二条 设区市本级和定州市、辛集市土地征收成片开发方案，由设区市和定州市、辛集市人民政府组织编制，经省自然资源厅审核后，报省人民政府审批。省政府审批同意后，由省自然资源厅冠以“经省政府同意”书面函复。

其他县（市、区）土地征收成片开发方案，由所辖县（市、区）人民政府组织编制，设区市自然资源等部门审核，省人民政府委托设区市人民政府审批。批准后 10 个工作日内报省自然资源厅备案。

第十三条 市、县（区）人民政府申请土地征收成片开发方案审批的，应当提交下列材料，并对材料真实性、准确性和合法合规性负责：

- （一）市、县（区）人民政府请示文件；
- （二）土地征收成片开发方案（文本、矢量数据、成果图册等）；
- （三）征求人大代表、政协委员、社会公众和专家学者意见的情况说明；
- （四）农村集体经济组织意见、集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的有关证明；
- （五）土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划的证明；
- （六）已批准的土地征收成片开发方案年度实施计划完成情况的说明。

第十四条 省自然资源厅、设区市自然资源主管部门在审核土地征收成片开发方案时，应组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家，对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

第十五条 有下列情形之一的，不予批准土地征收成片开发方案：

- （一）涉及占用永久基本农田、生态保护红线的；
- （二）2009 年以来（不含审批当年）市、县区域内平均供地率低于 65%的；

（三）各类开发区、城市新区土地利用效率低下的。具体根据最新年度全省省级以上开发区土地集约利用评价成果和省《开发区发展绩效专项考核通报》综合确定；

（四）已批准的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

第十六条 因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可按规定调整土地征收成片开发方案，原则上每年允许调整一次。

成片开发方案调整涉及地块变化的，调整方案应报原批准机关批准，调整后的土地征收成片开发方案，公益性用地比例应当符合规定比例要求，已实施征收的地块不得调出。调整仅涉及实施进度安排的，调整方案按程序审查通过后报省自然资源厅备案。

第四章 监督管理

第十七条 土地征收成片开发方案经批准后，应当严格按照方案确定的范围、时序安排实施，依法组织土地征收，开展土地综合开发建设活动。省自然资源厅、设区市自然资源主管部门应当对批准的土地征收成片开发方案实施情况以及年度实施计划落实情况进行监督检查，对不符合成片开发方案的综合开发建设活动，应当责令限期整改；逾期未完成整改的，不予受理新的土地征收成片开发方案。

第十八条 省自然资源厅应当加强对委托设区市人民政府审批土地征收成片开发方案情况的监督检查，对弄虚作假或者违规审批的，责令限期改正，并报请省政府收回委托，依规依纪追究相关人员责任。

第五章 附则

第十九条 雄安新区土地征收工作按照雄安新区相关规定执行。

第二十条 国家法律法规或上级文件另有规定的，从其规定。本细则自公布之日起施行，有效期五年。

天津市住房城乡建设委关于本市老旧小区建立住宅专项维修资金的函

建村规〔2024〕4 号

各区人民政府：

为进一步落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），促进老旧小区改造后维护更新进入良性轨道，发挥住宅专项维修资金在保障小区共用部位、共用设施设备维修、更新改造中的积极作用，持续改善人居环境，按照《天津市物业管理条例》《天津市社区物业管理办法》的有关规定，结合本市实际，现就本市老旧小区建立住宅专项维修资金有关事项公告如下：

一、本市行政区域内，已完成老旧小区改造、但未建立住宅专项维修资金的小区，业主委员会应当组织筹集专项维修资金。经业主大会决议建立住宅专项维修资金的，业主委员会应当向社区党组织报告。未成立业主委员会的，由小区所在地的居民委员会履行业主委员会的相关职责。

