

德兴市征地涉及的农村村民住宅和其他地上附着物及青苗等补偿标准

(2021年3月17日德兴市人民政府通知德府字〔2021〕1号
公布 2021年3月18日起施行 有效期为五年)

为规范征地涉及的农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等补偿工作，切实维护被征地人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国价格法》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《江西省征用土地管理办法》等法律法规和政策文件有关规定，结合我市实际，经市政府研究制定了《德兴市征地涉及的农村村民住宅和其他地上附着物及青苗等补偿标准》，现予以公布，并就有关事项通知如下：

一、本标准适用于德兴市行政区域内征地涉及的农村村民住宅和其他地上附着物及青苗等补偿，临时占用土地、收回国有农、林场土地参照本标准执行。

二、农村村民住宅是指农村村民用于居住用的房屋；其他地上附着物是指农村集体土地上除农村住宅以外的建筑物、构筑物

和定着物，如农业生产用房、畜禽舍（棚）、围墙、水泥地、水井、室内装饰装修、坟墓、果树和苗木等；青苗指耕地上农作物。

三、征地拟征收公告发布后，任何单位和个人不得在征地范围内再进行多年生长作物种植、新增养殖和新建（含扩、改建）建（构）筑物。突击抢种的作物、抢建的建筑物或构筑物，依法不予补偿。

四、各种农作物和林果苗木原则上按正常种植标准以亩进行补偿，零星青苗以棵数计算补偿金额。

五、成片种植并间种多种果树或其他树木的，以种植优势品种作为补偿的品种。

六、青苗补偿，属短期作物的，按一造产值补偿，无青苗的不予补偿；属多年生作物，根据其种植期和生长期长短给予合理补偿；农村村民住宅房屋按建筑物重置成本补偿；其他地上附着物中的建（构）筑物按重置成本及已使用年限系数补偿。

七、征地补偿需要个案评估的，由征地实施单位按照有关规定委托有资质的价格评估机构进行评估，评估结果经市发改委价格认定机构审核并出具《价格认定确认书》后进行补偿或提请市发改委价格认定机构进行补偿价格认定。

八、国有土地上房屋及建（构）筑物征收与补偿按照《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,零星青苗及附着物参照本办法执行。

九、国家和省重点交通、能源、水利等大型基础设施建设项目对征收补偿标准另有规定的,从其规定。

十、根据我市经济社会发展水平、土地资源条件、土地产值等因素进行动态调整,原则上每两年调整一次,如遇上级出台新政策应及时做出相应调整。

十一、本通知自 2021 年 3 月 18 日起施行,原《德兴市征地涉及的房屋和青苗及地上附着物补偿标准》(德府字〔2016〕158 号)同时废止。

本标准施行前已经启动但未结束的项目,仍按原标准执行。

十二、本通知由市发展和改革委员会负责解释。

德兴市征地涉及的农村村民住宅和其他地上附着物及青苗等补偿标准

一、农村村民住宅补偿标准

类别		标准 (元/m ²)	房屋基本情况
结构	等级		
框架		1250	房屋整体钢筋砼全框架承重结构体系，标准砖围护及填充墙体，现浇楼板、屋面，内外粉刷，水泥楼（地）面，普通门，铝合金窗，普通铁制楼梯扶手，布局合理，功能完善，水电设施齐全。
砖混	一等	1100	砖墙和钢筋砼承重结构体系，现浇楼板、屋面，内外粉刷，水泥楼（地）面，普通门，铝合金窗，普通铁制楼梯扶手，布局合理，功能完善，水电设施齐全。
	二等	1000	砖墙和钢筋砼（或预制砼）承重结构体系，现浇（或预制）楼板、屋面，内外粉刷，水泥楼（地）面，普通门，铝合金窗，普通铁制楼梯扶手，瓦屋面吊天棚，布局合理，功能完善，水电设施齐全。
砖木	一等	900	砖木结构承重体系，四周围护砖墙，普通粉刷，吊天棚（含局部木板楼面），瓦屋面，普通门窗，水泥地面，水电设施齐全。
	二等	850	砖木结构承重体系，四周围护砖墙，普通粉刷，木板楼面，瓦屋面，普通门窗，水泥地面，水电设施齐全。
土木	一等	550	内外砖勒脚、木板（灰板、土）墙、木柱架、瓦屋面、吊天棚，普通门窗，水泥或粘土地面。
	二等	500	内外砖勒脚、木板（灰板、土）墙、木柱架、瓦屋面、无天棚，普通门窗，粘土地面。
简易		350	土砖、砖坯、片石等简易结构，四周围护齐全，瓦屋面或石棉瓦或油毡等屋面，简易门窗，简易生活设施、设备。

