

诸暨市征地区片综合地价及地上附着物、青苗等补偿标准调整成果

(征求意见稿)

一、文件依据

为进一步加强征地服务和管理，促进经济社会高质量发展，切实维护被征地集体经济组织和农民的合法权益，使被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》有关规定及《浙江省人民政府关于调整全省征地区片综合地价最低保护标准的通知》(浙政发〔2020〕8号)、《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》(自然资办发〔2019〕53号)、《浙江省自然资源厅关于加快制定完善地上附着物和青苗补偿标准的通知》(浙自然资函〔2020〕265号)等文件要求，全省各市县征地区片综合地价最低保护标准、地上附着物和青苗等补偿标准将进行相应调整。要求各地于2020年6月30日之前公布调整后的征地区片综合地价标准，并将调整文件报省自然资源厅备案；另对地上附着物和青苗等补偿标准，由各市政府根据实际制定，报经省政府同意后，于2020年9月30日之前公布执行。

二、主要内容

为按时完成我市征地区片综合地价及地上附着物、青苗等补偿标准调整工作，由市自然资源和规划局牵头，委托第三方专业中介服务机构对2020年度全市征地区片综合地价、

地上附着物和青苗等的补偿标准进行了测算，先后组织召开论证会、举行听证会和开展社会稳定风险评估等工作，在广泛征求和听取各方意见后，现编制形成了《诸暨市征地区片综合地价调整成果报告》，主要内容如下：

（一）征地区片综合地价调整情况

1. 按照《浙江省人民政府关于调整全省征地区片综合地价最低保护标准的通知》（浙政发〔2020〕8号）要求，各县（市、区）划定征地区片原则上不得超过3个，鼓励实行1个区片。结合我市实际，本次征地区片综合地价调整，由五个区片调整为三个区片，并统一以镇乡（街道）为单位来划定范围。其中Ⅰ级区片范围：暨阳街道、陶朱街道、浣东街道、大唐街道、暨南街道、店口镇；Ⅱ级区片范围：枫桥镇、牌头镇、次坞镇、山下湖镇、璜山镇、应店街镇、姚江镇、安华镇、湮浦镇、五泄镇、赵家镇；Ⅲ区片范围：东白湖镇、岭北镇、陈宅镇、同山镇、东和乡、马剑镇。（详见附件1）

2. 按照《浙江省人民政府关于调整全省征地区片综合地价最低保护标准的通知》（浙政发〔2020〕8号）要求，我市属于一类地区，征收农用地（不含林地）、农民集体所有建设用地区片综合地价最低价为6.2万元/亩，林地和未利用地按不低于征收农用地地区片综合地价标准的60%执行。结合我市实际，在适当提高省定最低价的基础上，参照现有不同区片的地价增幅确定本轮征地区片综合地价标准。将我市征地区片综合地价最低标准调整为6.2万元/亩，按每档0.3

万元/亩递增，Ⅰ级区片征收农用地（不含林地）、建设用地征地区片综合地价为 6.8 万元/亩，林地、未利用地按 60%计为 4.08 万元/亩；Ⅱ级区片征收农用地（不含林地）、建设用地征地区片综合地价为 6.5 万元/亩，林地、未利用地为 3.90 万元/亩；Ⅲ级区片征收农用地（不含林地）、建设用地征地区片综合地价为 6.2 万元/亩，林地、未利用地为 3.72 万元/亩。

3. 按照《浙江省人民政府关于调整全省征地区片综合地价最低保护标准的通知》（浙政发〔2020〕8号）要求，要合理确定土地补偿费和安置补助费比例，其中土地补偿费不得高于征地区片综合地价的 40%。结合我市现行诸政发

〔2017〕85号文件规定，土地补偿费为征地区片综合地价的 40%，安置补助费为 60%，与省政府文件要求的比例一致，现对我市区片综合地价中土地补偿费、安置补助费所占比例保持不变，土地补偿费为征地区片综合地价的 40%，安置补助费为征地区片综合地价的 60%。

