

随政办发〔2022〕19号

## 市人民政府办公室关于公布实施 随州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

各县、市、区人民政府，随州高新区、大洪山风景名胜区管理委员会，市政府各部门：

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，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）等相关法规政策规定和全市经济发展状况，市人民政府决定对随州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予以重新发布（以下简称标准）。现将有关事项通知如下：

一、凡在随州市城区东至新316国道，西至炎帝大道以西1000米，南至麻竹高速，北至随县和曾都区交界处范围内，进行集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物（以下简称地上附着物）征收补偿工作的，适用本标准。该范围之外，其他区

域集体土地上附着物征收补偿标准由各县（市、区）政府制定，报市自然资源和规划局备案。

二、本标准所称征收方是指征收集体所有土地的县级以上人民政府；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地上附着物和附属设施的补偿，达不成协议的，由征收双方认可的、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，自发布之日起执行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。《随州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》（随政办发〔2020〕18 号）同时废止。

- 附件：1. 随州市城区集体所有土地上房屋征收补偿指导标准  
2. 随州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. 随州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. 随州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8月1日

## 附件 1

# 随州市城区集体所有土地上房屋

## 征收补偿指导标准

一、集体土地上合法住宅房屋选择货币化安置补偿的，建筑面积 300 m<sup>2</sup> 以内的部分参照国有划拨使用权土地上住宅评估价格进行补偿，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、实物等因素进行减价修正（修正幅度为-20%~-30%），作为补偿基准价格。房屋建筑面积 300 m<sup>2</sup> 以上的部分按照建筑物重置成新价补偿。

符合奖励政策要求的根据政策给予相应奖励。

二、拥有合法产权的住宅房屋经合法程序改为经营用途，以该住宅为注册地址，拥有合法有效的经营证照，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。由市自然资源和规划局会同市住建局界定规划主干道和次干道范围。

三、在依法取得集体土地使用权的土地上兴办生产性企业的，其地上合法建筑物原则上按具有相应资质的评估机构评估的重置成新价进行补偿。

四、因土地征收造成停产停业的，给予的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。

停产停业损失补偿给合法所有人。房屋出租的，由合法所有人与承租人协商补偿资金分配问题。

五、对未经登记房屋，在作出土地征收决定前，征收方应提出认定清单报市自然资源与规划局，由市自然资源与规划局牵头，会同市城管执法委、市住建局等部门依据相关法律法规，对清单所列建筑进行调查认定。对认定为合法建筑的依据认定结果予以补偿；对认定为违法建筑的不予补偿，由城管执法委牵头，会同相关单位组织拆除，防止私搭乱建，恶意增加征收补偿成本。

六、随州市城区集体土地住宅房屋补偿重置成本价参考标准。

名称	等级	重置成本价 (单位: 元/m <sup>2</sup> )	结构	建筑及水电	
			承重构件	楼地面、屋面	装修设备及其他
框架	—	1208	独立(条形)基础,主体结构为钢筋砼柱、梁承重,现浇楼板,240mm厚实砌内外砖墙,层高3.2m及以上	水泥抹光地面、平屋面为柔性或刚性防水,房屋四周砼散水坡,梯间为金属或木扶手栏杆	内墙刮白,外墙水泥砂浆,室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位
砖混	一等	923	砖石或砼基础,层层构造柱、圈梁、240mm厚实砌内外砖墙或部分钢筋砼梁、柱承重、现浇或预制楼板,层高3.2m及以上	水泥抹光地面、平屋面为柔性或刚性防水,房屋四周砼散水坡、梯间为金属或木扶手栏杆	内墙刮白,外墙水泥砂浆,室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位
	二等	834	砖石基础,地圈梁,240mm厚空斗内外砖墙或部分120mm砖墙,预制楼板,层高2.8m-3.0m	水泥抹光地面、平屋面为柔性或刚性防水,房屋四周砼散水坡、梯间为金属栏杆或木扶手栏杆	内墙刮白,外墙水泥砂浆,室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位
砖木	一等	755	砖石或砼基础、木屋架、木梁,少量木柱,240mm实心墙砖承重或钢屋架钢梁承重,檐高3.2m及以上	水泥抹光地面、红平瓦脊屋面,房屋四周砼散水坡	内墙刮白,外墙水泥砂浆,室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位
	二等	556	砖石基础,120mm墙及少量240mm墙,一般杂梁承重,檐高2.8m	水泥地面、纤维石棉瓦坡屋面	内墙刮白,外墙水泥砂浆,室内水电管线、开关插座、日光灯安装到位