说明	1、符合“一户一宅”政策的需重新安排宅基地建房； 2、不安排宅基地建房的，宅基地予以补偿； 3、搬迁、临时安置等费用予以合理补偿。
----	---

二、其他地上附着物补偿标准

1、农村住宅以外的建筑物补偿标准

类别		标准 (元/m ²)	房屋基本情况
结构	等级		
框架		1250	房屋整体钢筋砼全框架承重结构体系，标准砖围护及填充墙体，现浇楼板、屋面，内外粉刷，水泥楼（地）面，普通门，铝合金窗，普通铁制楼梯扶手，布局合理，功能完善，水电设施齐全。
砖混	一等	1100	砖墙和钢筋砼承重结构体系，现浇楼板、屋面，内外粉刷，水泥楼（地）面，普通门，铝合金窗，普通铁制楼梯扶手，布局合理，功能完善，水电设施齐全。
	二等	1000	砖墙和钢筋砼（或预制砼）承重结构体系，现浇（或预制）楼板、屋面，内外粉刷，水泥楼（地）面，普通门，铝合金窗，普通铁制楼梯扶手，瓦屋面吊天棚，布局合理，功能完善，水电设施齐全。
砖木	一等	900	砖木结构承重体系，四周围护砖墙，普通粉刷，吊天棚（含局部木板楼面），瓦屋面，普通门窗，水泥地面，水电设施齐全。
	二等	850	砖木结构承重体系，四周围护砖墙，普通粉刷，木板楼面，瓦屋面，普通门窗，水泥地面，水电设施齐全。
钢结构	一等	850	钢结构厂房，H型柱、梁，屋檩为槽钢，屋顶及四周墙为波纹瓦，铝合金窗
	二等	600	镀锌钢管柱，钢管桁架屋架、无外墙，波纹瓦或镀锌铁皮屋面
土木	一等	550	内外砖勒脚、木板（灰板、土）墙、木柱架、瓦屋面、吊天棚，普通门窗，水泥或粘土地面。



德兴市人民政府行政规范性文件

	二等	500	内外砖勒脚、木板（灰板、土）墙、木柱架、瓦屋面、无天棚，普通门窗，粘土地面。		
简易	一等	350	土砖、砖坯、片石等简易结构，四周围护齐全，瓦屋面或石棉瓦或油毡等屋面，简易门窗，简易生活设施、设备。		
	二等	250	土砖、砖坯、片石等简易结构，四周简易围护。		
活动板房	一等	330	坡屋顶（吊顶）		
	二等	300	坡屋顶（无吊顶）		
畜禽舍	一等	220	檐高 2.2 米以上，砖或石砌墙、1.2 米砖围栏、木屋架瓦屋面		
	二等	120	檐高 2.2 米以下，砖或石砌墙、油毡或石棉瓦顶		
棚房	一等	260	镀锌钢管桁架屋架、黑纱棚屋面（内净高大于 3 米）、全围蔽，立立柱间距 4 米，砼独立基础柱间距 4 米，砼独立基础柱间距 4 米，砼独立基础柱间距 4 米，砼独立基础		
	二等	120	砖柱木梁石棉瓦棚、木架石棉瓦围身石棉瓦棚		
蔬菜大棚	一等	22	镀锌钢管桁架，简易基础，防虫网，覆盖薄膜，简易拉门		
	二等	18	镀锌钢管桁架，简易盖膜		
说明	<p>1、上述标准为建筑物折旧系数为 1 的补偿标准，根据使用年限（y）确定建筑物的折旧系数；</p> <p>2、补偿金额计算公式：补偿金额=建筑物折旧系数为 1 的补偿标准×折旧系数×建筑面积。</p>				
折旧系数核定标准					
建成年代	y ≤ 5 年	5 年 < y ≤ 10 年	10 年 < y ≤ 15 年	15 年 < y ≤ 20 年	y > 20 年
折旧系数	1.00	0.95	0.90	0.85	0.8



