

鹿寨县征地区片综合地价 更新调整成果报告

鹿寨县人民政府

2025 年 6 月

鹿寨县征地区片综合地价 更新调整成果报告

(1) 技术报告

(2) 结果报告

鹿寨县人民政府
广西地信科技有限公司
2025 年 6 月

土地规划机构等级证书

机构等级：乙级

证书编号：201404

单位名称：广西地信科技有限公司

法定代表人：李睿华

授权法人：

工商注册号：91450100585959611M

执业范围：土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及土地专项规划的编制、设计、论证、咨询等业务。

有效期限：至 2025 年 12 月

发证单位：



2025年1月8日

此证书真实性可查询广西土地学会网站 www.gxtd.com.cn/

编制人员

	姓 名	职务/职称
机构法定代表人	李睿华	高级工程师
机构技术负责人	黄永和	高级工程师
部门技术负责人	李雪君	工 程 师
项目负责人	李雪君	工 程 师
编制人员		
	马娇娜	助理工程师
	周莉莉	助理工程师
	张静乔	工 程 师
	余 潮	工 程 师
	马万冠	工 程 师
	潘洁霞	助理工程师
	邹玉凤	助理工程师
审核:	黄 云	高级工程师
校对:	韦露露	工 程 师
	吴莎茵	工 程 师

技术承担单位：广西地信科技有限公司（盖章）

目录

第一部分 鹿寨县征地区片综合地价更新调整技术报告	1
第一章 基本概况	1
第一节 区域概况	1
一、地理位置	1
二、自然条件	1
三、社会经济情况	3
四、行政区划	4
五、土地利用状况	4
第二节 工作概况	7
一、工作目的与意义	7
二、征地区片综合价的内涵	8
三、工作对象与范围	8
四、工作任务	8
五、基本原则	9
六、技术依据	10
七、技术路线	11
第二章 上轮征地区片综合价实施情况分析	13
第一节 上轮实施基本情况	13
一、上轮征地区片综合地价成果概述	13
二、工作措施	16
三、标准执行情况	17
四、实施效果	18
第二节 存在的问题分析	18
一、实施征地区片综合地价对各方的影响	18
二、存在的问题	19
三、解决措施	20

第三章 鹿寨县征地区片综合价更新调整	21
第一节 资料收集情况	21
一、资料内容	21
二、调查要求	21
三、调查方法	21
四、资料校验和整理	22
第二节 征地区片合理性分析	22
一、评价单元因素	22
二、征地区片合理性分析	24
第三节 测算方法的选取及步骤	27
一、测算原则和依据	27
二、测算方法的选择	29
三、测算方法的步骤	30
第四节 测算征地区片综合地价的过程	33
一、县理论上调幅度测算	33
二、征地区片综合地价上调幅度确定	37
三、征地区片综合地价结果验证与调整	40
四、确定土地补偿费和安置补助费标准	48
第四章 成果平衡情况	50
第一节 平衡原则	50
一、地区间平衡稳定原则	50
二、平衡方法	50
三、平衡过程	51
四、平衡结果	52
第五章 测算结果分析与应用建议	53
第一节 测算结果分析	53
一、本轮征地区片综合地价调整结果	53
二、与上一轮征地区片综合价比对分析	56

第二节 应用建议	57
第二部分 鹿寨县征地区片综合地价更新调整结果报告	58
一、 征地区片综合地价标准说明	59
(一) 覆盖范围	59
(二) 区片分布	59
(三) 内涵	60
(四) 基准日	60
(五) 测算时间	60
(六) 相关名称解释	60
二、 征地区片综合地价表	62
三、 征地区片综合地价图	63
四、 征地区片综合地价使用说明	64



第一部分 鹿寨县征地区片综合地价 更新调整技术报告

鹿寨县征地区片综合地价更新调整技术报告

第一章 基本概况

第一节 区域概况

一、地理位置

鹿寨县位于广西壮族自治区中部偏北，隶属于柳州市，地处北纬 $24^{\circ}14'$ ~ $24^{\circ}50'$ 、东经 $109^{\circ}28'$ ~ $110^{\circ}12'$ 之间。东接桂林市永福县，西邻柳州市柳东新区和鱼峰区，南连来宾市象州县和金秀瑶族自治县，北靠柳州市融安县和桂林市荔浦市。全县总面积约 2975 平方公里，地形以丘陵和平原为主，地势西北高、东南低，洛清江纵贯全境，是重要的灌溉和航运水道。同时鹿寨县交通便利，湘桂铁路、G72 泉南高速、G322 和 G323 国道穿境而过，距离柳州市中心仅 30 公里，属于柳州“半小时经济圈”。作为柳州北部的门户，鹿寨县不仅农业发达，还拥有制糖、建材等工业产业，同时也是桂林—柳州—南宁旅游走廊的重要节点，具有优越的地理位置和经济发展潜力。

二、自然条件

（一）区位交通

鹿寨县地处桂中腹地，扼南北交通之要冲，西连工业城市柳州市，北近旅游名城桂林市，是珠江—西江经济带的重要节点，距首府南宁市 260 公里，距世界级旅游城市桂林市 115 公里，区位优势明显。湘桂铁路、衡凭公路、瑞临公路、洛清江等纵贯县境；柳江从境内西南流过，上达桂湘中原，下通柳邕梧粤，水陆交通极为方便。中心城区与柳州市柳东新区毗邻，与柳州市中心城区衔接紧密。



图 1-1 鹿寨县区位图

（二）地形地貌

鹿寨县地势由北部、东北部向中部、南部与西南部递减。北部、东北部属架桥岭余脉，多为山地，连绵起伏，形成一道天然的生态屏障；南部和东南部属丘陵地带；西部以高丘居多；西北部为峰林谷地区，是典型的喀斯特地貌，为闻名远近的四十八弄，奇峰挺拔，异洞深幽；中部地势整体平坦开阔，低山丘陵穿插其中。境内洛清江纵贯流过，形成南北缺口，是北方冷空气入侵桂中南的主要通道。全县最高峰为拉沟乡的古报尾山，海拔 1241 米。

（三）气候条件

鹿寨县地处低纬地区，属南亚热带向中亚热带过渡带，受季风环流影响较明显。境内气候温和，年平均气温 20.4℃ 左右，夏季最高气温 38℃，冬季最

低气温 0℃。日照充足，年平均日照量约 1596.8 小时，无霜期长达 320 天以上，适于农作物生长。

（四）水资源

鹿寨县境内河网密布，水资源丰富。境内河流属珠江水系，有大小河流 64 条，河段总长 103 千米，地表水资源量 54.07 亿立方米，地下水资源量 7.37 亿立方米，过境水年径流量 77.83 亿立方米，水资源总量达 54.07 亿立方米。人均水资源量 16011 立方米，约为全区平均水平的 5 倍、全国平均水平的 8 倍。

（五）森林与矿产资源

鹿寨县林业资源丰富，境内有三门江国有林场、黄冕国有林场及和尚岗、拉沟乡的关江、大坪原始森林，和白椎、红椎、青冈、荷木、樟树等天然林，以及紫檀、楠木和东管木等珍贵树种。境内蕴藏有页岩气、铁、锰、铜、金、重晶石、方解石、石灰岩、白云岩、石英砂岩、石英岩、页岩等矿产资源，探明矿产储量 4.937 亿吨。

三、社会经济情况

2024 年全县地区生产总值（GDP）200.73 亿元，增长 2.7%，其中第一产业增加值完成 55.89 亿元，增长 3.6%，第二产业增加值完成 65.65 亿元，增长 3.6%，第三产业增加值完成 79.19 亿元，增长 1.2%。分产业看：第一产业、第二产业、第三产业占全县生产总值比重为 27.8%、32.7%、39.5%。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 59714 元，增长 3.2%。全县一般公共预算收入 5.88 亿元，下降 17.9%，一般公共预算财政预算支出 27.77 亿元，下降 4.8%。金融业增加值完成 7.59 亿元，增长 6.8%。全县居民收入水平平稳提升，城镇居民人均可支配收入 46407 元，增长 4.1%；农村居民人均可支配收入 22676 元，增长 7.2%，增幅高出城镇居民 3.1 个百分点，城乡居民人均可支配收入比值为 2.04:1，比上年缩小 0.06。