- 备注: 1. 住宅房屋重置成本价格内涵: 包括房屋主体建(构)筑物、材料运输、房屋排水设施(天沟、水斗、室外排水管)、房屋四周排水明暗沟、散水、雨棚、踏步、上楼的楼梯(不锈钢、铁艺扶手另增加补偿),室内水、电管道及基础均等配套设施的建筑安装工程费,不包括土地价格。
2. 此标准仅适用于集体土地上住户自建的零星住宅房屋。对于成片建设的生产厂房,本着实事求是的原则,由房地产价格评估机构在建筑安装工程费基础上评估建筑物重置成新价,征收方予以补偿。
3. 对房屋装修如普通木门窗、106涂料墙面、喷塑墙面、油漆墙面、油漆地面、油漆踢脚线均不予另外计算。
4. 一般砖及钢柱承重(无围护结构、缺少围护结构),钢屋架、彩钢瓦屋面房屋参照砖木结构二等房屋评定。
5. 各类结构等级中如二等房屋含有一等房标准的某项,则可参照实际成本计算。
6. 各类别房屋所确定的参考标准,以建成的房屋成品为标准计算。

## 附件 2

# 随州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

序号	项 目	名 称	单 位	标准(元)	备 注
1	混凝土地坪	厚度 10cm	m <sup>2</sup>	40	可根据实际厚度相应调整
2		厚度 20 cm	m <sup>2</sup>	80	
3	水泥道路		m <sup>2</sup>	120	基层铺设碎石、稳定层、混凝土 20cm 及以上
4	围 墙	单砖墙	m <sup>2</sup>	90	含围墙基础
5		挂斗墙	m <sup>2</sup>	120	
6		24cm 实心墙	m <sup>2</sup>	170	
7		铁艺围墙	m <sup>2</sup>	180	
8	门 楼	砖柱	m <sup>3</sup>	500	
9		水泥板	m <sup>2</sup>	110	
10	砖 墙	12cm 实心砖墙	m <sup>2</sup>	70	不含砖基础
11		24cm 实心砖墙	m <sup>2</sup>	120	
12	简 房	砖木简房 1	m <sup>2</sup>	200	2m 高、120mm 厚砖墙
13		砖木简房 2	m <sup>2</sup>	290	2m 高、240mm 厚砖墙
14		混合简房 1	m <sup>2</sup>	300	2m 高、120mm 厚砖墙

序号	项 目	名 称	单 位	标准(元)	备 注
15		混合简房 2	m <sup>2</sup>	400	2m 高、240mm 厚砖墙
16	简 棚	彩钢棚	m <sup>2</sup>	120	
17		瓦棚	m <sup>2</sup>	90	
18	隔热层	机制瓦隔热层	m <sup>2</sup>	160	檐口高度 1m (含) 以下
19		水泥瓦隔热层	m <sup>2</sup>	100	
20		彩钢瓦隔热层	m <sup>2</sup>	130	
21		机制瓦隔热层	m <sup>2</sup>	210	檐口高度 1-2.2m
22		水泥瓦隔热层	m <sup>2</sup>	150	
23		彩钢瓦隔热层	m <sup>2</sup>	180	
24	猪圈、牛棚、厕所	有顶	m <sup>2</sup>	参照房屋简房	
25		无顶	m <sup>2</sup>	参照地坪及砖墙折算	
26					
27	鸡笼	鸡笼	个	100	
28	花坛	花坛	m <sup>2</sup>	50	
29	台阶	砖台阶	m <sup>2</sup>	120	
30	护坡	毛石护坡 (石挡土墙)	m <sup>3</sup>	360	
31		混凝土护坡	m <sup>2</sup>	115	标准厚度 5 cm, 每增加 1cm 加 12 元/m <sup>2</sup>
32	水井	手动压水井	口	500	
33		电动水井	个	1000	如有电动水泵另加安拆费 200 元
34		砖石砌沉水井	口	3200	
35		机打井	m	200-280	
36	土灶	单灶	个	300	
37		双灶	个	600	

