

附件

银川市辖三区地上附着物和青苗补偿标准

为进一步规范征地补偿工作，切实维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，维护社会和谐稳定，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》等有关规定，结合我市实际情况，市人民政府调整了市辖三区征收农民集体土地涉及地上附着物和青苗补偿标准。具体内容如下。

一、地上附着物和青苗补偿标准

（一）被征收拆迁农民住房的补偿标准

1.补偿原则。

被征收拆迁农民的住房可采取实物补偿方式安置,也可采取货币补偿，按照“一户一宅”的原则，只对征收土地预公告发布之日起一处宅基地上建造的合法房屋予以补偿。

2.补偿标准。

（1）区片综合地价位于三号区片（绕城高速公路以外），本村集体经济组织成员住房的补偿标准。

①采取货币补偿的，由各辖区政府另行给拆迁农民统一划定宅基地建设住房，被拆迁农民新建住房每人按 40 平方米给予建房补助，每平方米按照评估的重置价格予以补助。具体补助标准

详见附表 1—1。

②采取实物返还的，被拆迁房屋安置面积按以下原则确定。

被拆迁房屋人均住房建筑面积大于 40 平方米，按每人 40 平方米进行住房安置，安置后剩余房屋按照评估的重置价格予以货币补偿。具体补偿标准详见附表 1—1。

被拆迁房屋人均住房建筑面积小于 40 平方米，按人均 40 平方米予以安置。

按人均 40 平方米计算后安置面积达不到安置区建设的最小房屋面积，安置房屋面积按不超过 60 平方米的户型予以安置，其差额部分面积由安置户（五保户、烈属、丧失劳动力的残疾人员除外）享受政府优惠价格按每平方米 1200 元购买。

因户型设计超出应安置面积的部分，超出面积小于等于 15 平方米的由拆迁户按成本价购买，超出面积大于 15 平方米的由拆迁户按市场价购买。

③给予住房安置和按照评估价格货币补偿的，原农民住房的附属设施(含室内装修及其他附属设施如围墙、地坪、水井、门楼、防盗门、炕灶、厕所及卫生设施、上下水管等)不再进行补偿。

(2) 区片综合地价位于一号、二号区片（绕城高速公路以内），本村集体经济组织成员住房的补偿标准。

①采取货币补偿的，不考虑配套设施及环境物业修正因素，按拆迁区域周边市场评估价扣除结构差价、土地出让金后的价格

予以补偿，超出合法认定面积以外的住房不予补偿。超出四分宅基地以外的土地按照耕地的补偿标准予以货币补偿。

②采取实物返还的，依据认定的住房面积按照拆一还一的原则返还住房。

③给予住房安置和按照评估价格货币补偿的，原农民住房的附属设施(含室内装修及其他附属设施如围墙、地坪、水井、门楼、防盗门、炕灶、厕所及卫生设施、上下水管等)不再进行补偿。

(3) 拆迁“空挂户”宅基地上建造住房的补偿标准。

①对于未经本村集体经济组织成员(代表)大会表决通过的，不具备本村集体经济组织的成员资格的空挂户，其建造的房屋，40平方米以内的，按评估的重置价格予以补偿，不进行住房安置；40平方米以外的按照附(杂)房的标准予以货币补偿。具体补偿标准详见附表1—1。

②对于经本村集体经济组织成员(代表)大会表决通过的，具备本村集体经济组织的成员资格的空挂户，其建造的房屋按照本村集体经济组织成员住房的补偿标准执行。

3.农村集体经济组织成员资格的确认。

(1)第二轮土地承包时分配了承包地且户籍在本村集体经济组织的人员或征收拆迁时已出生的人员(必须是户主直系亲属)，在本村集体经济组织共有的土地上生产、生活的。死亡或户籍注销及已取得了其它村集体经济组织成员资格的人员不再认定为本村集体经济组织成员。

(2)原户籍在本村集体经济组织的现役军人(不含现役军官)。

(3)原户籍在本村集体经济组织的在校大中专学生及毕业生。

(4)原户籍在本村集体经济组织的服刑人员、刑释解戒人员，仍在原址生产生活的。

(5)本村集体经济组织成员经过合法程序收养的子女。

(6)与本村集体经济组织成员有合法婚姻关系(嫁入或入赘)，并已放弃原居住地农村集体经济组织成员资格的，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外。