2、附属设施补偿标准

名称		补偿标准（单位）	备注
供水、通讯等	供水	900 元/户	拆、移、装费用
	固定电话（宽带）	128 元/户	
	数字电视	100 元/个	
	自备水塔（箱）	250 元/个	
	太阳能	300 元/个	
	电能、燃气	200 元/户	
空调	壁挂式	220 元/台	按额定制冷输入功率计算
	柜式	350 元/台	
	中央空调	60 元/千瓦	
室内外地面	雨花石地面	140 元/m ²	
	本色水磨石地面	60 元/m ²	本色镶嵌玻璃或铜条
	有色水磨石地面	80 元/m ²	有色镶嵌玻璃或铜条
	碎大理石	55 元/m ²	
	水泥地面	44 元/m ²	厚度 < 10cm
	混凝土场地	65 元/m ²	厚度 ≥ 10cm
围墙	眠砖	105 元/m ²	含花墙
	斗墙	85 元/m ²	
	半砖	68 元/m ²	
	土、篱笆	24 元/m ²	
炉灶	成品整体橱柜	400 元/m	
	灶台	420 元/组	花岗岩台面
		340 元/组	瓷板饰面



德兴市人民政府行政规范性文件

名称		补偿标准（单位）	备注	
	锅灶	单口	300 元/个	砖砌墙体
		双口	400 元/个	
		三口	460 元/个	
	锅炉	4 元/升	移装补助费	
	抽油烟机	260 元/个		
卫生设施	浴缸	1000 元/个	砖砌、不可拆卸	
	整体浴房	1800 元/个		
	座便器	800 元/个		
	蹲便器	350 元/个		
	面盆	300 元/个		
	大理石台面面盆	650 元/个		
门窗	铁（卷帘）门	150 元/m ²		
	铝合金门（窗）	180 元/m ²		
	塑钢门（窗）	200 元/m ²		
	不锈钢防盗门（窗）	150 元/m ²		
	铁管防盗门（窗）	100 元/m ²		
	铁艺门（窗）	200 元/m ²		
	地弹门（无框）	350 元/m ²		
	地弹门（有框）	400 元/m ²		
	品牌工艺大门	1200 元/m ²		
	成品防盗门	2800 元/樘	一等	
		1800 元/樘	二等	
1000 元/樘		三等		



德兴市人民政府行政规范性文件

名称		补偿标准（单位）	备注	
	实木门	900 元/樘		
	平面包门	800 元/樘	含成品包门	
	凹凸包门	1050 元/樘		
	罗马窗套（线条）	50 元/m	含乳胶漆涂面	
	单独门（窗）套	180 元/幅		
其他	灯箱店名标牌	160 元/m ²		
	广告喷绘	10 元/m ²		
	屋面琉璃瓦	130 元/m ²	含屋脊	
	楼梯铁艺扶手	280 元/m		
	楼梯木扶手	420 元/m	含不锈钢扶手	
	楼梯铁管扶手	120 元/m		
	罗马柱	320 元/根	含乳胶漆涂面	
	酒瓶栏杆	140 元/m		
	影视墙	简易	450 元/m ²	墙纸、木、石膏板等材质
		精装	1000 元/m ²	木、玻璃、大理石、微晶石、皮革等材质
	花台	120 元/m ²	砖砌、瓷砖面	
	洗衣池	700 元/个		80×100×50cm
	压水机井	3500 元/口		
	水井	380 元/m	直径 50 厘米以上砖井	
	化粪池	2600 元/座		
	水泥谷仓	1500 元/个	200×300×180cm	
	挡	片石	350 元/m ³	



