



休宁县人民政府关于印发休宁县被征收土地地上附着物及青苗等补偿标准及相关政策的指导意见的通知

休政秘〔2023〕12号

各乡镇人民政府，齐云山风景名胜区管委会、休宁经济开发区管委会，县政府各部门、各直属机构：

《休宁县被征收土地地上附着物及青苗等补偿标准及相关政策的指导意见》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

休宁县人民政府

2023年5月22日

休宁县被征收土地地上附着物及青苗等 补偿标准及相关政策的指导意见

为规范集体土地与房屋征收补偿安置工作,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》《安徽省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》(皖政〔2020〕32号)和《黄山市人民政府关于公布黄山市被征收土地地上附着物及青苗等补偿标准的通知》(黄政秘〔2020〕34号)等法律法规及规范性文件,结合本县实际,制定本意见。

一、适用范围

休宁县行政区域内(县城规划区除外)被征收集体土地上的地上附着物及青苗等补偿。

二、征收主体

休宁县人民政府。

三、实施单位

受休宁县人民政府委托,集体土地及房屋征收补偿工作由项目所在地乡(镇)人民政府作为实施单位,承担本辖区内集体土

地征收补偿安置的具体工作。

四、征收补偿工作的指导原则

遵循程序合法、公开公正、足额补偿、妥善安置的原则，切实维护被征收人的合法权益。

五、被征农用地青苗补偿标准

被征农用地青苗补偿标准按《黄山市人民政府关于公布黄山市被征收土地地上附着物及青苗等补偿标准的通知》（黄政秘〔2020〕34号）规定执行。

六、房屋征收补偿安置

（一）征收补偿内容

1. 被征收房屋的补偿；
2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
3. 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
4. 法律及政策规定的其他补助及奖励。

（二）征收补偿的认定

1. 对房屋所有权、土地使用权及其面积的认定

（1）按照被征收人（以户为单位，下同）提供的房屋相关有效证件证载面积进行确认。

（2）被征收人提供的房屋所有权证、土地使用权证不齐全



或不一致的，由项目所在乡（镇）人民政府会同县自然资源、农业农村等部门核查确认。

（3）被征收人未确权的房屋，由项目所在乡（镇）人民政府会同县自然资源、农业农村等部门核查确认。

2. 征收土地预告发布之日起，下列情形不作为补偿的依据：

（1）新建、扩建、改建房屋；

（2）改变房屋、土地用途；

（3）房屋析产、转让、租赁、抵押；

（4）新申领的工商营业执照、民办非企业单位法人登记证书或事业单位法人资格；

（5）其他不当增加补偿的情形。

（三）房屋征收补偿安置方式。对被征收人房屋实行货币补偿安置或宅基地安置。

1. 货币补偿安置。

（1）由有资质的房屋价值评估机构根据被征收房屋的区位、用途、建筑面积、建筑结构、新旧程度、楼层、朝向等因素参照国有土地上房屋市场价格进行价值评估。

（2）房屋所占用的土地采用宗地地价评估的方式进行补偿。



（3）选择货币安置的不得再申请宅基地安置，须在补偿安置协议中予以明确。

（4）房产评估机构由实施单位组织被征收人，在公布的参选评估机构中协商选定。如协商不成，则通过公开投票的方法，以少数服从多数的原则选定评估机构；参与投票户数未过半的，采取抽签或摇号方式选定。

2. 宅基地安置。选择宅基地安置的必须符合“一户一宅”，如被征收户另有宅基地的不适用宅基地安置。

（1）补偿确定。被征收人选择宅基地安置的，其房屋征收补偿采用建筑物重置成本结合成新度评估方式予以确认。

（2）安置人口认定。以户口在籍人员且属于该村集体经济组织成员为依据认定安置人口。以下几种情形通过调查后由所在乡镇、村、组审核认定：现在部队服现役的义务兵和四级以下（含四级）士官；现在中小学、大中专院校就读的在校学生；现在监狱服刑的人员；本集体经济组织成员的配偶（常住征收地、在本县行政区域内无宅基地、未享受住房福利待遇的）及其未成年子女。

有下列情形之一的，不计入宅基地安置人口：寄住、寄养、寄读以及空挂户口的；另有宅基地、房屋或已享受住房福利的；已经享受过征收补偿安置的；属于机关、事业单位、国有企业正



式录用的在编人员。

（3）分户安置认定。

①户数及家庭人数认定截止时间以土地征收预公告发布之日为准。

②分户应以户籍登记或婚姻登记为依据，被征收人未成年子女不得分户，被征收人有多个子女的，必须有一个子女与父母同户。

③夫妻之间不能单独立户，即使有多幢主体房屋的，面积可合并计算，也只能计算一户。

④对符合以下条件之一的户可根据申请另行安置一块宅基地：子女二人以上（含二人）均已成家，事实符合分户条件的；子女二人以上并均已达到法定结婚年龄，确需分户建房的。

（4）宅基地集中安置。

①宅基地分配办法。每户宅基地占地面积不得超过 160 m²，各乡（镇）根据实际情况确定集中安置区，具体宅基地占地面积以各安置点规划设计方案为准。根据被征收人签订征收补偿安置协议的先后顺序分配，先签先选。