二、社区党组织接到报告后，指导居民委员会组织区住建委、业主委员会以及部分业主代表召开联席会议，研究老旧小区建立住宅专项维修资金的相关事宜。

三、居民委员会指导业主委员会召开业主大会，结合本小区实际，主要讨论决定下列事项：

1. 专项维修资金的来源为业主自筹资金或利用扣除合理成本后的小区公共收益；

2. 专项维修资金的建立标准、交存金额。

四、业主委员会将业主大会决议的内容（包含每户交存金额）在小区显著位置进行公示，公示期不少于 7 日。

五、公示期结束后，区住建委指导业主委员会登录天津市住房保障服务平台（www.tjzfbz.com.cn），下载填报《天津市老旧小区住宅专项维修资金交存登记表》，并加盖业主大会公章。

六、区住建委在收取加盖业主大会公章的《天津市老旧小区住宅专项维修资金交存登记表》纸质版、电子版及业主大会决议后，将小区相关交存信息录入到天津市维修资金管理系统。

七、业主在收到天津市住房保障服务平台发送的短信提示后，可通过短信链接方式交存老旧小区住宅专项维修资金，也可直接到天津银行任一网点交存。

八、街道办事处（乡镇政府）要落实属地责任，积极推动老旧小区建立住宅专项维修资金的工作。居民委员会要做好老旧小区建立住宅专项维修资金的组织协调工作。

九、各区住建委要主动服务，做好老旧小区建立住宅专项维修资金的指导工作。

十、其他未经过改造的老旧小区可以在居民委员会指导下参照上述内容建立住宅专项维修资金。

十一、已建立住宅专项维修资金的老旧小区，维修资金的使用范围、使用程序参照《天津市商品房屋专项维修资金使用办法》和《天津市已交存维修资金房屋应急解危专项资金管理办法》执行。

附件：《天津市老旧小区住宅专项维修资金交存登记表》

天津市老旧小区住宅专项维修资金交存登记表

业主大会名称（章）：
填报日期：

小区名称		小区地址		物业管理所属区		物业类型		层高				
交存总面积（平方米）		交存总额（元）		经办人		经办人手机号码						
交 存 明 细												
房屋地址	楼号	门号	室号	有无电梯	房屋面积（平方米）	分摊金额（元）	资金来源		产权人	证件种类	证件号码	交存人手机号码
							自筹资金	公共收益				
请在此行前增加交存记录明细												
合 计					0.00	0.00	0.00	0.00				

- 填表说明：
- 1. 小区名称，应填写小区全称；
 - 2. 物业管理所属区，应填写小区所在区；
 - 3. 联系电话需填写房屋产权人手机号码，以便接收短信；
 - 4. 证件种类，应填写汉字，即：身份证、护照、营业执照、其他；
 - 5. 楼号、门号、室号必须为字母或数字。如楼号、门号为空，填数字 0。

北京市住房和城乡建设委员会关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知

京建法〔2024〕5 号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会，各相关单位：

为落实北京城市总体规划，积极推动城市更新工作，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京市城市更新条例》等有关规定，经市政府同意，现将本市城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施征收有关事项明确如下：

一、在城市更新工作中，城市更新项目范围内私有房屋物业权利人腾退协议签约比例达到百分之九十五以上，城市更新项目实施主体与未签约私有房屋物业权利人经申请项目所在地的区人民政府调解后不成，且该城市更新项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益确需征收私有房屋的，城市更新项目实施主体可对未签约的私有房屋向项目所在地的区人民政府提交房屋征收申请。

二、城市更新项目实施主体在提交房屋征收申请时，需同时提交城市更新项目批准文件、规划意见及私有房屋物业权利人腾退协议签约比例证明材料、未签约私有房屋物业权利人调解情况证明材料等文件。

三、收到房屋征收申请后，区人民政府依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》等规定，审核项目是否符合房屋征收条件，对符合房屋征收条件的，按照我市国有土地上房屋征收和补偿有关规定执行。

四、本通知自印发之日起施行。

北京市住房和城乡建设委员会

2024 年 6 月 25 日

二、新闻速递

市更新办组织城市更新专题培训

2024-06-04 来源：市住房城乡建设管理委

为贯彻落实全市城市更新推进大会、城市更新领导小组（扩大）会议部署要求，结合本市城市更新推进需要，强化城市更新政策宣贯，加快建立健全城市更新项目库，近日，市更新办组织开展城市更新专题培训。