德兴市人民政府行政规范性文件

名称		补偿标准（单位）	备注	
	土墙	混凝土	600 元/m ³	
	沼气池	砼结构	3500 元/个	
		砖混	3000 元/个	
说明	1、未列入上表的附属设施项目可参照表中相近的给予补偿； 2、上述标准为折旧系数为 1 的补偿标准，拆移项目按标准补偿，除拆移项目外，根据使用年限（y）确定具体折旧系数进行补偿； 3、补偿金额计算公式：补偿金额=折旧系数为 1 的补偿标准×折旧系数×数量。			
折旧系数核定标准				
建成年代	y ≤ 5 年	5 年 < y ≤ 10 年	10 年 < y ≤ 15 年	y > 15 年
折旧系数	1.00	0.95	0.90	0.85

3、室内装饰装修补偿标准

名称		补偿标准	备注
室内屋面	纤板、灰板条、扣板	60 元/m ²	含乳胶漆
	铝塑板	110 元/m ²	
	石膏板吊顶	200 元/m ²	
	三合板吊顶	220 元/m ²	
墙面	瓷砖	60 元/m ²	不可拆卸
	整体壁柜	650 元/组	



德兴市人民政府行政规范性文件

名称		补偿标准	备注	
	吊柜	440 元/组		
	墙布、墙纸	100 元/m ²	一等	
		70 元/m ²	二等	
		45 元/m ²	三等	
	三合板	55 元/m ²		
	喷塑、乳胶漆	20 元/m ²		
	真石漆	45 元/m ²		
	喷砂	35 元/m ²		
室内地面	木地板	实木	220 元/m ²	
		强化	80 元/m ²	
	地砖	30×30 及以下	70 元/m ²	30×30 及以下
		50×50	80 元/m ²	
		60×60	95 元/m ²	
		80×80	145 元/m ²	
		100×100 及以上	210 元/m ²	100×100 及以上
	大理石、花岗岩	110 元/m ²		
油漆地面	25 元/m ²			
说明	1、未列入上表的室内装饰装修项目可参照表中相近的给予补偿； 2、上述标准为折旧系数为 1 的补偿标准，根据使用年限（y）确定具体折旧系数； 3、补偿金额计算公式：补偿金额=折旧系数为 1 的补偿标准×折旧系数×数量。			



德兴市人民政府行政规范性文件

名称		补偿标准		备注
折旧系数核定标准				
建成年代	$y \leq 3$ 年	$3 \text{ 年} < y \leq 5$ 年	$5 \text{ 年} < y \leq 8$ 年	$y > 8$ 年
折旧系数	1.00	0.95	0.90	0.85

4、坟墓迁移补偿标准

类型	单位	补偿标准（元）
土坟	元/座	1500
砖砌或水泥坟	元/座	3300
有墓碑新坟	元/座	4600

注：（1）政府就近安排公益性墓地；（2）以上补偿费包括坟墓补偿和捡骨、装运、安放及二次火化等迁移费用。

5、果树类补偿标准

名称	生长期	补偿标准（元/亩）	备注
桃树	产前期	2500-3500	1、果树所处不同时期的划分标准为： （1）产前期：1年 < 树龄 ≤ 3年；辨识特征：果树定植到第一次开花结果，枝条多以新梢、一年生枝及两年生枝为主。 （2）始产期：3年 < 树龄 ≤ 5年；辨识特征：第一次结果到大量结果前，根系和树冠
	始产期	3500-4500	
	盛产期	4500-8000	
	衰产期	2200-3000	
梨树	产前期	2500-3500	



德兴市人民政府行政规范性文件

名称	生长期	补偿标准（元/亩）	备注
	始产期	3500-4500	继续扩大，树体结构基本形成，主干直径大于等于 3cm 的按上限补偿，主干直径小于 3cm 的按下限补偿。 (3) 盛产期：5 年<树龄≤25 年；辨识特征：大量结果到产量明显下降，树体结构形成，中短果枝大量增加，全树形成大量花芽，主干直径大于等于 5cm 的按上限补偿，主干直径小于 5cm 的按下限补偿。
	盛产期	4500-8500	
	衰产期	2200-3000	
桔子	产前期	2500-3500	中短果枝大量增加，全树形成大量花芽，主干直径大于等于 5cm 的按上限补偿，主干直径小于 5cm 的按下限补偿。
	始产期	3500-4200	
	盛产期	4200-7500	
	衰产期	2200-3000	
马家柚	产前期	2800-3400	(4) 衰产期：树龄>25 年；辨识特征：骨干枝前端出现枯死，树体老化甚至死亡。
	始产期	3400-4500	
	盛产期	4500-10600	
	衰产期	2400-3200	
杨梅	产前期	2600-3600	2、补偿标准幅度为：前项标准<补偿标准≤后项标准； 3、新、优品种在本标准基础上上浮 20%； 4、猕猴桃、葡萄等架子另行补偿； 5、树归原主。
	始产期	3600-4600	
	盛产期	4600-10000	
	衰产期	2400-3200	
板栗	产前期	2600-3600	
	始产期	3600-4600	
	盛产期	4600-7500	