②宅基地基础建设。为规范安置区建房管理，选择宅基地集中安置方式的，被征收户在签订补偿安置协议时，须缴纳宅基地基础建设代建成本费 5 万元。

③凡自愿退出宅基地的，每放弃一块宅基地，一次性奖励 20 万元。

（5）宅基地分散安置。被征收人自行解决宅基地，选址须符合村庄规划，由被征收人提出建房申请，乡（镇）政府负责办理建房手续，并给予一次性奖励 15 万元。

（四）房屋建筑市场参考价和重置成本指导价标准（附件 1）

（五）房屋征收成新率对照表（附件 2）

（六）其他补偿。室内装饰、其他附属物和构筑物等补偿按照《房屋装饰、附属物等补偿标准》（附件 3）执行。

七、其他补助及奖励

（一）临时安置补助。临时安置补助费根据被征收房屋合法面积按每月 6 元/m²的标准，按 12 个月一次性计发；不足 500 元/月的按 500 元/月计发。

（二）搬迁补助。搬迁补助费按被征收房屋的合法面积计算二次搬迁费用。补助标准为 15 元/m²（不足 2000 元的按 2000 元计），其计算公式为：搬迁补助费=被征收房屋合法面积（m²）× 15 元/m²×2 次。

（三）停产停业损失补偿。对于征收用于经营的合法房屋须在土地征收预公告发布前实际用于经营且工商、税务登记齐全并在有效期内。其他农副产品加工和经营的，经项目所在乡（镇）人民政府审核确认。补偿金额为经营用房 25 元/m²×12 个月，工

业用房 12 元/m²×6 个月。

（四）奖励措施

1. 签约奖：凡在规定时间内签订征收协议的，根据征收合法正房的评估价格（不含装潢）的 20% 予以奖励。

2. 搬迁腾空奖：被征收人在签订征收补偿安置协议后 15 日内搬迁、腾空房屋并交付房屋钥匙的，每提前一天，按搬迁总补偿款的 0.1% 给予奖励，最高奖励不超过搬迁总补偿费的 1%，逾期不予奖励。

3. 建设奖：被征收人在集中安置区内按规划设计方案要求规范施工的，建成房屋后经乡（镇）人民政府验收通过，一次性奖励 2.5 万元。

八、其他事项

本意见自印发之日起执行，执行期间，如遇法律、法规、规章有新规定的，按照新的规定执行。

附件 1:

房屋市场参考价及重置成本价指导标准

结构等级	市场参 考价格	重置成 本价格	结构、装修及设备标准
	(元/m ²)		
砖混一等	2650	1500	钢筋混凝土带形基础，砖墙和钢筋混凝土梁、柱承重，24 厘米或 20 厘米厚砖墙，现浇楼地面及屋面，铝合金或塑钢窗，制式防盗门、木门，外墙面高级涂料（乳胶漆）或墙面砖，层高 3 米以上，水、电、厨、卫设施齐全。
砖混二等	2450	1300	钢筋混凝土带形基础，砖墙和钢筋混凝土梁、柱承重，24 厘米或 20 厘米厚砖墙，现浇楼地面及屋面或小青瓦屋面，木门窗或部分铝合金、塑钢窗，外墙面普通涂料或水泥砂浆粉刷，层高 3 米以上，水、电、厨、卫设施齐全。
砖混三等	2250	1100	钢筋混凝土带形基础或砖石基础，结构较简单，砖墙承重，24 厘米或 20 厘米厚砖墙，现浇楼地面及屋面或小青瓦屋面，木门窗或部分铝合金、塑钢窗，外墙面普通涂料或水泥砂浆粉刷，层高 2.2 米至 3 米，水、电、厨设施齐全。
简易砖混	900	750	结构简易，现浇楼面、屋面，二面以上借墙或墙体不全，墙面简单粉刷或无粉刷，门窗及水电不全。
砖木一等	2450	1300	钢筋混凝土带形基础或砖石基础，砖木承重结构，砖木结构制作工艺较好，青瓦屋面，24 厘米或 20 厘米厚砖墙，木结构材料规整，材质中、上等级，正规楼梯，墙面较好粉刷，层高 3 米以上，水电齐全。
砖木二等	2250	1100	砖石基础，砖木承重结构，砖木结构制作工艺一般，青瓦屋面，24 厘米或 20 厘米厚砖墙，木结构材料、材质一般，正规楼梯，墙面普通粉刷，层高 3 米以上，水电齐全。
砖木三等	2050	900	砖石基础，砖木承重结构，砖木结构制作工艺较差，瓦屋面，24 厘米或 20 厘米厚砖墙，木结构材料、材质较差，墙面简单粉刷或无粉刷，层高 2.2 米-3 米，通电。
简易砖木	850	650	砖木承重结构简易，瓦屋面或石棉瓦等屋面，二面以上借墙或墙体不全，墙面简单粉刷或无粉刷，门窗不全或无门窗。