本次专题培训邀请市城市更新中心、中规院上海分院、城市测量师行，聚焦“城市更新”主题，进行现场授课。市更新办全面介绍了全市城市更新的工作要求、发展历程、推进情况和当前重点；市城市更新中心以“上海市城市更新信息系统”为题，着重介绍市城市更新信息系统的各项业务环节及填报要求；中规院上海分院从“城市更新的趋势需求与规划应对”角度，深入剖析城市结构、城市空间等方面的特点及难点；城市测量师行以“城市更新项目入库方案编制”为题，详细阐述企业如何做好城市更新项目方案编制以及编制过程中的难点、堵点。

会议指出，城市更新是推动城市转型和高质量发展的重要途径，从中央到地方都高度重视城市更新工作，要不断加深对城市更新工作的认识。一是进一步加强对参与城市更新工作有关人员的培训与指导。上海今年陆续出台了很多赋能政策，要持续深入学习，不断提升理论水平，强化实践操作能力；二是通过项目入库，挖掘和推进一批城市

更新项目，加快实施城市更新行动；三是重点推进区域更新项目，充分调动多个主体，撬动多方投资，融合多类模式，积聚多样资源，探索多种可能。

城市更新项目入库方案编制单位的相关同志参加培训。

土耳其正发党高级干部考察团参访长白 228 街坊 在城市更新项目中感受杨浦发展脉搏

2024-06-24 来源：杨浦区人民政府

中国和土耳其地处古“丝绸之路”东西两端，是共建“一带一路”的天然伙伴。6月23日下午，杨浦区委副书记、区长周海鹰接待了由第一副主席埃夫坎·埃拉率领的土耳其正发党高级干部考察团一行参访长白 228 街坊，在城市更新项目中感受发展脉搏，领略杨浦区践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，从“工业锈带”到“生活秀带”的华丽蝶变。中联部三局局长焦志鑫陪同考察。

作为新中国成立后为解决工人住房困难而建造的“两万户”工人新村，长白 228 街坊见证了时代的变迁与城市的发展。2023 年被住建部推荐参评 2023 年联合国人居奖。作为“人民城市样板间”，长白 228 街坊生动展现了杨浦区在“15 分钟社区生活圈”建设以及积极推动城市更新方面的有益探索与实践。如今的长白 228 街坊又焕发出新的生机与活力，成为了一个集居住、休闲、购物于一体的全龄友好型社区。

素墙红瓦的工人新村、人头攒动的社区食堂……考察团一行实地参观了“阳普邻里”集市、奋斗广场、熊猫饭堂、社区党群服务中心等场所，观看居民原创舞蹈《老宅情深》，体验中国传统茶艺表演，深入了解社区文化活动、老年人助餐服务等方面的创新实践。

考察团成员 Mehlika 与居民们亲切互动，拍摄记录下珍贵、美好的瞬间，她表示，“长白 228 街坊完整保留了原有建筑的空间肌理、公共属性，这样的社区生活模式让我感受到了杨浦区公共服务的便捷

与舒适，也充分展示了中国在城市治理方面的先进理念和实践。”

土耳其是最早同中国签署“一带一路”合作文件的国家之一，双方互补优势明显，合作潜力巨大。此次交流访问不仅为土耳其正发党高级干部考察团提供了深入了解中国城市更新和社区治理的机会，也增进了中土两国之间的友谊与合作，为杨浦区与土耳其未来在各领域加强合作交流打下了良好基础。