德兴市人民政府行政规范性文件

名称	生长期	补偿标准（元/亩）		备注		
	衰产期	2400-3200				
猕猴桃	产前期	2400-3200				
	始产期	3200-4200				
	盛产期	4200-7800				
	衰产期	2200-3000				
	产前期	2500-3500				
葡萄	始产期	3500-4500				
	盛产期	4500-9000				
	衰产期	2200-2900				
	苗木		产前期			始产期
零星果树	1年生	2年生				
	25元/株	45元/株		80元/株	180元/株	

6、林木类补偿标准

类别	名称	生长期（规格）	补偿标准（元/亩）	备注
用材林	天然林	幼龄林	1800	(1) 林地中的林木以优势树种计算补偿。 (2) 同一林地上间种或套种其他种类作物的，其套种或间种的青苗补偿标准按照实际情况与产
		中龄林	2600	
		近、成、过熟林	2000	
	人工造林	幼龄林	2200-2800	
		中龄林	4000	



德兴市人民政府行政规范性文件

类别	名称	生长期（规格）	补偿标准（元/亩）	备注
		近、成、过熟林	2500	权人协商确定。 (3) 树归原主。
	荒山		1200	
经济林	油茶	产前期	2800	
		始产期	4000	
		盛产期	7000	
		衰产期	3800	
	茶叶	产前期	3000	
		始产期	4200	
		盛产期	7500	
		衰产期	4000	
	毛竹	幼竹林	2200	
		壮竹林(眉围 \leq 7寸)	4200	
		壮竹林(眉围 $>$ 7寸)	6000	
		笋用竹林	6500	
	桂花树 (全冠)	4cm $<$ 胸径 \leq 8cm	4500	
		8cm $<$ 胸径 \leq 12cm	5500	
		胸径12cm以上	7000	
	经济	樟树 (全冠)	4cm $<$ 胸径 \leq 8cm	4200



德兴市人民政府行政规范性文件

类别	名称	生长期（规格）	补偿标准（元/亩）	备注
林		8cm<胸径≤12cm	5500	
		胸径 12cm 以上	6800	
	其它	幼龄林	2500	
		中龄林	4200	
		近、成、过熟林	3600	
零星树木	4cm<胸径≤8cm	8cm<胸径≤12cm	胸径 12cm 以上	特大
	80 元/株	180 元/株	320 元/株	据实认定

三、农作物青苗及水域养殖类补偿标准

名称	补偿标准（元/亩）	备注	
水稻	2200	糯稻上浮 20%	
旱地	1000		
油菜	2000		
甘蔗	2900		
旱地作物	玉米、花生、芝麻、 绿豆、黄豆	3000	
	薯类	3000	
	豆角、四季豆、丝瓜、 南瓜、冬瓜、	3600	
	大、小白菜、生菜、 芹菜及甘蓝类蔬菜	3500	



德兴市人民政府行政规范性文件

名称		补偿标准（元/亩）	备注
	茄子、辣椒、西红柿、萝卜、胡萝卜、芋头	4000	
	葱、蒜、韭菜、生姜	4400	
	西瓜、香瓜	4500-6000	根据品质高低进行补偿
莲藕、菱角(藕塘、菱角种植)		4500	
水域养殖	普通鱼塘	3500	
	精养鱼塘	6600	
	珍珠养殖	3800	

备注：1、本规定未列农作物参照以上相近的农作物标准执行；

2、水域养殖补偿是指包括塘开发、塘基费用和捕捞费用、新塘的前期处理费用、过塘运输费用、可能存在的死亡损失费用等；

3、以上种、养殖应符合合理密度，不足的按实际密度进行折算。