关于《元江县地上附着物和青苗补偿标准制定成果（草案）》（听证稿）主要内容的说明

元江县地上附着物和青苗补偿标准制定工作，2021年6月全面启动，现已初步完成《元江县地上附着物和青苗补偿标准制定成果（草案）》（听证稿），主要内容为：工作背景与目的、工作依据、工作原则、地上附着物和青苗补偿标准测算方法、地上附着物和青苗补偿标准制定结果共五部分。

一、工作背景与目的

《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020年1月1日实施）第四十八条规定“征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。”云南省自然资源厅《关于加快制定地上附着物和青苗补偿标准工作的通知》（云自然资审批【2021】370号）、《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南》（试行稿）、玉溪市自然资源和规划局《关于转发云南省自然资源厅关于开展地上附着物和青苗补偿标准制定工作的通知》等相关要求。为进一步完善元江县征地补偿机制、提高征地管理工作透明度、促进经济社会高质量发展和维护社会稳定，实现与征收农用地区片综合地价配套实施，确实维护被征地农民和农村集体经济组织合法权益，规范征收集体土地地上附着物和青苗补偿行为。

二、工作依据

（一）法律法规。《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日正式施行）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《中华人民共和国森林法》（2019年修订版）等法律法规。

（二）政策文件。《云南省自然资源厅关于加快制定地上附着物和青苗补偿标准工作的通知》（云自然资审批【2021】370号）、《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保障的指导意见》（云政办发〔2019〕1号）、《云南省自然资源厅关于做好建设项目申请征收土地前期工作相关事宜的通知》（云自然资审批〔2020〕203号）等相关政策文件。

（三）规程规范。《国家重点保护野生植物名录（第一批）》（1999年版）、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《第三次全国国土调查县级数据库建设技术规范》（TD/T 1058-2020）等相关技术规范。

## （四）元江哈尼族彝族傣族自治县相关部门文件及有关资料。

《元江哈尼族彝族傣族自治县统计年鉴》（2018年、2019年、2020年）、《元江哈尼族彝族傣族自治县年鉴（2018-2020）》、元江哈尼族彝族傣族自治县公布同期主要农产品价格、《元江县人民政府关于印发元江县建设征地补偿标准的通知》（元政发〔2016〕10号）等相关文件资料。

三、工作原则

（一）依法依规、维护权益。制定地上附着物和青苗补偿标准遵循相关法律法规，充分听取有关职能部门、农村集体经济组织、农民群众以及社会各方面意见，补偿标准主动向社会公开，接受公众监督，切实维护农民合法权益。

（二）实事求是、科学测算。补偿标准测算需充分调查、合理采样，确保基础资料真实可靠。其中，地上附着物补偿标准测算主要考虑区域内经济社会发展水平、物价指数、GDP增长等因素；青苗补偿标准测算主要考虑区域内土地资源条件、利用水平和农作物产值变化等因素科学测算。

（三）协调平衡、充分衔接。制定地上附着物和青苗补偿标准，相邻区域之间应相互平衡，确保补偿标准价差合理。同时，制定的补偿标准要符合实际情况、与经济社会发展水平相适应、与现行补偿水平充分衔接。

（四）定量评价、定性分析。制定地上附着物和青苗补偿标准，应以定量评价为主，对现阶段难以定量的自然、经济社会等因素采用必要的定性分析，以提高成果的准确性。

四、地上附着物和青苗补偿标准测算方法

### （一）概念内涵

1、测算时点。本次地上附着物和青苗补偿标准测算的基准时点为2020年1月1日。

2.地上附着物。地上附着物是指在土地上建造的一切建筑物、构筑物及地上定着物的总称。

3、青苗。青苗是指处于生命、发育、生长的最初或相对较早阶段的没有成熟的农作物，主要包括粮食作物、经济作物和蔬菜瓜果类等作物。

4、地上附着物补偿标准。地上附着物补偿标准是指由县级人民政府主导，根据当前物价水平，采用科学合理的测算方法，经过广泛的征求意见、听证论证、逐级报批后形成的一定范围内各类地上附着物的平均补偿价款。具体表现形式为地上附着物补偿费，是指被征收土地各种地上地下建筑物、构筑物的拆迁和恢复，林木的迁移或砍伐等，国家应给予所有者补偿的费用。

5、青苗补偿标准。青苗补偿标准是指由县级人民政府主导，采用科学合理的测算方法，经过广泛的征求意见、听证论证、逐级报批后形成的一定区域内各类青苗的平均补偿价款。具体表现形式为青苗补偿费，是指被征收土地有正在生长的农作物未能收获，国家应给予所有者农作物补偿的费用。

