

湛江市人民政府关于印发湛江市 征收土地青苗及地上附着物 补偿办法的通知

湛府规〔2025〕4号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将修订后的《湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

湛江市人民政府

2025年3月4日

湛江市征收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》《中华人民共和国价格法》和《广东省土地管理条例》等法律、法规和政策文件的规定，结合湛江市实际，制定本办法。

第二条 在湛江市行政区域内征收农村村民住宅、其他地上附着物和青苗的征收补偿适用本办法。

除征收地上附着物外，本办法及附件所列各项补偿单价都已包含被征收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。

第三条 征收预告公告发布后，任何单位和个人不得在征收范围内再进行多年生作物种植，新增养殖和新建（含扩、改建）建（构）筑物。在不影响征收工作正常开展前提下，经征收单位同意由原耕种的集体或者个人种植短期作物的，自担风险，不予补偿。

第四条 各种农作物和林果木原则上按合理种植密度以亩进行补偿，如未按合理种植密度种植的，可按零星青苗计算补偿，但以棵（株）数计算的补偿金额，高于或等于按同类青苗补偿1亩金额的，统一按1亩给予补偿，少于1亩补偿金额的，按实计算。

用于成片种植管理而搭建的建（构）筑物以及宽于8米的道路按地上附着物补偿标准补偿，其占地面积相应地在成片种植面积中扣减。

第五条 成片种植并间种多种果树或其它树木的，经与物权人协商，选定以下任意一种方式进行补偿：

（一）以种植最多的一种植物作为青苗补偿的品种，其他品种不再分类计补。

（二）按种植的植物品种分类计补。间种植物占成片种植比例小于10%且低于合理种植密度的，按零星青苗计算补偿。

第六条 青苗补偿费，属短期作物的，按一造产值补偿；属多年生作物，根据其种植期和生长期长短给予合理补偿；房屋及地上附属设施等附着物按建（构）筑物重置成本补偿。

第七条 经补偿搬迁费后的名贵林木、风景树等由被征收单位或个人在规定的期限内自行处置，逾期未处置的，视为同意由征收单位处置。

第八条 有下列情形之一的，被征收的青苗及地上附着物不予补偿：

（一）征收土地预公告发布后，征收范围内抢栽、抢种的作物和林果苗木及新增养殖水面、建（构）筑物；

（二）经县（市、区）人民政府（管委会）组织有关部门认定为违法建（构）筑物的；

（三）超过临时用地使用期限的临时建（构）筑物；

（四）采取反复移植方式申报的青苗；

（五）未成活或已枯死的各类花卉树木（不包括农作物）；

（六）对登记的青苗及地上附着物经核实发现与事实不符部分；

（七）有关法律、法规和政策文件规定的其他不予补偿的情形。

第九条 本办法未制定补偿标准的建（构）筑物、风景树、花卉和青苗等，可参照本办法执行，存在特殊情况可作个案处理。使用湛江市人民政府资金，且补偿费超出包干费用标准的，由县（市、区）政府（管委会）与物权人协商一致后报湛江市人民政府审定。补偿费在包干费支出及上述以外的其他情形，由县（市、区）政府（管委会）批准。

第十条 征收项目个案需要评估的，由征收实施单位向本级政府价格主管部门的价格认定机构申请进行价格认定；或依有关规定选取并委托有资质的评估机构进行评估，评估机构须在委托评估协议约定的时间内提交估价报告和技术报告。征收实施单位根据价格认定结论或评估结果进行补偿。

第十一条 收回国有农、林、渔、盐场土地，青苗、附着物补偿标准参照本办法同类标准执行。

第十二条 征收集体土地，涉及的农村村民住宅，按照先补偿后搬迁、居住条

件有改善原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用给予补偿。村民住宅搬迁补助标准：5000 元/户；临时安置补助费：1000 元/月/户（3 人及以下），每户每增加 1 人，增加 300 元/月/人。从发放搬迁、临时安置补助费起，原则上不超过 2 年，特殊情况另行报湛江市人民政府审定，收回国有农、林场土地参照本办法执行。

第十三条 宅基地补偿面积根据安置方式确定。

（一）采取重新安排宅基地建房方式进行补偿的，宅基地安置补偿面积不超过本市和县级人民政府规定的农村宅基地面积标准。

（二）采取货币补偿方式的，补偿面积按下列情形确定：

1.已合法颁发宅基地使用权证书和房屋所有权证书或者已按“房地一体”原则登记颁发不动产权证书的，按登记发证面积确定。

2.未登记发证，但符合“房地一体”农村不动产登记发证条件的，根据“房地一体”农村不动产登记发证工作相关规定的确权登记原则确定。

3.未登记发证且不符合“房地一体”农村不动产登记发证条件的，补偿面积不超过本市和县级人民政府规定的农村宅基地面积标准。

第十四条 国有建设用地上房屋征收与补偿按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）有关规定执行，其他建（构）筑物、零星青苗及附着物参照本办法执行。

第十五条 本办法自 2025 年 4 月 5 日起实施，有效期三年。本办法实施之日前，已经按规定发布用地公告明确补偿方案或已签订补偿协议的，仍按原方案或协议约定执行。

本办法由湛江市自然资源局负责解释。

附件：湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿分类明细表（此略，详情请登录湛江市人民政府门户网 www.zhanjiang.gov.cn 政府公报栏目查阅）