四、行政区划

鹿寨县县辖 6 镇 3 乡，分别为鹿寨镇、中渡镇、寨沙镇、平山镇、黄冕镇、四排镇、江口乡、导江乡、拉沟乡，共计 120 个行政村（社区）。县域面积约为 2975 平方公里。2024 年年末全县户籍总人口 40.83 万人，其中城镇人口 16.87 万人，农村人口 23.96 万人，常住人口 33.55 万人，城镇化率达 57.05%。

五、土地利用状况

根据鹿寨县 2024 年国土变更调查数据成果（一上数据），鹿寨县总面积为 297482.4088 公顷，其中农用地面积为 280865.5867 公顷，占土地总面积的 94.41%；建设用地面积为 10491.4207 公顷，占土地总面积的 3.53%；未利用地面积为 6125.4014 公顷，占土地总面积的 2.06%。

农用地总面积为 280865.5867 公顷，其中耕地面积为 34157.7813 公顷，占农用地总面积的 12.16%；园地面积为 29273.2323 公顷，占农用地总面积的 10.42%；林地面积为 205613.4390 公顷，占农用地总面积的 73.21%；草地面积为 3845.5878 公顷，占农用地总面积的 1.37%；交通运输用地面积为 3345.5300 公顷，占农用地总面积的 1.19%；水域及水利设施用地面积为 4146.4013 公顷，占农用地总面积的 1.48%；其他土地面积为 483.6151 公顷，占农用地总面积的 0.17%。

建设用地总面积为 10491.4207 公顷，其中商服用地面积为 267.8055 公顷，占建设用地总面积的 2.55%；工矿仓储用地面积为 1562.5313 公顷，占建设用地总面积的 14.89%；住宅用地面积为 4461.6153 公顷，占建设用地总面积的 42.53%；公共管理与公共服务用地面积为 512.1444 公顷，占建设用地总面积的 4.88%；特殊用地面积为 242.7712 公顷，占建设用地总面积的 2.31%；交通运输用地面积为 3295.0566 公顷，占建设用地总面积的 31.41%；水域及水利设施用地面积为 149.1776 公顷，占建设用地总面积的 1.42%；其他土地面积为 0.3188 公顷，占建设用地总面积的 0.00%。

未利用地总面积为 6125.4014 公顷，其中水域及水利设施用地面积为 5171.4650 公顷，占未利用地总面积的 84.43%；湿地面积为 635.5477 公顷，占未利用地总面积的 10.38%；其他土地面积为 318.3887 公顷，占未利用地总面积的 5.20%。鹿寨县土地利用现状分类表，详见下表：

表 1-1 鹿寨县土地利用现状分类表

一级	二级	三级	面积（公顷）	比例（%）
农用地	耕地	水田（0101）	19203.0481	6.46%
		水浇地（0102）	106.8972	0.04%
		旱地（0103）	14847.8360	4.99%
	园地	果园（0201）	24738.0426	8.32%
		可调整果园（0201K）	69.1161	0.02%
		茶园（0202）	128.8828	0.04%
		其他园地（0204）	4336.5952	1.46%
		可调整其他园地（0204K）	0.5956	0.00%
	林地	乔木林地（0301）	164197.1767	55.20%
		可调整乔木林地（0301K）	1.3213	0.00%
		竹林地（0302）	2428.0858	0.82%
		灌木林地（0305）	29713.9377	9.99%
		其他林地（0307）	9272.4215	3.12%
		可调整其他林地（0307K）	0.4959	0.00%
	草地	人工牧草地（0403）	5.2852	0.00%
		其他草地（0404）	3840.3027	1.29%
	交通运输用地	农村道路（1006）	3345.5300	1.12%
	水域及水利设施用地	水库水面（1103）	1314.1284	0.44%
		坑塘水面（1104）	1112.5369	0.37%
		养殖坑塘（1104A）	467.1286	0.16%
		沟渠（1107）	1252.6074	0.42%
	其他土地	设施农用地（1202）	483.6151	0.16%

一级	二级	三级	面积（公顷）	比例（%）
建设用地	商服用地	物流仓储用地（0508）	112.8642	0.04%
		商业服务业设施用地（05H1）	154.9413	0.05%
	工矿仓储用地	工业用地（0601）	1195.7221	0.40%
		采矿用地（0602）	366.8092	0.12%
	住宅用地	城镇住宅用地（0701）	688.5671	0.23%
		农村宅基地（0702）	3773.0482	1.27%
	公共管理与公共服务用地	公用设施用地（0809）	126.9230	0.04%
		公园与绿地（0810）	31.4464	0.01%
		广场用地（0810A）	6.5690	0.00%
		机关团体新闻出版用地（08H1）	93.8463	0.03%
		科教文卫用地（08H2）	253.3597	0.09%
	特殊用地	特殊用地（09）	242.7712	0.08%
	交通运输用地	铁路用地（1001）	372.7198	0.13%
		公路用地（1003）	2542.2562	0.85%
		城镇村道路用地（1004）	327.0823	0.11%
		交通服务场站用地（1005）	32.9356	0.01%
		港口码头用地（1008）	20.0627	0.01%
	水域及水利设施用地	水工建筑用地（1109）	149.1776	0.05%
	其他土地	空闲地（1201）	0.3188	0.00%
未利用地	水域及水利设施用地	河流水面（1101）	5171.4650	1.74%
	湿地	内陆滩涂（1106）	635.5477	0.21%
	其他土地	裸土地（1206）	6.1932	0.00%
		裸岩石砾地（1207）	53.0073	0.02%
		后备耕地（1208）	259.1882	0.09%
总计			297482.4088	100.00%

数据来源：鹿寨县 2024 年国土变更调查数据成果（一上数据）

第二节 工作概况

一、工作目的与意义

2019年8月26日全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案第四十八条规定“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定”。按照新法要求，自然资源部在当年10月初部署开展这项工作，广西壮族自治区于2020年1月1日公布实施了第一轮征地区片综合地价，于2023年1月1日公布实施了第二轮征地区片综合地价，并沿用至今。

实施征地区片综合地价是符合新时期新形势的征地补偿方式，它具有保障被征地农民权益、提高征地工作透明度、维护社会稳定、提高土地利用效率的优势。实施后的征地区片综合地价对被征地农民权益、促进鹿寨县的经济发展起到了十分重要的作用。

鹿寨县当前实行的征地区片综合地价公布实施即将满三年，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十八条规定“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制订区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次”。依据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号），为做好征地区片综合地价更新调整工作，保障征地区片综合地价更新调整工作规范、有序开展，保持征地区片综合地价的现势性，自治区自然资源厅统一部署开展本次征地区片综合地价的更新工作。

二、征地区片综合价的内涵

（一）基准时点

根据广西壮族自治区自然资源厅的技术要求，本次征地区片综合地价更新的基准时点为 2026 年 1 月 1 日。

（二）组成部分

本报告所指征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分构成，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用，以及采用除货币以外其他方式对被征地农民生产生活进行安置的费用。

（三）性质

征地区片综合地价的性质是征地补偿基准价格。

（四）基本要求

征地区片综合地价作为征收农用地的补偿标准，按照同地同价的原则，征收同一区片内不同用途农用地的补偿标准相同，且不因征地项目不同而有差异。经批准后的区片综合地价是实施征地补偿安置的执行标准。征地区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。

三、工作对象与范围

根据鹿寨县的实际情况，本次征地区片综合地价更新调整的工作范围为鹿寨县行政区域所覆盖的所有的集体农用地范围。

四、工作任务

按照《农用地定级规程》（GB/T28405—2012）、《农用地估价规程》（GB/T28406—2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T1060—2021）、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061—2021）、《征收农用地区片综合地价测算规程》（TD/T1089—2023），由自治区统筹，以市、县（市、区）为单位，综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、

人口以及经济社会发展水平等因素，选用适宜方法，合理调整区片，综合测算征地区片综合地价，编制征地区片综合地价更新报告和征地区片综合地价图，并构建征地区片综合地价数据库。经审批、组织听证后，公布实施征地区片综合地价。