4.“空挂户”成员资格的确认。

(1)是指将户口迁入本集体经济组织，但没有承包土地的人员，其目的并不是在本集体经济组织生产生活。

(2)因历史或个人原因迁徙至本村集体经济组织生活十年以上，在本村建房，生儿育女，在原地已没有承包地，迁入后得到村集体经济组织认可，在实际生活中赋予相同的村集体经济成员资格，获得了一定的承包地按普通的农业户口予以登记，履行法律、法规规定的义务，经书面申请，由村集体经济组织成员(代表)大会表决通过的，此类“空挂户”具备本村集体经济组织的成员资格。

5. 被征收拆迁农民的住房面积认定。

依据《中华人民共和国土地管理法》及相关法律、法规，按照宅基地面积不应大于四分地(约为270平方米)，建筑层高按两层，建筑基地面积不应大于宅基地面积的60%的原则，对于宅

基地在四分以内（含四分宅基地）建造住房为 1 层的，按照宅基地内实际住房面积予以认定。楼层超过 2 层（含 2 层）的，每户认定合法住房面积为宅基地面积（270 平方米）×2 层×建筑密度 0.6。2 层以上的住房不予补偿。

（二）其它地上附着物补偿标准

特殊结构的厂房、库房、宗教场所、围墙、地坪、门楼、畜圈棚、厕所、井窖、坟墓、温棚、桥涵（涵洞）、鱼塘、畜禽搬迁费、通讯、热水器、防盗门、炕灶、卫生设施、水管、电杆、三相电、变压器、空调的补偿标准参照附表 1—2、附表 1—3、附表 1—4 执行。

（三）林（果）类补偿标准

果树、枣树、葡萄树、枸杞、阔叶树、针叶树和灌木林的补偿标准参照附表 2—1、附表 2—2 执行。

（四）青苗补偿标准

按照一季的产值计算，粮食作物补偿标准按照小麦每亩 1500 元，玉米每亩 2000 元，水稻每亩 2000 元执行，药材、苜蓿、花卉、叶菜类、果菜类、宿根类等经济作物的补偿标准参照附表 3 执行，能够如期收获的不予补偿。

二、不予补偿的具体情形

（一）在市辖三区范围内，单位或个人未经批准，私自在宅基地上新建、扩建、改建的房屋及农用地上、集体经济组织空闲地建造的建筑物、构筑物及其他设施一律不予补偿。

(二) 到期或超过批准期限的临时性建筑物、构筑物。

(三) 自征收土地预公告发布后，在被征收的土地上私自取土，按实际取土量和土方市场价核算费用，从征收补偿费中扣除。在被征收的土地上积土的，限期清理，不清理的，按实际土方量以市场清运费计算从征收补偿费中扣除。

(四) 自征收土地预公告发布后，在被征收的土地上抢栽抢种的农作物及树木。

三、相关补助费用

1.被征收农民拆迁房屋采取实物补偿的，在安置住房没有交付前，拆迁人给被拆迁人家庭常住人口每人每月支付 260 元的过渡期租房补助费。

自被征收房屋搬迁验收之日起至通知住户进安置房之日为过渡期。安置多层住宅(一层至九层)房屋的，其过渡期一般不超过 18 个月；安置高层住宅（十层至十八层）房屋的，其过渡期一般不超过 24 个月；安置高层住宅（十九层至二十六层）房屋的，其过渡期一般不超过 36 个月。超出本条规定安置期限的，按未安置房屋面积每月每平方米 6 元标准发放过渡期租房费，直至房屋安置完毕。

2.拆迁农民住房的，拆迁人按被拆迁户家庭常住人口每人 200 元的标准一次性支付搬家补助费。

3.拆迁农民住房的，在规定的时间内拆迁的拆迁户经认定后按 3000 元/宅予以奖励。未按期搬迁的不予发放奖金。

4.拆迁集体土地上厂矿企业的，在规定的时间内完成拆迁的，按照地上附着物拆迁总费用的 10%给予搬迁奖励。未按期搬迁的不予发放搬迁奖励金。

5.拆迁集体土地上厂矿企业的，在规定的时间内拆迁的，按照地上附着物拆迁总费用的 10%给予价格补助。未按期搬迁的不予发放价格补助费。

6.农民使用的土地被全部征收后，按银川市自然资源局核准的安置人口每人可按成本价购买 5 平方米的营业房或者 20 平方米出租公寓，用于解决以后的就业和生活问题。

四、其他

1.本《通知》自 2022 年 11 月 25 日起施行，有效期 5 年。原《银川市征收集体土地及房屋拆迁安置补偿办法》（银政发〔2010〕240 号）同时废止。

2.本《通知》施行前,自 2022 年 1 月 7 日至 2022 年 11 月 25 日期间依法实施的项目，按照《银川市人民政府关于制定公布银川市地上附着物和青苗补偿标准的请示》（银政发〔2021〕110 号）确定的标准执行。