附件 2:

房屋征收成新率对照表

建筑年代	3 年内	4—6 年	7—10 年	11—15 年	16—20 年 (含 20 年)	20 年 以上
成新系数	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.7
备注	建筑年代以竣工时间认定。					

附件 3:

房屋装饰、附属物等补偿标准

1. 房屋装饰

序号	项目	单位	单价（元）
1	墙面瓷砖	m ²	160
2	地面石材地砖	m ²	160
3	地板	m ²	170
4	墙面瓷砖石材	m ²	160
5	墙面饰面材料	m ²	160
6	天棚、吊顶	m ²	130
7	天棚饰面材料	m ²	160

2. 附属及构筑物

序号	项目	单位	单价（元）
1	砖井	口	3000
2	机井	口	4000
3	手压井	口	700
4	1-3 口一般灶	座	600、800、1200
5	蓄水池	m ³	180
6	洗衣台	m ²	100
7	沼气池	m ³	600
8	禽舍	个	150

序号	项目	单位	单价（元）
9	粪池	个	150
10	防盗门（分单双四开）	个	600、1500、3000
11	防盗窗	m ²	140
12	空调（迁移费）	个	200
13	热水器	个	500
14	固定电话（迁移费）	部	220
15	有线电视（迁移费）	户	360
16	有线广播（迁移费）	户	360
17	棚	m ²	200
18	围栏	m	120
19	围墙 1.5 米以上	m	120
20	围墙 1.5 米以下	m	80
21	隔热瓦顶	m ²	150
22	乳胶漆	m ²	30
23	不锈钢楼梯扶手	m	90
24	铝合金推拉门	m ²	140
25	液化气灶台柜	m	350（不带门） 800（带门）
26	落地组合柜	m ²	260
27	门套	m ²	230



休宁县人民政府行政规范性文件

序号	项目	单位	单价（元）
28	窗套	m ²	200
29	石磅	m ²	120
30	马头墙	个	200
31	白瓷水池	个	80
32	蘑菇顶	m ²	80
33	铁门	m ²	120
34	不锈钢蓄水桶	个	150
35	双龙戏珠	对	400
36	马桶	个	500
37	洗漱台	个	1000
38	蹲便池	只	150
39	整体橱柜	m	600
40	大理石窗台	m	60
41	钢塑楼梯扶手	m	180
42	木质楼梯扶手	m	300
43	窗帘杆	m	20
44	浴缸	个	600
45	整体浴室	个	1000
46	抽油烟机（迁移费）	个	150
47	悬空平台	（1米以上）m ²	200

序号	项目	单位	单价（元）
48	三相电	1 户	2000
49	阁楼	m2	220
50	自来水	原户	360
51	室外水泥地面	m2	80

备注：标准内未列入的项目由征收实施单位参照市场价格确定。

3. 农村道路

道路类型	厚度（cm）	调整后单价（元/m ² ）	备注
混凝土路面	d≤20	117	混凝土路面厚度超过 25cm 的，厚度每增加 10cm，单价增加 20%；其他路面厚度超过 20cm 的，厚度每增加 10cm，单价增加 35%。
	20<d≤25	130—156	
普通沥青路面	d≤20	132	
碎石路面		46	
夯土路面		39	

以上标准需要结合道路成新度确定补偿额。各类农村道路设计使用年限（设计基准期）为水泥路面 20 年，普通沥青路面 8 年，碎石与夯土路面 5 年。

4. 人工沟

单位：元/立方米

类型与规格	$S \leq 0.1$	$0.1 < S \leq 0.3$	$0.3 < S \leq 0.5$	$0.5 < S \leq 0.7$	$S > 0.7$
毛石砌体结构	220	250	270	280	310
砖砌体	260	300	310	320	330
夯土结构	22	43	47	47	47

S 为过流面积，单位平方米。以上标准需要结合沟渠成新度确定补偿额。农村沟渠设计使用年限为砌体结构 20 年，夯土结构 5 年。

5. 其他

1. 普通塘坝、小水坝：土坝按 52 元/立方米，浆砌石坝按 364 元/立方米，混砗石坝按 520 元/立方米予以补偿。

2. 蔬菜大棚：以投影面积计算，钢架大棚按 26 元/平方米，水泥骨架大棚按 20 元/平方米，其他按 13 元/平方米予以补偿。

3. 坟墓迁移费：一墓一棺的土棺按 4000 元/棺，混凝土棺按 5000 元/棺予以补偿；单穴墓内每增加一棺增加 2000 元/棺。

4. 农电设施、专业水利设施、砖瓦窑体等其他附属物、构筑物可申请专项评估确定补偿额。