依据《广西壮族自治区征地区片综合地价更新调整技术要点（2025 年）》要求，本次征地区片综合地价更新调整的基准时点为 2026 年 1 月 1 日，原则上 3 年调整一次。地方结合上一轮征地区片综合地价实施情况对征地区片综合地价进行更新调整。对于需调整征地区片的，采用全面更新方式；对于区片保持不变的，采用局部更新方式；对于经合理科学论证无需调整征地区片和区片综合地价的，可采用重新公布方式。

五、基本原则

（一）维护权益原则

区片综合地价需要体现被征土地权利人的公平、合理补偿，充分维护被征地的农村集体经济组织和农民的合法权益；确保被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

（二）同地同价原则

在同一征地区片内的区片综合地价不因征地目的或征后规划用途不同而有所差异。

（三）衔接平衡原则

区片综合地价的测算与调整需要注意时序衔接与空间平衡，即区片综合地价水平较上轮补偿标准调整平稳；相邻区片间的区片综合地价水平差异合理。

（四）公众参与原则

区片综合地价测算过程中，需充分听取有关部门、农村集体经济组织、农民个人等社会公众意见。

（五）动态更新原则

区片综合地价至少每三年调整或重新公布一次，各地可根据人口与社会经济发展状况等因素，对征地区片及其区片综合地价水平进行动态核定与更新。

六、技术依据

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；
3. 《自然资源听证规定》（2020年修正）；
4. 《广西壮族自治区土地管理条例》。

（二）政策文件

1. 《自然资源部办公厅关于加快制定征收农地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53号）；
2. 《自然资源部办公厅关于建立全国征收农地区片综合地价数据库的通知》（自然资办函〔2020〕1698号）；
3. 《广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价的通知》（桂政办函〔2020〕5号）；
4. 《广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好新一轮征地区片综合地价实施工作的通知》（桂政办函〔2023〕6号）；
5. 《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；
6. 《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号）；
7. 其他法规政策文件资料。

（三）技术标准

1. 《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；
2. 《农用地质量分等规程》（GB/T28407—2012）；
3. 《农用地定级规程》（GB/T28405—2012）；
4. 《农用地估价规程》（GB/T28406—2012）；
5. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060—2021）；
6. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061—2021）；
7. 《征收农地区片综合地价测算规程》（TD/T1089—2023）。

七、技术路线

依据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号）要求，各地地方结合上一轮征地区片综合地价实施情况对征地区片综合地价进行更新调整或采取局部更新方式。项目工作组根据对鹿寨县近三年的征地情况、社会经济情况、三调耕地数量、土地供求等数据调查摸底，并征求县自然资源、征地实施等主管部门的意见，本次鹿寨县征地区片综合地价采用局部更新的方法，即：当区域内土地资源状况、区位条件、土地供求关系、社会经济发展等因素的空间分布特征保持稳定时，不需对区片进行重新划分，仅重新测算征地区片综合地价。最终确定了以下的技术路线，详见下图：

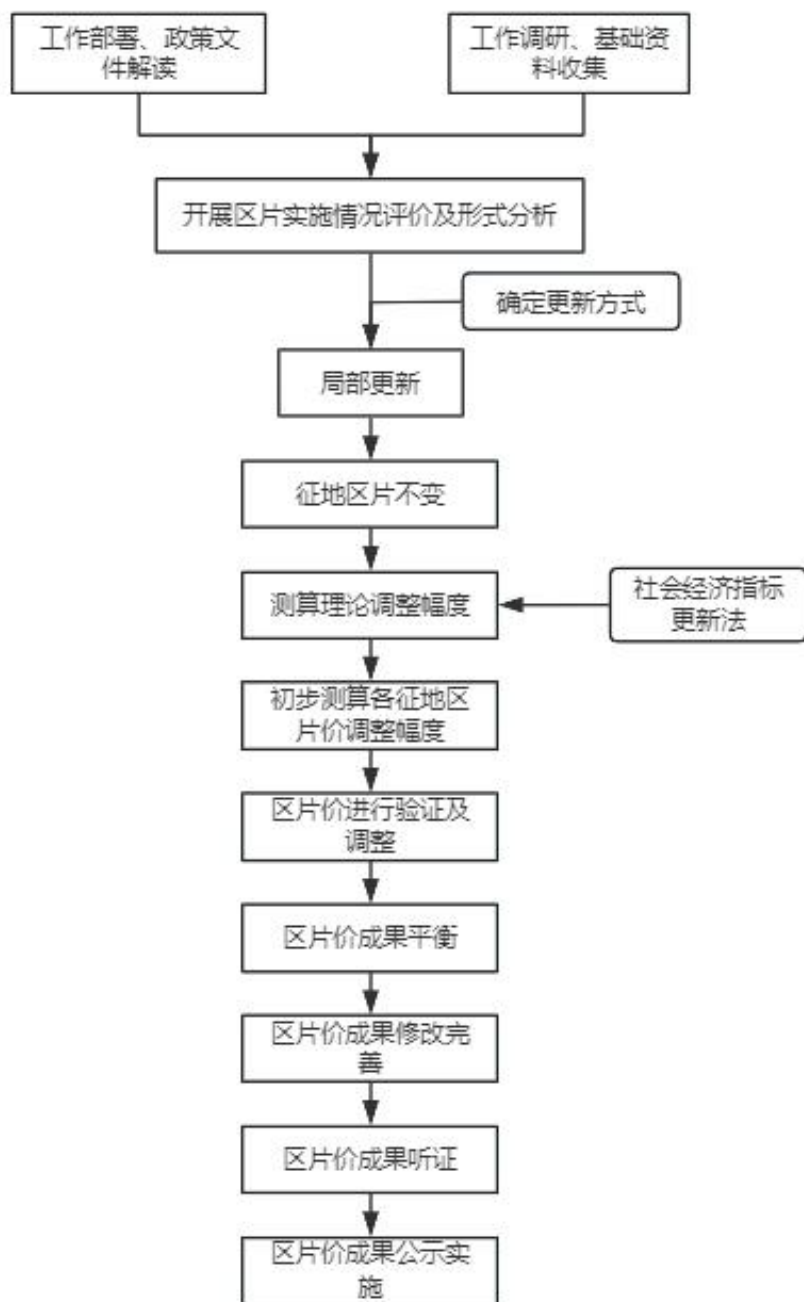


图 1-1 鹿寨县征地区片综合地价更新调整技术路线图

第二章 上轮征地区片综合价实施情况分析

第一节 上轮实施基本情况

一、上轮征地区片综合地价成果概述

鹿寨县上轮征地区片综合地价于 2023 年 1 月 1 日公布实施，实施后的征地区片综合地价对维护被征地农民权益、促进鹿寨县的经济发展起到了十分重要的作用。鹿寨县上轮征地区片综合地价成果如下表所示：

表 2-1 鹿寨县征地区片综合地价现行补偿标准

区片名称	区片范围	征地区片综合地价（元/亩）		
			土地补偿费（元/亩）	安置补助费（元/亩）
第一区片	鹿寨镇： 城中社区、城东社区、城西社区、城南社区、城北社区、大村村、窑上村、思洛村、波井村、新村村、大良村、龙田村、角塘村、思贤村、新胜村、俄洲村、石路村、独羊村、大河村、龙坪村、思义村、交通村、马步林场、导江林场、大村林场、石榴河园艺场、十里亭苗圃、十里亭村、知青农场。	47580	16653	30927
第二区片	中渡镇： 英山社区、高坡村、大兆村、朝阳村、福龙村、长盛村、黄村村、石墨村、潘圩村、马安村、贝塘村、大门村、黄腊村、寨上村、山尖村、响水铁矿、中渡铁厂、英山铸锻厂、英山水泥厂、大村林场、黄冕林场。 寨沙镇： 寨沙社区、官庄村、九敢村、九甫村、寨沙村、河岭村、古盏村、板江村、木岗村、古木村、长田村、拉章村、拉庙村、北里村、兴等村、龙江村、教化村、六往村、全坡村、板坡村、杜康村、长塘村、东马村、和尚江林场、黄冕林场、长塘水库、水管站。 江口乡： 江口村、水碾村、六合村、丹竹村、中庆村、新安村、江口林场。	43120	15092	28028