附表 1

地上建（构）筑物及其他附属设施的补偿标准

附表 1—1

房屋类别	类型	等级	补偿标准 (元/m ²)	主要条件
楼房	框架结构	/	1800	钢筋砼框架，梁柱承重，钢筋砼屋面、楼面、铝合金门窗
	砖混结构	一等	1500	一等是 80cm 毛石基础以上，有抗震柱上下全梁，铝合金门窗及玻璃完整，内外抹灰较好，瓷砖地面，内墙涂料，塑钢门窗，外墙贴面砖，外墙三面挑檐造型装饰贴琉璃瓦，水暖电设施齐全。面南住房，有 1: 1 采光
		二等	1350	二等是 60cm 毛石基础以上，有上下全梁，铝合金门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电暖齐全，面南住房，有 1: 1 采光或彩钢玻璃板
		三等	1150	三等是无毛石基础，无全梁，门窗及玻璃不全，内外墙抹灰不全，水电不全
平房 (主房)	框架结构	/	1400	钢筋砼框架，梁柱承重，钢筋砼屋面、楼面、铝合金门窗
	砖混结构	一等	1300	一等是 80cm 毛石基础以上，有抗震柱上下全梁，铝合金门窗及玻璃完整，内外抹灰较好，瓷砖地面，水电暖齐全，面南住房，有 1: 1 采光
		二等	1150	二等是 60cm 毛石基础以上，有上下全梁，铝合金门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电暖齐全，面南住房，有 1: 1 采光或彩钢玻璃板
		三等	950	三等是无毛石基础，无全梁，门窗及玻璃不全，内外墙抹灰不全，水电不全
	砖木结构	一等	1000	一等是 60cm 毛石基础，铝合金门窗及玻璃齐全，较好内外墙抹灰，瓷砖地面，水电齐全
		二等	800	二等是 60cm 毛石基础，钢门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电齐全
		三等	700	三等是无毛石基础，门窗玻璃不全，一般内外墙抹灰，毛石地面，无水电
	土木结构	/	550	毛石基础，一般门窗及玻璃齐全，一般内外墙抹灰，水泥地面，水电齐全（老房屋）

房屋类别	类型	等级	补偿标准 (元/m ²)	主要条件
附(杂)房	砖混结构	一等	500	一等是 80cm 毛石基础以上, 有抗震柱上下全梁, 铝合金门窗及玻璃完整, 内外抹灰较好, 瓷砖地面, 水电暖齐全, 面南住房, 有 1: 1 采光
		二等	400	二等是 60cm 毛石基础以上, 有上下全梁, 铝合金门窗及玻璃齐全, 一般内外墙抹灰, 水泥地面, 水电暖齐全, 面南住房, 有 1: 1 采光或彩钢玻璃板
		三等	300	三等是无毛石基础, 无全梁, 门窗及玻璃不全, 内外墙抹灰不全, 水电不全
	砖木结构	一等	450	一等是 60cm 毛石基础, 铝合金门窗及玻璃齐全, 较好内外墙抹灰, 瓷砖地面, 水电齐全
		二等	350	二等是 60cm 毛石基础, 钢门窗及玻璃齐全, 一般内外墙抹灰, 水泥地面, 水电齐全
		三等	250	三等是无毛石基础, 门窗玻璃不全, 一般内外墙抹灰, 毛石地面, 无水电
	土木结构	/	300	毛石基础, 一般门窗及玻璃齐全, 一般内外墙抹灰, 水泥地面, 水电齐全(老房屋)
	棚房	/	180	毛石基础, 一般门窗及玻璃齐全, 一般内外墙抹灰, 砖地面(老房屋)
	备注	1.合法的农家乐涉及拆迁的房屋补偿标准参照附表 1—1 执行, 除房屋以外的其他附属设施参照附表 1—2、1—3、1—4、附表 2—1、2—2、附表 3 执行。		
2.此表公布价格为指导价, 具体补偿标准根据房屋的使用情况, 结合征收土地预告发布之日起的建筑楼层、层高、材料、人工、机械等综合考虑, 按照评估的重置价格予以补偿。				