### （二）补偿标准适用范围

本次元江县被征土地上房屋和附着物及青苗补偿标准范围为元江县行政区划范围，总面积为2858平方公里范围内农村集体经济组织所有土地的地上附着物及青苗，具体包括：地上建造的一切建筑物、构筑物及其他附属设施、处于生命、发育、生长的最初或相对较早阶段的没有成熟的农作物，主要包括粮食作物、经济作物和蔬菜瓜果类等作物、林木、果木、苗木、花卉等地上定着物。本次补偿标准范围不包括国有土地的地上附着物及青苗补偿标准，在实际执行过程中，可参照相邻区域集体土地地上附着物和青苗补偿标准执行。

### （三）测算方法

本次地上附着物和青苗补偿标准制定分两个层次，一是地上附着物补偿标准、二是青苗补偿标准。

**1.地上附着物补偿标准测算方法**

地上附着物补偿标准分为地上房屋建（构筑）类补偿标准、林木类补偿标准、果木类补偿标准、其他林（果）木物等补偿标准。

（1）地上房屋建（构）筑物补偿标准测算

地上房屋建（构）筑物标准测算通过选取不同区域具有代表性的三个以上典型案例，主要采用重置成本和价格指数法测算各典型案例评估时点的补偿标准，最后通过算术（加权）平均计算行政区范围内各类地上附着物补偿标准。

①重置成本法，重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+利息

②价格指数法，建（构）物补偿标准=历史补偿标准×（1+价格指数），

在以上两种测算方法结果综合分析的基础之上，采用算术（加权）平均确定建（构）筑物补偿标准指导价格。

（2）林木类补偿标准测算

根据林木的生长发育阶段可分为幼龄林、中龄林（近熟林）、成熟林（过熟林），不同的阶段采用的测算方法也不一致，幼龄林采用的测算方法是重置成本法，中龄林（近熟林）采用收获现值法，成熟林（过熟林）采用市场价倒算法。

①幼龄林测算方法采用重置成本法，评估公式如下：

评估值=种植面积×

式中：C1:造林成本

C2:营林成本

C3:资金成本

n：种植年代

②中龄林（近熟林）测算方法采用收获现值法，具体评估公式如下：

**

式中：En—经济林资源资产评估值

Ci—年的收入

Co---年成本

u—经济林林木年龄

p—折现率

③成熟林（过熟林）测算方法采用市场价倒算法，公式如下：

E=W-C-F-D

式中：E—林木样点评估值；

W—木材销售总收入；

C—生产经营成本（包括采运成本、销售费用、管理费用等）；

F—木材生产经营利润;

D—木材价格包含的林地地租。

（3）果木类补偿标准测算

根据果木的生长发育阶段可分为产前期、初产期、盛产期、衰产期，不同的阶段采用的测算方法也不一致，产前期采用的测算方法是重置成本法，初产期、盛产期、衰产期采用收获现值法。

1. 产前期测算方法采用重置成本法，公式：

评估值=种植面积×

式中：C1:造林成本

C2:营林成本

C3:资金成本

n：种植年代

②初产期、盛产期、衰产期测算方法采用收获现值法



式中：——林木样点评估值；

A——年均纯收益；

——收益还原率；

u——经济寿命期。

上述公式中的年均纯收益从外业调查获取，具体测算过程为（经济林年均纯收益=经济林年产量\*经济林单价-生产经营成本-经营利润-税费-林地租金-其他不可预见费）；

（4）其他林（果）木物补偿标准测算

其他林（果）木补偿标准测算主要指无法通过龄组（生产发育阶段）进行划分，在测算过程中采用价格指数法进行测算。测算公式如下：

其他林（果）木补偿标准=历史补偿标准×价格指数或林（果）木补偿标准=历史补偿标准×（1+价格变动指数）

**2.坟墓迁移费用测算**

在实际征地过程中涉及占用坟墓的主要做迁移处理，坟墓迁移的费用不包含占用坟地的费用，因目前坟墓主要入公墓，因此测算过程中主要从坟墓迁移的成本所涉及的费用作为确定坟墓迁移费用的标准，对于空坟不予补偿

**3.青苗等级区划分及补偿标准测算**

（1）青苗等级区划分

本次青苗补偿标准为确保补偿标准的延续性，按照总体衔接、局部调整的原则，本次对青苗补偿标准不划分等级区域。青苗补偿标准根据产值法方法进行测算，

（2）青苗补偿标准确定

通过资料整理和外业调查表格，获取测算过程中涉及的各指标参数，采用上述规定的程序和方法测算补偿标准，将测算结果十位向上取整确定为青苗补偿的标准。

五、地上附着物和青苗补偿标准制定成果

本次元江县地上附着物和青苗补偿标准制定成果与2016年公布的标准基础上有一定程度的上涨（详见元江县地上附着物和青苗补偿标准制定成果草案），上涨幅度大于农产品生产资料价格指数，确保了新制定的地上附着物及青苗补偿标准不降低，保障了被征地农民的利益。另外，本次测算在原有补偿标准基础上，对原有补偿标准中未涉及的补偿项目、补偿范围进行了补充和增加，进一步完善了元江县补偿标准。

元江县自然资源局

2021年10月20