第三区片	平山镇：平山社区、大阳村、九简村、孔堂村、芝山村、石龙村、青山村、中村村、龙婆村、榨油村、屯秋村、柳城华侨农场、屯秋铁矿、英山铸锻厂、龙口茶场。 黄冕镇：黄冕村、改江村、大端村、山脚村、爱国村、幽兰村、六脉村、旧街村、古赏村、盘龙村、石门村、大村林场、黄冕林场。 四排镇：四排村、思民村、三排村、白合村、德占村、中平村、石妙村、马龙村、龙团村、和木村、江南村、吉云村、那当村、新庆村、水头村、泗湖村、四排乡林场、香山林场。 导江乡：长垌村、黄坭村、导江村、古懂村、佛子村、温村村、石排村、马步林场、江口林场、导江林场、龙母水库。 拉沟乡：民主村、背塘村、拉沟村、六章村、木龙村、关江村、大坪村、黄冕林场、兴坪林场、和尚江林场。	39750	13913	25837
------	---	-------	-------	-------

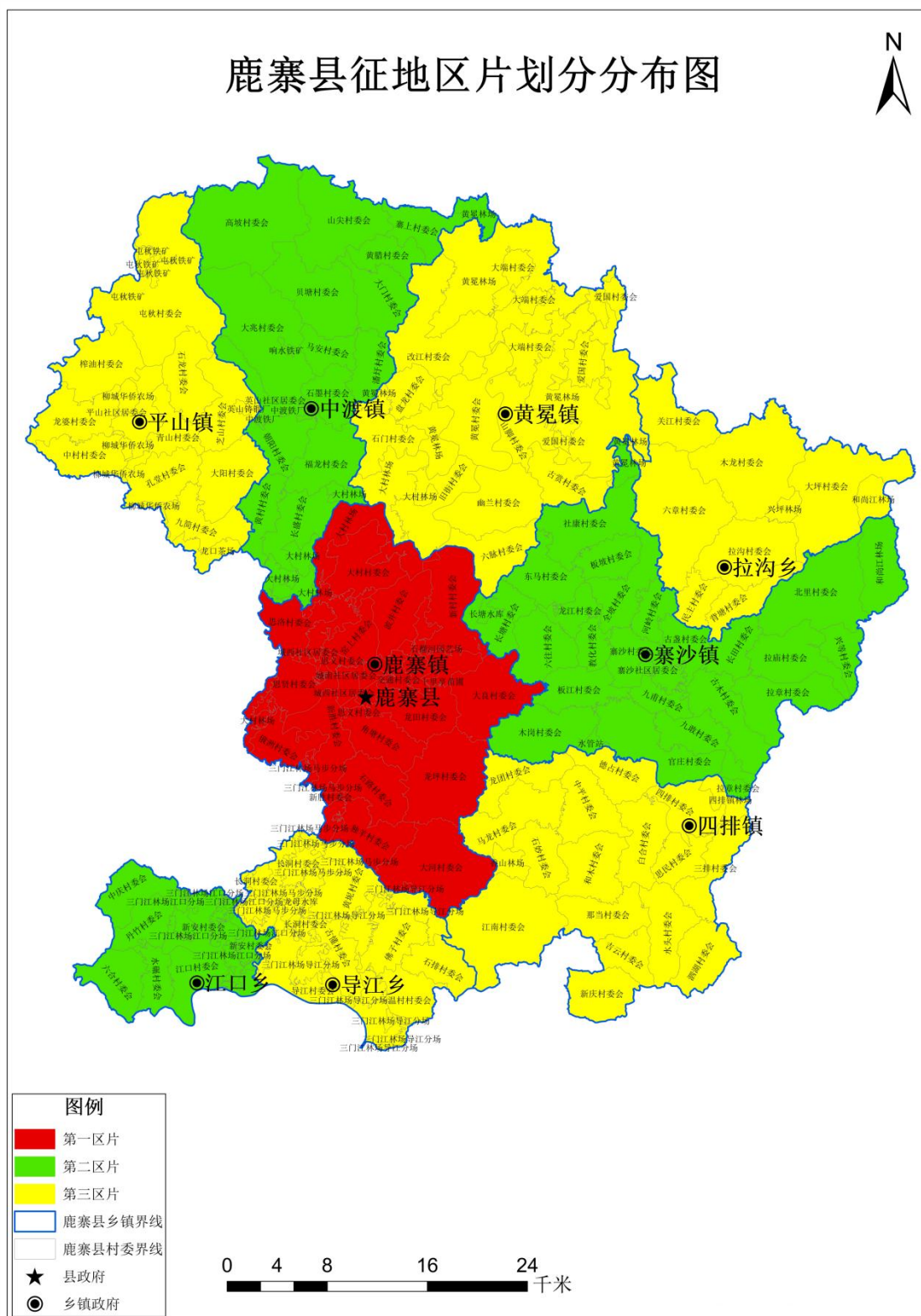


图 2-1 现行征地区片综合地价区片划分分布图

二、工作措施

在征地区片价制定及实施过程中，鹿寨县采取了以下工作措施，并取得了良好的效果：

（一）加强宣传引导，提高政策知晓度

开展多渠道政策宣传，结合线上、线下宣传，其中线上宣传为通过政府官网、微信公众号、短视频平台等，发布政策解读、补偿标准、典型案例，制作通俗易懂的图文、动画、问答手册；线下宣传则是组织乡镇干部、村“两委”成员开展“征地政策进村入户”活动，召开村民代表大会面对面答疑；同时编制《征地补偿指南》，以“一图看懂”形式，明确补偿流程、补偿标准、补偿途径等，发放至每户被征地农民，充分尊重被征地拆迁人的知情权，使被征地农户了解拆迁政策、理解拆迁意义，自觉支持并配合征地拆迁工作。

（二）强化部门协作，形成工作合力

由自然资源主管部门牵头，联合征地办、财政、人社等相关部门及乡镇政府，定期召开会议，协调解决补偿纠纷。资金拨付、社保衔接等问题，明确部门职责分工，形成工作合力，提高工作效率。

（三）加强学习提升，提高业务能力

征地组织学习新《土地管理法》，特别是关于新土地法中征拆工作的流程。派出业务骨干参加自治区资源厅组织的相关学习征拆业务，熟悉征地拆迁方面的政策法律、法规，熟悉新的征拆办法，提高了征拆工作人员的理论政策水平。

（四）优化服务保障，提升群众满意度

在安置搬迁过程中，把群众的事情当作自己的事情，设身处地的为搬迁户着想，帮助搬迁户办理好土地证。并推行“一站式”服务，在征地项目中设立“补偿服务专班”，提供政策咨询、协议签订、社保办理等全流程服务。

三、标准执行情况

2022-2024 年，鹿寨县共丈量土地约 7811 亩，完成房屋征收 67 户，完成迁坟 1229 座，其中 3971 亩已完成地上附着物登记并补偿。已完成桂林至钦州港公路（永福三皇至柳州段）项目、柳州高速过境线公路（罗城经柳城至鹿寨段）项目、农民回乡创业园项目等 6 个项目的征拆任务，征地补偿标准均严格按照征地区片价执行，切实维护了被征收农民的利益，详见下表：

表 2-2 鹿寨县 2022-2024 年征地情况汇总表

序号	项目名称	项目位置	完成情况
1	桂林至钦州港公路(永福三皇至柳州段)项目	鹿寨县平山镇	已完成土地征收面积 2280 亩，完成迁坟 385 座，完成房屋征收 25 户；完成征地补偿款及地上附着物登记并补偿
2	柳州高速过境线公路（罗城经柳城至鹿寨段）项目	鹿寨县鹿寨镇、中渡镇、平山镇	已完成土地征收面积 3640 亩，完成迁坟 537 座，完成房屋征收 29 户；完成征地补偿款及地上附着物登记并补偿
3	农民回乡创业园项目	鹿寨县鹿寨镇	已完成土地征收面积 288.4119 亩，完成迁坟 134 座，完成房屋征收 4 户；完成征地补偿款及地上附着物登记并补偿
4	柳州市龙头山公墓及鹿寨县殡仪馆项目	鹿寨县鹿寨镇	已完成土地征收面积 585.9574 亩，完成迁坟 141 座，未迁 8 座
5	旭平首饰二期项目	鹿寨县鹿寨镇	已完成土地征收面积 42.4211 亩，完成房屋征收 4 户；完成地上附着物登记并补偿
6	鹿寨至钦州港公路(鹿寨至鱼峰段)项目	鹿寨县江口乡	项目征地 974.1929 亩，房屋拆迁 5 户，迁坟 32 座。现征地已全部完成，房屋拆迁完成 5 户，迁坟 32 座。