附表 1

地上建（构）筑物及其他附属设施的补偿标准

附表 1—2

类别	类型		单位	补偿标准 (元)	备注	
畜 圈 棚	房屋	砖混结构	平方米	300		
		砖木结构	平方米	250		
		土木结构	平方米	200		
	正在经营的 养殖场或养 殖小区	青储池、化粪池、沼 气池、挤奶设备等用 于养殖奶牛的设备				根据型号、规模按照评估价格 予以补偿
		综合 补助费	奶牛	头	1000	搬迁补助费、搬迁损失费、奶 量减产等综合补助费
		综合 补助费	黄牛	头	300	搬迁补助费、搬迁损失费等综 合补助费
		综合 补助费	猪场、羊 场、狗场、 鹿场等中 型动物	头	150	搬迁补助费、搬迁损失费等综 合补助费
		综合补 助费	家禽（鸽 子、鸡、鸭、 欧洲雁、孔 雀等）	只	5	搬迁补助费、搬迁损失费等综 合补助费

类别	类型		单位	补偿标准 (元)	备注	
畜圈棚	已停止经营的养殖场或养殖小区	砖混结构	平方米	300	除房屋外的其他地上附着物参照其他附表执行	
		砖木结构	平方米	250		
		土木结构	平方米	200		
	庭院式	三面墙体	一等		60	
			二等		40	
			三等		20	
		延长米	无棚的按围墙补偿			
鱼塘		亩	2000	含看护房、芦苇、蒲草、清塘费		
宗教场所	大殿	平方米	1500	土地采取等面积置换原则予以补偿，土地权属性质不变。若置换的土地超出原址用地的，超面积部分由宗教场所管委会按市场价购买		
	厢房	平方米	1100			
	过渡期综合补助费	月	6元/平方米	从地上附着物拆除之日起，按24个月发放		
	搬迁补助费		6元/平方米	一次性发放		
备注	此表公布价格为指导价，畜圈棚中的房屋、宗教场所具体补偿标准根据房屋的使用情况，结合征收土地预公告发布之日起的建筑楼层、层高、材料、人工、机械等综合考虑，按照评估的重置价格予以补偿。					

附表 1

地上建（构）筑物及其他附属设施的补偿标准

附表 1—3

类别		单位	规格		补偿标准 (元)
围墙	砖墙	延长米	24 厘米	1.8 米以上	260
		延长米		1.8 米以下	240
		延长米	12 厘米	1.8 米以上	200
		延长米		1.8 米以下	140
	钢化围墙（带 50cm 砖墙）	延长米			150
	土围墙	延长米	1.5 米以上，1.4 米以下不补		100
	人工围栏				60
坟		单穴			4000
		双穴			6000
桥涵（或涵洞）		座			5000
地窖		平方米			300
厕所	室外旱厕（砖混结构）	平方米	毛石基础，灰沙砌砖，楼板屋顶		500
	室外旱厕（砖木结构）	平方米	灰沙砌砖，木草屋顶		400
	室外旱厕（简易结构）	平方米	庄点内		80
	水冲式（含化粪池）	平方米			900

类别		单位	规格		补偿标准 (元)
水井	机井	眼			4000
	压水井	眼			500
温棚	节能环保温棚	平方米			300
	全钢架硬顶砖墙包炉渣 二代温棚	平方米			80
	全钢硬顶土墙二代温棚	平方米			60
	钢架软顶一代温棚	平方米			30
	大跨度拱棚		跨度 3m—15m		60
	无钢架半边温棚、空心棚	平方米			15
	凡温棚无后室面和钢架或竹竿的，均按围墙赔付，无棚膜的按各项的 80%赔付，只有后室面的按每间（3 米）150 元赔付				
地坪	水泥地坪	平方米	一等	16 公分以上地坪	40
			二等	16 公分以下地坪	20
	砖地坪				60
	砣地坪				120

附表 1

地上建（构）筑物及其他附属设施的补偿标准

附表 1—4

	类别	单位	补偿标准 (元)	备注
门 楼	砖混	座	2000	
	砖木	座	1000	
	土木	座	500	
防 盗 门	铁门	平方米	80	
	卷帘门	平方米	100	
	简易门	平方米	60	
电 杆	水泥电杆（8 米以上）	根	300	
	水泥电杆（4 米以上，8 米以下）	根	200	
	木电杆	根	100	
通 讯	有线电视	户	100	初装费
	家庭宽带	户	100	初装费
	固定电话	部	100	工料费
热 水 器	太阳能	个	300	移装费
	电能	个	300	移装费
炕 灶	炕	个	500	
	灶	个	200	
卫 生 设 施	浴缸	个	200	搬迁费
	座便器	个	100	搬迁费
	蹲便器	个	100	搬迁费
水 管	下水管（水泥、铁铸）	延长米	70	
	上下管线	延长米	60	
	空调	台	500	移装费
	单独户三相电	户	2000	