（二）地上附着物、青苗等补偿标准调整情况

《关于重新公布诸暨市征地区片综合地价的通知》（诸政发〔2017〕85号文件）中未公布地上附着物和青苗等补偿参考标准，根据诸暨市近年来征地补偿工作的实际情况，参照 2015 年度和 2016 年度“三改”专项行动中明确的补偿标准（诸三改办〔2015〕4号、诸三改办〔2016〕6号文件），对我市地上附着物和青苗的补偿作相应综合细化，并采用参考标准补偿与特殊情况委托评估相结合的办法，同时根据迁移、

回购等不同方式予以合理补偿。其中地上附着物分为农田水利水电设施（含低压线迁移费）、临时建筑、围墙、水井、坟墓、农田机埠、大棚、设施农业管理用房等类别（详见附件2）；青苗分为粮食油料作物及普通蔬菜、果园、花卉苗木基地、林业用地、鱼（藕）塘、蚌塘、树木迁移补偿费等类别（详见附件3）。

（三） 本次调整结果自正式公布之日起实施。

- 附件：1.诸暨市征地区片综合地价及级别范围一览表
2.诸暨市征地地上附着物补偿费标准一览表
3.诸暨市征地青苗补偿费标准一览表

附件 1

诸暨市征地区片综合地价及级别范围一览表

单位：万元/亩

区片	范 围	农用地（不含林地）、建设用地	林地、未利用地
I	暨阳街道、浣东街道、陶朱街道、暨南街道、大唐街道、店口镇	6.8	4.08
II	应店街镇、次坞镇、姚江镇、山下湖镇、枫桥镇、赵家镇、五泄镇、牌头镇、安华镇、璜山镇、湮浦镇	6.5	3.90
III	马剑镇、同山镇、岭北镇、陈宅镇、东白湖镇、东和乡	6.2	3.72

附件 2

诸暨市征地地上附着物补偿费标准一览表

类别		标准	备注
农田水利水电设施（含低压线迁移费）		农用线 800 元/档 （50 米/档）	
临时建筑	砖混	不少于 300 元/m ²	
	简易棚	100 元/m ²	
室外水泥道地、路面		不少于 50 元/m ²	
围墙	砖、石	100 元/m ²	
	泥	20 元/m ²	
水井		不少于 1000 元/口	
坟墓迁移费	单穴	2000 元/穴	
	双穴	3000 元/双穴	
石坎块石基础（三皮以上）		80 元/米	
河坎（五皮以上）	块石	180 元/米	
	方正石	280 元/米	
农田机埠		2000 元/个	
固定机房		6000 元/个	
大棚	竹制	10 元/m ²	
	钢制	20 元/m ²	
水泥渠道	口径 50cm 以下	70~90 元/m	按成新折旧
	口径 50cm 以上	不少于 90 元/m	
设施农业管理用房	砖砌（抹灰）	300~500 元/m ²	按成新折旧
	水泥空心砖	200~300 元/m ²	

备注：特殊的附着物，可按成本原则采取评估，视迁移或残值回收等不同情况按实补偿，评估机构的选定方法可以参照房屋征迁相关规定执行。

附件 3

诸暨市征地青苗补偿费标准一览表

类别		标准	备注
粮食油料作物		2500 元/亩	
普通蔬菜		3000 元/亩	
茶园、桑园		不少于 3000 元/亩	
鱼（藕）塘		4000 元/亩	
蚌塘		6000 元/亩	
果园	成片投产	不少于 5000 元/亩	
	未投产	不少于 2500 元/亩	
	零星	60~80 元/株	
花卉苗木基地	草本	不少于 2000 元/亩	
	木本	不少于 4000 元/亩	
林业用地	毛竹、雷竹基地	不少于 3000 元/亩	
	毛柴、普通竹	不少于 2000 元/亩	
	除上述外的林地	1500 元/亩	
树木迁移补偿费	胸径 5 厘米以下	1500~1800 元/亩	
	胸径在 5~10 厘米	50~80 元/株	
	胸径为 10~20 厘米	80~100 元/株	
	胸径 20 厘米以上	不少于 100 元/株	

备注：特殊的青苗作物，可按成本原则结合市场因素进行评估后按实补偿；评估需综合考虑作物的品种、质量、迁移、人工、损耗、培育等因素；评估机构的选定方法可以参照房屋征迁相关规定执行。