四、实施效果

自实施征地区片综合地价的通知以来，鹿寨县人民政府对新的政策及标准全力贯彻执行。

（一）出台相关政策，维护被征地农民合法权益和社会稳定

鹿寨县 2023 年出台了《鹿寨县人民政府关于做好新一轮征地区片综合地价实施工作的通知》（鹿政规〔2023〕7 号），规范了征地行为，维护被征地农民合法权益和社会稳定。

（二）全面协调做好信访维稳工作，及时处理土地权属纠纷问题

鹿寨县相关部门加强组织协调土地权属纠纷争议工作，及时组织争议方开展面对面调处。深入了解掌握群众的真实想法、动态，认真分析可能引起群众性事件的苗头性、倾向性问题，将各类矛盾纠纷及时化解在基层，处理在萌芽，切实维护社会和谐稳定，处理好多宗信访件，土地争议等问题；解决村民的产业发展用地安置问题；完成项目的房屋拆迁工作。

第二节 存在的问题分析

一、实施征地区片综合地价对各方的影响

（一）对农民（即被征地群体）的影响

补偿标准透明化，区片地价按区域统一制定，避免“同地不同价”的随意性，减少因信息不对称导致的补偿不公；同时农民可通过公开信息提前预估补偿金额，降低谈判成本。权益保障提升，通过统一制订征地区片综合地价，避免了因土地用途不同而导致的补偿差异过大，保障了被征地农民的合法权益。减少纠纷，标准统一后，削弱了基层政府的自由裁量权，降低因补偿争议引发的群体性事件

（二）对当地政府的影响

征地效率提高，统一标准简化了谈判流程，加快征地进度，利于基础设施和重点项目落地。减少行政风险，透明化补偿降低腐败空间，减少因补偿不公

引发的信访或诉讼。土地集约利用，通过区片地价差异引导项目向低地价区域布局，优化土地利用结构。

（三）对用地单位的影响

成本可预期性增强，企业可提前测算征地成本，减少项目前期不确定性。公平竞争环境，避免因个别谈判能力差异导致补偿悬殊，降低隐性成本（如“钉子户”问题）。

（四）对社会经济整体的影响

促进土地市场规范化，为集体经营性建设用地入市改革奠定基础，推动城乡土地市场衔接。城乡矛盾缓和，补偿公平性提升有助于缓解因征地引发的社会矛盾，促进稳定。区域发展平衡，通过差异化区片地价引导产业向特定区域集中（如低地价区发展工业）。

二、存在的问题

（一）征地各方难以协调统一

征地区片综合地价已考虑了土地的综合性确定补充标准，但仍低于部分被征地农民的期望值；项目业主则考虑投资成本等问题，各方难以协调统一。

（二）区域间区片价差异影响跨区项目征地问题依然存在

虽然通过实施自治区级、市级、县级的平衡，逐步减小了相邻区域的差距，有效缓解了区域间征地标准差异影响跨区项目征地问题，但是部分区域之间由于之前就存在着巨大差距，为确保新旧补偿标准的平稳过渡，只能通过多轮调整缩小区域间补偿标准差异。

（三）新征、续征项目同时进行，新老标准交替执行影响续征“清零”

新补偿标准对续征“清零”项目推进带来一定影响，新征、续征项目同时进行，新老标准交替执行导致老百姓的思想工作难度加大，对续征“清零”项目的顺到推进带来一定的影响。

三、解决措施

（一）继续依法依规开展征地拆迁工作，针对被征地农户的存在具体问题，制定对应的工作方案，并入户做思想动员工作

进一步加大保障工作力度，确保征地拆迁工作高效推进。加强人员保障，充实征地拆迁队伍；加强资金保障，解决征地拆迁后顾之忧；强化司法保障，提升司法拆迁效率；严格考核奖惩，要严格督促检查，做到每周进行总结，及时发现问题、解决问题，严格运用合法合规程序执行，切实调动干部征地拆迁积极性。

（二）强化学习，加强征拆人员的业务培训力度

组织全体人员学习新《土地管理法》，特别是关于新土地法中征拆工作的流程。加强征拆人员的业务学习，提高征拆工作人员的理论政策水平。按照征拆程序指导乡镇政府开展征拆工作，不断提高征拆工作人员工作能力，并对各乡镇的征拆工作人员进行新土地法的学习和培训。同时加强与相邻县份的沟通交流，分享征拆工作过程中遇到的问题及解决措施。

（三）完善措施，确保稳定

对征地拆迁中出现的各类事件、矛盾，要积极做好排查调处，对征地拆迁遗留问题要进行全面排查梳理，针对梳理出的问题，细化内容、解决思路、工作措施等进行妥善处理；对趁机漫天要价、阻工闹事人员要及时制止，对无理上访、缠访的被拆迁对象该训诫的要训诫，该处理的要及时处理，对组织、串联、煽动农民闹事的为首分子，该打击的坚决打击，决不手软。

（四）多管齐下，加大新政策宣传力度

继续通过微信公众号、网站、滚动屏、进村入户发放宣传小手册等形式广泛宣传征地拆迁政策，全程接受群众监督，做到和谐拆迁，阳光征地。同时做好上下联络沟通工作，及时向领导反映情况、反馈信息，做到上传下达。

第三章 鹿寨县征地区片综合价更新调整

第一节 资料收集情况

一、资料内容

- (一) 鹿寨县上一轮征地区片综合地价成果资料;
- (二) 鹿寨县行政区划和地形、地貌情况;
- (三) 鹿寨县各征地区片的农用地、耕地、园地等土地利用现状变更调查成果;
- (四) 鹿寨县各征地区片的社会经济指标, 如地区生产总值、财政收入、常住人口、户籍人口等;
- (五) 鹿寨县各征地区片的社会保障指标, 如城乡居民最低生活保障水平、城镇职工基本养老保险缴费基数下限;
- (六) 鹿寨县各征地区片的农民收入水平, 如农村居民可支配收入;
- (七) 鹿寨县各征地区片的物价水平变化指标, 如居民消费价格比上年上涨幅度;
- (八) 鹿寨县各征地区片的实际征地水平, 主要通过实际征地案例获取。

二、调查要求

- (一) 可支配收入变化率、GDP 变化率、CPI、人均耕地面积、人均农用地面积、人均土地面积、人口密度变化率、农村居民最低生活保障水平等指标, 要求调查以编制日期为基准年份的前三年的数据。
- (二) 实际征地水平, 要求调查以编制日期为基准年份的前三年的征地案例。

三、调查方法

到相关部门收集以下资料:

(一) 到统计部门收集人口、GDP、居民消费价格比上年上涨幅度、城镇居民可支配收入和农村居民可支配收入指标;

(二) 到自然资源主管部门收集土地总面积、农用地面积、耕地面积、园地面积、征地案例等;

(三) 到民政局收集农村居民最低生活保障水平;

(四) 到人社局收集城镇职工基本养老保险缴费基数下限等资料;

(五) 根据调查资料需要准备调查表格。

四、资料校验和整理

(一) 对各类资料的质量进行初步判断,剔除明显异常资料;对内容不完整、内涵不清晰、口径不一致的重要资料,应进行补充调查或调整;

(二) 各类图件、数据资料原则上应具有规范格式(或能够整理为规范格式)的矢量数据;对于征地补偿案例应在工作底图上标注具体位置;

(三) 各类统计资料宜以征地区片、行政村为基本单元进行汇总、剥离和整理。

第二节 征地区片合理性分析

本次鹿寨县征地区片综合地价采用局部更新的方法进行更新调整,不需对区片进行重新划分,但需论述原有征地区片综合地价的区片的合理性。因此本次将原有征地区片的基础上,结合人均农用地、农村居民可支配收入、社会经济发展水平等社会经济指标,对原有征地区片综合地价的区片划分的合理性进行分析。