三、实务研究

公房承租人无法确认、其他户籍在册人员均非共同居住人情形下 房屋征收补偿利益如何分配

高兴发律师

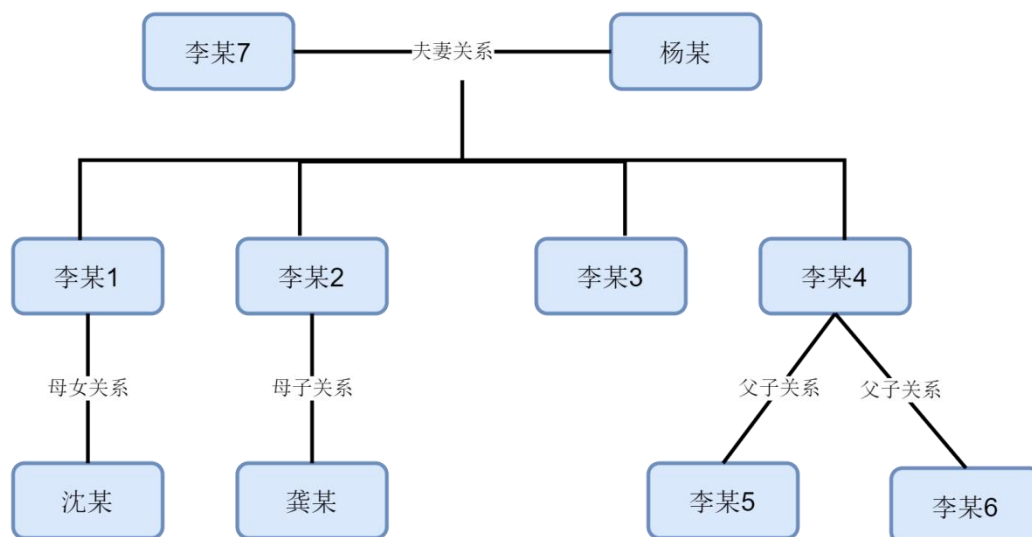
上海市律师协会城市更新（征收）专业委员会委员

一、主要争议焦点

公房承租人无法确认、其他户籍在册人员均非共同居住人，房屋征收补偿利益如何进行分配？

二、人物关系图

李某 1、李某 2、李某 3 与李某 4 系兄弟姐妹关系，沈某系李某 1 女儿，龚某系李某 2 儿子，李某 5、李某 6 系李某 4 儿子。



三、案情简介

系争房屋原承租人为李某 1、李某 2、李某 3 与李某 4 的父亲李某 7，后变更为母亲杨某。2015 年 7 月，承租人变更为李某 4。系争

房屋被征收时，前述八人户籍均在系争房屋。

系争房屋原为父母及四名子女共同居住。李某 1、李某 2、李某 3 结婚后搬出系争房屋。一审审理中，李某 1 方表示沈某、龚某报出生在系争房屋，住过一年多，李某 4 很早前也搬出去居住，2005 年系争房屋出租，李某 5、李某 6 未在系争房屋内居住过。李某 4 方表示李某 4 因参军迁出系争房屋，1988 年迁回与父母一起居住，李某 5、李某 6 均居住过系争房屋，

2005 年后，系争房屋对外出租，租金由李某 1、李某 2、李某 3 与李某 4 等 4 人均分。

2017 年 8 月 29 日，因某街坊旧城区改建项目，某市某区人民政府作出《房屋征收决定》，系争房屋被纳入征收范围。2017 年 9 月 16 日，李某 4 作为承租人（乙方）与某市某区住房保障和房屋管理局（甲方）、房屋征收实施单位上海市某房屋征收服务事务有限公司签订了《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，约定房屋征收补偿款、奖励以及各费用（以下称房屋征收补偿）合计 6,022,588 元，已由李某 4 实际领取。

系争房屋被征收前，李某 1、沈某曾享受福利分房且居住不困难。李某 2、龚某曾享受过公房动迁补偿安置。李某 3 也曾享受过福利分房且居住不困难。

四、各方观点

原告（李某 1、李某 2、李某 3、沈某、龚某）认为，原告为系争房屋共同居住人，故原告应分得上述房屋征收补偿的四分之三。

被告（李某 4、李某 5、李某 6）认为，原告并非系争房屋共同居

住人，无权请求分割上述房屋征收补偿；被告为系争房屋承租人，故上述房屋征收补偿款应为被告所有。另外，被告庭审中共同表示征收补偿利益在三被告内部不作分割。

五、法院观点

（一）一审法院观点

一审法院认为，公有房屋承租人所得的居住房屋征收货币补偿款、产权调换房归公有房屋承租人及其共同居住人共有。鉴于五原告因曾享受过福利分房且居住不困难、或享受过动迁补偿，故均不属于系争房屋的共同居住人，不应分得征收补偿利益，故原告的诉讼请求，法院不予支持。李某 4 方表示其之间的份额不需要法院分割处理。