序号	项 目	名 称	单 位	标准(元)	备 注
38		豆腐灶、炕灶	个	800	
39	案台	单层, 包含柱脚	m <sup>2</sup>	150	
40	水池、化粪池	地上水池	m <sup>2</sup>	参照砖墙加抹灰测算	抹灰 20 元/m <sup>2</sup>
41		地下化粪池	m <sup>3</sup>	520	
42		地下水池	m <sup>3</sup>	350	
43	铁皮水罐移装费		个	200	
44	宽带转迁费		条	参照市场价格	
45	数字电视收视补偿费		户	参照市场价格	
46	抽油烟机移机费		台	200	
47	空调移机费	柜机、挂机	台	400	
48	热水器移机费	太阳能	个	400	
49		燃气、电能	个	400	
50	水开户		户	1500	如有报装发票, 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	如有报装发票, 按发票金额补偿
56	铁门	铁皮门	樘	250	
57		铁门	m <sup>2</sup>	250	
58	顶篷	彩条布	m <sup>2</sup>	10	
59		芦席顶篷	m <sup>2</sup>	15	

序号	项 目	名 称	单 位	标准(元)	备 注
60		木顶篷	m <sup>2</sup>	30	
61	活动板房		m <sup>2</sup>	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×0.3m)	m	80	
64		明沟 (0.3m×0.5m)	m	120	
65	铁大门	简易铁大门	m <sup>2</sup>	100	
66		铁艺绣花大门	m <sup>2</sup>	250	
67	水表		块	300	如有报装发票，按发 票金额补偿
68	雨棚	塑料	m <sup>2</sup>	70	
69		铝合金	m <sup>2</sup>	140	

### 附件 3

## 随州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)	备注	
树木 补偿 标准	挂果树	桃树、李树、梨树、枣树、樱桃树、枇杷树、石榴树、柿子树、杏树、板栗、桑葚等	大 (胸径 $\geq 10$ cm)	株	200	成片的果园,根据科学合理栽植的原则,盛果期每亩定植 100—120 株 (行距 2m $\times$ 3m),超过合理株数酌情降低补偿,每亩最高不超过 23000 元
		中 (5 cm $\leq$ 胸径 $< 10$ cm)	株	50-80		
		小 (3 cm $\leq$ 胸径 $< 5$ cm)	株	10-20		
		幼 (1 cm $\leq$ 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 $\geq 10$ cm)	株	200	根据科学合理栽植的原则,每亩最高补偿不超过 23000 元
		中 (5 cm $\leq$ 胸径 $< 10$ cm)	株	50-80		
		小 (3 cm $\leq$ 胸径 $< 5$ cm)	株	10-20		
		幼 (1 cm $\leq$ 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 $\geq 15$ cm)	株	150	根据科学合理栽植的原则,每亩最高补偿不超过 23000 元
			中 (9 cm $\leq$ 胸径 $< 15$ cm)	株	80-100	
			小 (3 cm $\leq$ 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	根据科学合理栽植的原则,盛果期每亩定值不超过 330 棵,每亩最高补偿不超过 23000 元
		初果期		株	20	
盛果期			株	50		

类 别		规格	单位	补偿标准 (元)	备注	
树木 补偿 标准	竹林	散生	m <sup>2</sup>	10	根据科学合理栽植的原则,每亩最高不超过 23000 元	
		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 (9 cm≤胸径<15 cm)	株		30-50
			小 (3 cm≤胸径<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	累计补偿每亩最高不超过 23000 元	
苗 圃 补 偿 标准	树木 苗圃	当年种植的	亩	3500		
		未定植的	亩	4500		

备注：1. 未列品种参照本表中的类似标准执行。  
2. 已枯萎死亡树木不予以补偿。  
3. 发布征地公告后突击栽种的树木不予补偿。  
4. 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。  
5. 超大名贵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。  
6. 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参考市场价评估确定。

## 附件 4

# 随州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	3200	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	钢架、砖混结构		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
		竹木结构单层	m <sup>2</sup>	10
		石棉、竹木结构双层	m <sup>2</sup>	15
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 <sup>2</sup>	200	可根据实际高度相应调整
	砖木 2（2m 高、240mm 厚砖墙）	m <sup>2</sup>	290	
	混合 1（2m 高、120mm 厚砖墙）	m <sup>2</sup>	300	
	混合 2（2m 高、240mm 厚砖墙）	m <sup>2</sup>	400	
田间水泥 地坪	厚度 10cm	m <sup>2</sup>	40	可根据实际厚度相应调整
	厚度 20 cm	m <sup>2</sup>	80	
田间围墙	单砖墙	m <sup>2</sup>	90	含围墙基础
	24cm 实心墙	m <sup>2</sup>	170	
田间厕所			参照房屋 简房	
田间畜、禽舍等各类棚房		m <sup>2</sup>	90-120	
田间水池		m <sup>3</sup>	250	