一、评价单元因素

鹿寨县现行征地区片划分为三个区片,依据收集资料,主要从土地资源条件、区位条件、土地供求关系三个层面选取了垦殖指数、人均耕地、人均农用地、道路通达度等 4 个指标作为分析判断鹿寨县各乡镇基本情况的因素。

表 3-1 指标基本内涵

影响因素	因子指标	指标含义和计算	指标相关性
土地资源条件	垦殖指数	最新土地利用变更调查的耕地和园地面积之和与基本评价单元土地总面积的比例。	正向指标
区位条件	道路通达度	对于产品流通、生产物资的输入便利程度	正向指标
土地供求关系	人均耕地	最新变更调查的耕地面积与基本评价单元户籍人口的比值。	反向指标
	人均农用地	最新变更调查的农用地面积与基本评价单元户籍人口的比值。	反向指标
社会经济发展水平	城镇居民人均可支配收入（元）	城镇居民家庭全部现金收入能用于安排家庭日常生活的那部分收入	正向指标
	农村居民人均可支配收入（元）	农村居民家庭全部现金收入能用于安排家庭日常生活的那部分收入	正向指标
	人均 GDP（元）	GDP 与总人口的比值	正向指标
	常住人口城镇化率（%）	一个地区城镇地域上的常住人口占该地区全部常住人口的比重	正向指标

（一）土地资源条件

垦殖指数指标采用耕地和园地面积之和占基本单元土地总面积的比例进行赋分。基本单元的垦殖指数越高，耕地和园地的面积越多，档次越高，赋分值越高。

（二）区位条件

主要指基本评价单元所处地的交通条件。交通条件包括道路通达度和对外交通便利度等。

道路通达度是指对于产品流通、生产物资的输入便利程度，一般来说，道路通达度是通过道路等级来体现，不同的道路等级，便利程度也不一样，基本单元通达的道路等级越高，赋分值越高。

（三）土地供求关系

人均耕地采用基本单元内耕地面积除以户籍人口进行赋分。对各基本单元的人均耕地面积进行比较，分为不同档次并确定赋分。人均耕地面积越小，档次越高，赋分值越高。

人均农用地采用基本单元内农用地面积除以户籍人口进行赋分。对各基本单元的人均农用地面积进行比较，分为不同档次并确定赋分。人均农用地面积越小，档次越高，赋分值越高。

二、征地区片合理性分析

根据鹿寨县 2024 年国土变更调查数据成果（一上数据）分析各乡镇垦殖指数、人均耕地、人均农用地等数据；根据鹿寨县最新遥感影像及道路交通图分析各乡镇道路交通情况，数据详见下表：

表 3-2 鹿寨县各乡镇基本情况分析表

乡镇名称	垦殖指数	人均耕地 (平方米/人)	人均农用地 (平方米/人)	道路通达度
鹿寨镇	30.12%	478.35	2457.99	优（2 条高速路、2 条国道、1 条省道及城区内多条干道）
中渡镇	23.21%	1226.16	9186.11	较优（1 条国道、1 条省道、1 条县道）
寨沙镇	18.88%	557.57	7239.38	较优（1 条高速路、1 条国道）
江口乡	21.16%	445.29	2642.09	较优（1 条高速路、1 条省道）
平山镇	39.04%	2768.93	10389.22	一般（1 条国道）
黄冕镇	13.26%	485.24	10375.71	一般（2 条国道）
四排镇	30.98%	2610.64	22674.23	一般（1 条国道）
导江乡	19.18%	1610.51	12437.2	一般（1 条省道）
拉沟乡	5.33%	496.6	25995.61	一般（农村主干道）

以上垦殖指数、人均耕地、人均农用地等 3 个评价指标都是定量数据，可将数据进行分值分档赋分。由于这 3 个评价指标总体区间差别不大，分别以 10 分为组距分 5 档赋分，基础分 60 分，其中垦殖指数为正向指标，人均耕地、人均农用地为反向指标，赋分情况如下：

表 3-3 垦殖指数分档赋分表

分档	垦殖指数标准化值 (%)	赋分
一档	>30%	100
二档	25%~30%	90
三档	20%~25%	80
四档	15%~20%	70
五档	<15%	60

表 3-4 人均耕地、人均农用地分档赋分表

分档	人均耕地标准化值 (平方米/人)	人均农用地标准化值 (平方米/人)	赋分
一档	<500	<5000	100
二档	500~1000	5000~10000	90
三档	1000~1500	10000~15000	80
四档	1500~2000	15000~20000	70
五档	>2000	>20000	60

道路通达度为定性指标，一般来说，道路通达度是通过道路等级来体现，不同的道路等级，便利程度也不一样。因不同评价单元道路通达度差距较大，为表征不同评价单元道路通达度的差异性，道路通达程度以 10 为组距分 3 档赋分，基础分 80 分，赋分情况如下：

表 3-5 分档赋分表

分档	程度	赋分
一档	优	100
二档	较优	90
三档	一般	80

由于不同指标的重要性不同，在综合判断各评价单元总体状况的时候需考虑不同因素的重要性程度，因此需要对各因素确定其合适的权重。按照特尔斐法，结合鹿寨县实际，确定 4 个指标的权重分如下：

表 3-6 指标权重表

项目	垦殖指数	人口耕地	人均农用地	道路通达度
权重	0.2	0.3	0.2	0.3

为识别出区域内评价单元是否存在显著差异，需要对基本评价单元基本情况进行分析比较和判断，识别区域内有显著差异的对象。将赋分后的各评价单元分值与对应指标权重加权计算评价单元综合分值，结果如下：

表 3-7 评价单元综合得分表

评价单元	垦殖指数 赋分	人均耕地 赋分	人均农用地 赋分	道路通达度赋分	综合分
鹿寨镇	100	100	100	100	100
中渡镇	80	80	90	90	85
寨沙镇	70	90	90	90	86
江口乡	80	100	100	90	93
平山镇	100	60	80	80	78
黄冕镇	60	100	80	80	82
四排镇	100	60	60	80	74
导江乡	70	70	80	80	75
拉沟乡	60	100	60	80	78

根据各乡镇综合分可知 95 分以上仅为鹿寨镇，85-95 分的乡镇有中渡镇、寨沙镇、江口乡；85 分以下的乡镇为平山镇、黄冕镇、四排镇、导江乡、拉沟乡。

根据鹿寨县 2022-2024 年的城乡居民人均可支配收入、人均 GDP 及常住人口城镇化率等相关社会经济指标，可看出鹿寨县的社会经济发展水平呈上升趋势，土地供求关系相对平稳，综合平衡下可知上一轮实行的征地区片划分合理，所以无需重新调整区片划分，可沿用上一轮征地区片的划分结果。详见下表：

表 3-8 鹿寨县 2022-2024 年的社会经济指标表

年份/指标	城镇居民人均可支配收入（元）	农村居民人均可支配收入（元）	人均 GDP（元）	常住人口城镇化率（%）
2022	42823	19714	55507	56.18%
2023	44579	21153	58369	57.01%
2024	46407	22676	59714	57.05%

第三节 测算方法的选取及步骤

一、测算原则和依据

（一）预期收益原则

预期收益原则，是指农用地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

农用地价格是由农用地未来的总收益所决定的。不论是农用地的供给方，还是农用地使用者，均是以现实的和未来潜在的农用地收益来衡量地价水平。在估价时，必须根据过去的收益状况，并对农用地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定等及其对农用地市场的影响进行细致分析和预测，以准确预测该农用地现在以至将来所能产生的经济效益。在通常情况下，农用地经济效益高低及其延续性是依据过去和现实收益加以评价的。

（二）替代性原则

替代性原则，是指农用地评估应以近邻地区或类似地区的功能相通、条件相似、交易方式一致的农用地交易实例的市场价格为参考，经比较修正后估算出待估农用地价格。

在农用地市场同一供需圈内，具有相同使用价值，有替代可能的不同地块之间，会相互影响和竞争，使其价格相互趋于一致。也就是说，具有相同使用价值的土地，应具有相同或相近的价格；反之，交付相同或相近的价格也应获得相应价值的土地。替代性越小的土地，垄断性越强，级差地租 I 越高，相应的价格也就越高；而替代性越大的土地，价格相对越低。