一审法院判决：李某 1、李某 2、李某 3、沈某、龚某的全部诉讼请求，不予支持。

（二）二审法院观点

二审另查明：一审中李某 1 方表示系争房屋变更承租人为李某 4，其他人并不知情也没有签字同意，为此李某 1 方向法院申请至物业公司调取相关资料。物业公司提供了 2006 年变更租赁户名为杨某的相关资料但并无 2015 年承租人从杨某变更为李某 4 的相关资料。同时物业公司于 2017 年 11 月 3 日出具证明一份，载明：“系争房屋系直管公房、现租赁户名李某 4，系从原租赁户名杨某更户过来，因年代较长，加之工作人员变动等因素，现在从杨某更名为李某 4 的相关更户资料未查找到。”

二审法院认为，物业公司无法提供相关变更资料致相关户籍人员是否在变更申请上签字这一事实无法查清。由于物业公司无法提供相

关变更租赁户名资料、系争房屋其他户籍在册人员又对是否签字同意提出异议致变更李某 4 为系争房屋承租人的合法性存疑。鉴于李某 1、李某 2、李某 3 均享受过一定面积的福利分房，李某 4 并未享受过福利分房，结合系争房屋的来源、原居住情况，根据公平原则，酌定李某 1、李某 2、李某 3 分别分得系争房屋征收补偿款 1,000,000 元，因所有征收款项已由李某 4 实际领取，故上述款项应由李某 4 支付。遂依法判决：一、撤销一审民事判决；二、李某 1、李某 2、李某 3 分别分得系争房屋征收补偿款 1,000,000 元。

（三）再审法院观点

再审法院观点同二审法院并依法裁定驳回李某 4、李某 5、李某 6 的再审申请。

六、案例评析

本案的争议焦点为：（一）李某 4 是否具备承租人资格？（二）李某 4 之外的户籍在册人员是否为共同居住人？（三）系争房屋征收补偿款如何分配？

（一）关于争议焦点一

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（以下简称《实施细则》）等相关法律法规之规定，公有房屋承租人，是指执行政府规定租金标准、与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的个人和单位。

本案中，由于物业公司无法提供相关变更租赁户名资料、系争房屋其他户籍在册人员又对是否签字同意提出异议致变更李某 4 为系争房屋承租人的合法性存疑，故不能认定李某 4 为系争房屋合法的承

租人。

（二）关于争议焦点二

根据《实施细则》等相关法律法规以及《上海高院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》《上海市高级人民法院关于房屋征收补偿利益分割民事纠纷研讨会会议纪要》等文件之规定，共同居住人是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上(特殊情况除外)，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。“虽有其他住房但居住困难”是指在他处房屋内人均居住面积不足法定最低标准的情况。“其他住房”的性质，仅限于福利性质取得的房屋，包括原承租的公有住房、计划经济下分配的福利房、自己部分出资的福利房，房款的一半以上系用单位的补贴所购买的商品房，公房被拆迁后所得的安置房（包括自己少部分出资的产权安置房），以及按公房出售政策购买的产权房等。

本案中，五原告在系争房屋被征收前，曾享受福利分房且居住不困难或曾享受过公房动拆迁补偿安置，故依据上述规定五原告并非共同居住人。

（三）关于争议焦点三

根据《实施细则》等相关法律法规之规定，公有房屋承租人所得的居住房屋征收货币补偿款、产权调换房归公有房屋承租人及其共同居住人共有。基于原、被告均不居住在系争房屋，原告并非共同居住人，而被告亦无法认定为承租人，以及李某 4 知道分割租金的情况表明其本人也知道自己仅享有系争房屋一部分的利益等实际情况，本案中房屋征收补偿款亦不能仅依据前述法律法规规定之共同共有、均等

分割的原则进行分配。二审法院结合系争房屋的来源、原居住情况，酌定李某 1、李某 2、李某 3 分别分得相应的系争房屋征收补偿款，符合《民法典》等法律法规规定之公平原则。