附表 2

林（果）类补偿标准

附表 2—1

类别	单位	规格		补偿标准 (元)	
果树	棵(成活率低于 80%的按成活率的百分比赔付)	盛果 (5~15 年)	苹果、梨		330
			浆果类、 干果类	枸杞	40
				葡萄	80
				枣树	220
			其他杂果类		180
		挂果期 (3~4 年) 和衰 老期 (10~15 年以上)	苹果、梨		190
			浆果类、 干果类	枸杞	30
				葡萄	70
				枣树	170
			其他杂果类		140
		未挂果 (1~2 年)	苹果、梨		40
			浆果类、 干果类	枸杞	10
				葡萄	30
				枣树	80
其他杂果类			50		
苗圃 (未按合理株距、行距种植)				3000	
备注	1.浆果类果树指葡萄、枸杞、樱桃等。干果类果树指核桃、枣树等。其他杂果类果树指桃树、杏树、李子树等。成熟葡萄园的合理株树棚架不超过 111 株/亩，篱架不超过 330 株/亩。成熟枣园合理株数不超过 110 株/亩。成熟果园（苹果、梨、桃、杏、李子等）合理株数不超过 80 株/亩。成熟枸杞园合理株数不超过 400 株/亩。				
	2.此表公布价格为指导价，按照合理株距行距种植的果树，每株具体补偿标准按照征收土地预公告发布之日起的市场评估价格予以补偿。苗圃按照评估价格的 15%给予移栽费。				

附表 2

林（果）类补偿标准

附表 2—2

类别	规格		单位	补偿标准 (元)	备注	
阔叶树	零星 (胸径)	5cm 以下	株	10	包括新疆杨、河北杨、榆树、臭椿、柳树、白蜡、刺槐、国槐、沙枣、垂柳、速生杨、樟河柳等	
		5cm—10.9cm	株	40		
		11.0cm—15.9cm	株	60		
		16.0cm—20.9cm	株	80		
		21.0cm—29.9cm	株	150		
		30cm 以上	株	200		
	成片	有林地		亩（成活率低于 80% 的按成活率的百分比赔付）		8000
		苗圃	移栽费	亩		4000

类别	规格		单位	补偿标准 (元)	备注
针叶树	零星 (株高)	0.6m 以下	株	15	包含云杉、樟子松、桧柏、侧柏、油松、桧柏球等
		0.60m—1.09m	株	30	
		1.10m—1.59m	株	50	
		1.60m—2.09m	株	90	
		2.10m—2.59m	株	150	
		2.60m—2.99m	株	210	
		3.00m 以上	株	250	
	成片	有林地		亩 (成活率低于80%的按成活率的百分比赔付)	
	苗圃	移栽费	亩	4000	
灌木	覆盖度 50%以下		亩	3000	
	覆盖度≥50%		亩	4000	
备注	1.成片针叶林按面积补偿，云杉、侧柏、油松、桧柏球合理株数不超过 222 株/亩，樟子松合理株数不超过 167 株/亩，桧柏合理株数不超过 111 株/亩。套种的，按照一种树种予以补偿。合理株距行距种植的树木，每株具体补偿标准按照征收土地预公告发布之日起的市场评估价格予以补偿。				
	2.第三次全国国土调查主要数据显示为耕地的，地上种植成片的阔叶树、针叶树、灌木均按苗圃补偿。苗圃的具体补偿标准按照征收土地预公告发布之日起林木评估价格的15%给予移栽费。				
	3.此表公布价格为指导价。因树木市场波动较大，根据树木种类、长势、成活率、配套设施、管护等具体情况确定最终的评估价格。				

附表 3

青苗费补偿标准

类别	类型		规格	补偿标准 (元)	备注
粮食作物	小麦		亩	1500	
	玉米		亩	2000	
	马铃薯		亩	1200	
	水稻		亩	2000	
经济作物	油料		亩	1500	油葵、胡麻、大豆等
	药材		亩	3500	甘草、黄花、小茴香等
	苜蓿		亩	3500	
	花卉		亩	4000	按照花卉的种类进行评估
	叶菜类		亩	2500	白菜、油菜、莲花菜、茼蒿等
	果菜类	大地	亩	3000	草莓、西瓜、香瓜、西红柿、辣椒、黄瓜、茄子等
		棚内	亩	4000	
	宿根类	大地	亩	2000	韭菜、芹菜等
		棚内	亩	3500	韭菜、芹菜等
备注	地上作物能够如期收获的不予补偿。无论套种几种作物只认一种，以最高标准的作物进行补偿。此表公布价格为指导价，经济作物的具体补偿标准按照征收土地预公告发布之日起的评估价格予以补偿。				