（三）报酬递增递减原则

报酬递增递减原则，是指经济学中的边际效益变动的原则。在投入水平较低时，每增加各生产要素的单位投入量，纯收益均会随之增加；但增加到某一数值以后，继续投入生产成本，其纯收益不再与追加的投入成正比，增长幅度越来越低。这一原则在农业生产经营过程中普遍存在。

（四）贡献原则

贡献原则是指农用地的总收益是农用地及其各种投入共同作用的结果，估价时要充分考虑农用地各因素对总收益的实际贡献。

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。农用地估价时，需测定农用地对总体效益的影响程度，即贡献值的大小。

（五）合理有效利用原则

对待农用地所设定的利用方式不仅能充分发挥土地质量的效用，产生良好的经济效益，而且不会使其土地质量明显降低和对其周围地利用造成不利影响或危害。待估农用地是否合理有效利用的判断，应针对其是否带来最佳经济效益，是否能够持续利用，是否合乎法规、政策、规划等限制条件，是否适应当地的气候、地形、地势等条件。

（六）变动原则

变动原则要求农用地估价应充分考虑地价形成因素的变化，对将来的地价变动做出准确预测，同时也要对所采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平。

（七）供需原则

农用地估价要充分考虑农用地供需的特殊性和农用地的地域性。

农用地同一般商品一样，其价格受供需关系影响。但农用地又不同于一般商品的供求均衡。由于位置的固定性、数量的不增性、收益的级差性和用途的个别性等，使其需求与供给均局限于局部地区，即农用地不能实现完全竞争。

（八）定价适度原则

地价的高低对农村社会经济发展有较大的影响。在综合确定农用地价格水平时，既要考虑到估价区的经济地位，又要考虑其社会经济发展计划，特别是用地计划，估价成果能够适应土地使用政策的改革和其他政策的需要，从而促

进地区经济健康有序的发展。

此外，在进行估价样点地价计算、统计分析、确定评估结果过程中还须遵守理论与实际相结合、定量与定性分析相结合等工作原则。

二、测算方法的选择

本次鹿寨县征地区片综合地价采用局部更新的方法进行更新调整，即：当区域内土地资源状况、区位条件、土地供求关系、社会经济发展等因素的空间分布特征保持稳定，不需对区片进行重新划分，仅需论述原有征地区片综合地价的区片的合理性并重新测算征地区片综合地价。

对于局部更新征地区片综合价的测算可根据全面更新的测算方法，采取农用地产值还原法、征地案例比较法和农用地价格调整法等两种以上方法进行测算；也可以单独采用社会经济指标更新法进行测算。最终测算的区片综合地价不低于现行的征地补偿标准，与被征地农民生活水平、经济社会发展水平相适应，原则上不高于理论上调幅度。

（一）农用地产值还原法

以当地主导耕作制度为基础，将农用地未来可预期持续获得的综合产值还原到当期，并结合被征地农民安置需要，考虑土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素进行修正后，测算区片综合地价的方法。

（二）征地案例比较法

选择与待估征地区片的区片综合水平具有可比性的典型征地案例，分析比较待估区片与征地案例间在补偿费用内涵及各相关影响因素方面存在的差异，对征地案例实际发生的补偿费用进行相应修正，测算区片综合地价的方法。

（三）农用地价格调整法

以待估征地区片的农用地公示地价等评估价格为基础，综合考虑影响征地补偿标准的各项因素进行相应修正，测算区片综合地价的方法。

（四）社会经济指标更新法

根据本次收集资料及外业调研的实际情况，以现行区片综合地价为基础，根据更新周期内土地供求关系、主要社会经济指标的变化情况，对现行征地补偿标准水平进行调整更新，形成新一轮区片综合地价的方法。

本次鹿寨县测算的方法采用**社会经济指标更新法**。以现行征地区片综合地价为基础，根据更新周期内社会经济发展水平及土地供求关系指标的变化情况，对现行征地补偿标准水平进行调整更新，形成新一轮征地区片综合地价。

三、测算方法的步骤

（一）县理论上调幅度测算

1. 测算指标选取

在土地供求关系、社会经济发展水平等因素中选择若干具体指标，其中土地供求关系指标通常包括人均耕地面积、人均农用地面积、人均土地面积、人口密度变化率等；社会经济发展水平指标通常包括可支配收入变化率、GDP变化率、CPI、农村居民最低生活保障水平等。以统计数据为基础，结合补充调查，确定各指标在本轮更新周期的期初、期末水平，测算指标的变化幅度。

2. 指标权重的确定

影响征地区片综合地价因素权重的确定，可以采用特尔菲法、层次分析法、因素成对比较法等方法。指标选取和权重参考区间，详见下表：

表 3-9 测算征地区片综合地价社会经济指标表

指标类型	权重区间	指标名称	选取要求	指标说明或来源
社会经济发展水平指标	0.5-0.7	可支配收入变化率	必选	反映一定时期城镇或农民居民可自由支配收入的增减幅度；来源于统计局。
		GDP 变化率	可选	指连续两年或多年之间的 GDP 增长率；GDP 变化率 = (本期 GDP - 上期 GDP) / 上期 GDP × 100%；数据来源于统计局。

指标类型	权重区间	指标名称	选取要求	指标说明或来源
社会经济发展水平指标	0.5-0.7	CPI	必选	反映一定时期内居民所消费商品及服务项目的价格水平；数据来源于统计局。
		农村居民最低生活保障水平	必选	指农村居民维持家庭最低生活开支的标准线；数据来源于民政局。
土地供求关系指标	0.3-0.5	人均农用地面积	可选	反映当地农用地与人口的供求关系；人均农用地=最新变更调查农用地/农村户籍人口；土地数据来源于自然资源局、人口数据来源于统计局。
		人均耕地面积	必选	反映当地耕地与人口的供求关系；人均耕地=最新变更调查耕地/农村户籍人口；土地数据来源于自然资源局、人口数据来源于统计局。
		人均土地面积	可选	反映土地与人口的供求关系；人均土地面积=最新变更调查土地/农村户籍人口；土地数据来源于自然资源局、人口数据来源于统计局。
		人口密度变化率	必选	反映一定时期单位土地面积上的人口数量的变化；人口密度变化率=(现期人口密度-基期人口密度)/基期人口密度×100%；数据来源于统计局。

3.指标变化幅度测算

根据选取指标年均变动幅度和权重，采用加权求和法计算年均理论上调幅度，以3年为调整周期计算得出理论上调幅度，基本公式为：

$$P_z = P_0 \times (1 + W_i K_i) \dots \dots \dots (\text{公式 1})$$

式中：P_z—待估征地区片价；

P₀—调整前征地区片价；

W_i—相关指标权重；

K_i—相关指标权变化率。

（二）征地区片综合地价上调幅度确定

根据鹿寨县社会经济指标变化总体幅度，统筹考虑“农民生活水平不降低”等基本要求，以及对被征地农民的社会保障等政策变化，综合确定征地区片综合地价调整幅度，并利用公式1计算各区片的征地区片综合地价。

（三）征地区片综合地价结果验证和调整

征地区片价初步测算结果要经过三方面的验证，一是与现行的征地补偿水平比较；二是被征地农民现有生活水平比较；三是与同区域国有建设用地基准地价水平比较。

1.与现行征地补偿水平比较

区片综合地价原则上不低于内涵可比的现行征地补偿水平。现行征地补偿水平指上一轮公布的征地补偿水平，不包括青苗补偿、地上附着物补偿、政府支付的社会保障费用和其他损失补偿等费用。

2.与被征地农民现有生活水平比较

征地区片价增长幅度要以区域内农民人均年收入水平及其增长率等指标为参照，与被征地农民现有生活水平相匹配。

3.与同区域国有建设用地基准地价水平比较

在城镇国有建设用地基准地价覆盖地区，可与基准地价剥离后的客观土地取得费用相比较，即以经过期日修正的城镇建设用地基准地价为基础，扣除集体农用地转为国有建设用地过程中的土地开发费用、相关税费、利息利润以及国家获取的土地增值等，分析余值部分与区片综合地价之间的比照关系是否合理。其中，国有建设用地基准地价宜选用该区域内各主要用途的综合平均水平。

在进行上述比较后，如果征地区片价低于现行征地补偿标准或低于被征地农民现有生活水平值，则要根据实际情况进行调整；若征地区片价整体上调幅度高于当地近三年被征地农民现有生活水平综合增长幅度，则需特别说明征地区片价增长过高的原因，理由不充分的，县域征地区片价综合增长幅度应控制在近三年被征地农民现有生活水平综合增长幅度以内。

（四）确定土地补偿费和安置补助费标准

区片综合地价初步测算成果形成后，按照征地补偿费主要用于被征地农民的原则，合理确定区片综合地价中的土地补偿费、安置补助费各自比例，确定方法：可根据各市县近 3 年辖区范围内发生的所有征地案例中实际支付的征地补偿费用在农村集体和农民个人之间的分配比例。

第四节 测算征地区片综合地价的过程

一、县理论上调幅度测算

（一）测算指标的选取

综合分析鹿寨县的土地供求关系、经济、社会和物价情况后，选取了近 3 年的社会经济发展水平及土地供求关系指标进行县理论上调幅度的测算，其中社会经济发展水平指标包括可支配收入变化率、GDP 变化率、CPI、农村居民最低生活保障水平等 4 项指标；土地供求关系指标包括人均耕地面积、人口密度变化率、人均农用地面积、人均土地面积等 4 项指标。

根据相关数据计算出各个指标的增长幅度，详见下表：

表 3-10 鹿寨县本次区片综合地价测算指标选取表

指标类型	指标名称	选取要求	是否选取
社会经济发展水平指标	可支配收入变化率	必选	是
	GDP 变化率	可选	是
	CPI	必选	是
	农村居民最低生活保障水平	必选	是
土地供求关系指标	人均农用地面积	可选	是
	人均耕地面积	必选	是
	人均土地面积	可选	是
	人口密度变化率	必选	是

（二）测算指标数值的确定

社会经济发展水平指标中的可支配收入变化率、GDP 变化率的数据来源于《鹿寨县 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报》，CPI 的数据来源于《柳州市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报》，农村居民最低生活保障水平的数据来源于 2022-2024 年广西城乡最低生活保障标准表；土地供求关系指标中的人口数据来源鹿寨县 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报；农用地、耕地、土地面积等数据来源于鹿寨县 2024 年国土变更调查数据成果（一上数据）。各指标数值详见下表：

表 3-11 测算指标及其变化幅度表

指标 年份	社会经济发展水平指标				土地供求关系指标			
	可支配 收入变 化率	GDP 变 化率	CPI	农村居 民最低生 活保障水平	人均耕地 面积	人口密 度变化 率	人均农 用地面 积	人均土 地面积
2022	1.01%	1.20%	0.50%	1.35%	0.67%	-1.75%	0.18%	0.24%
2023	1.50%	2.00%	-0.53%	0.00%	0.74%	-1.67%	0.37%	0.39%
2024	1.50%	——	0.30%	0.00%	1.08%	-1.51%	0.11%	0.37%

（三）指标权重的确定

采用层次分析法确定影响征地区片综合地价因素的权重

1.构建层次分析法判断矩阵 A_{ij}

构建指标对比矩阵，需要按照判断矩阵以下度量表来进行构建：

$a_{ij}=1$ ，元素 i 和元素 j 对上一层因素的重要性相同；

$a_{ij}=3$ ，元素 i 比元素 j 略重要；

$a_{ij}=5$ ，元素 i 比元素 j 重要；

$a_{ij}=7$ ，元素 i 比元素 j 重要得多；

$a_{ij}=9$ ，元素 i 比元素 j 极其重要；

$a_{ij}=2, 4, 6, 8$ ，为中间值；

$a_{ij}=2n$, $n=1, 2, 3, 4$, 元素 i 比元素 j 的重要性介于, $a_{ij}=2n+1$ 和 $a_{ij}=2n-1$ 之间; 反之 $a_{ji}=1/a_{ij}$ 。构造的判断矩阵如下:

指标	可支配收入变化率	GDP 变化率	CPI	农村居民最低生活保障水平	人均耕地面积	人口密度变化率	人均农用地面积	人均土地面积
可支配收入变化率	1	5/6	1/2	1	5/4	1/2	1	1
GDP 变化率	6/5	1	3/5	6/5	3/2	3/5	6/5	6/5
CPI	2	5/3	1	2	5/2	1	2	2
农村居民最低生活保障水平	1	5/6	1/2	1	5/4	1/2	1	1
人均耕地面积	4/5	2/3	2/5	4/5	1	2/5	4/5	4/5
人口密度变化率	2	5/3	1	2	5/2	1	2	2
人均农用地面积	1	5/6	1/2	1	5/4	1/2	1	1
人均土地面积	1	5/6	1/2	1	5/4	1/2	1	1

2. 计算权重

首先计算矩阵的特征向量, 即利用公式 2 计算每行的几何平均数;

其次利用公式 3, 对每行的几何平均数进行归一化处理, 基本公式如下:

$$M_i = \left(\prod_{j=1}^n a_{ij} \right)^{1/n} \dots\dots\dots \text{(公式 2)}$$

$$w_i = \frac{M_i}{\sum M_i} \dots\dots\dots \text{(公式 3)}$$

表 3-12 根据层次分析确定征地区片划分影响因素及其权重结果表

指标	农村居民 可支配收入 变化率	GDP 变化率	CPI	农村居民 最低生活 保障水平	人均 耕地 面积	人口 密度 变化 率	人均 农用地 面积	人均 土地 面积
几何平均数	0.84	1.01	1.69	0.84	0.68	1.69	0.84	0.84
归一化处理	0.10	0.12	0.20	0.10	0.08	0.20	0.10	0.10
权重	0.10	0.12	0.20	0.10	0.08	0.20	0.10	0.10

3. 检验权重的有效性

该矩阵的权重是否有效，是否有效，就需要对其进行检验，检验矩阵的一致性。

首先利用公式（4）计算矩阵的最大特征根，结果约等于 80.1498；

$$\lambda_{\max} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{(Aw)_i}{w_i} \dots\dots\dots(\text{公式 4})$$

其次利用公式（5）计算一致性指标，结果约等于 0.0214；

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1} \dots\dots\dots(\text{公式 5})$$

最后利用公式（6）计算（RI 表示平均随机一致性指标）一致性比率。

$$CR = \frac{CI}{RI} \dots\dots\dots(\text{公式 6})$$

本矩阵为 8 阶矩阵，在度量表（详见下表 3-13）里查询得 RI=1.41，最后结果约等于 0.0152<0.1，表示通过检验，因此该权重是有效的，通过向有关专家征询意见，本次层次分析法的权重有效，可以使用。

表 3-13 平均随机一致性指标（参考值）

阶数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RI	0	0	0.52	0.89	1.12	1.26	1.36	1.41	1.46	1.49

（四）县理论上调幅度测算

根据选取指标年均变动幅度和权重，采用加权求和法计算年均上调幅度，以3年为调整周期计算得出县理论上调幅度。详见下表：

表 3-14 县理论上调幅度测算情况表

指标年份	社会经济发展水平指标				土地供求关系指标				综合环比增长率
	可支配收入变化率	GDP变化率	CPI	农村居民最低生活保障水平	人均耕地面积	人口密度变化率	人均农用地面积	人均土地面积	
2022	1.01%	1.20%	0.50%	1.35%	0.67%	-1.75%	0.18%	0.24%	0.23%
2023	1.50%	2.00%	-0.53%	0.00%	0.74%	-1.67%	0.37%	0.39%	0.09%
2024	1.50%	——	0.30%	0.00%	1.08%	-1.51%	0.11%	0.37%	0.04%
权重	10.00%	12.00%	20.00%	10.00%	8.00%	20.00%	10.00%	10.00%	——
年均上调幅度 0.12%；理论上调幅度=（1+年均上调幅度） ³ -1=0.35%									

二、征地区片综合地价上调幅度确定

（一）确定修正因素及系数

在县域征地区片综合地价理论上调幅度基础上，以县辖区内各片区人均农用地、农民人均纯收入、农业经济发展水平等条件为依据，将县域征地区片综合地价理论上调幅度修正到各区片，确定区片的征地区片综合地价。详见下表：

表 3-15 征地区片综合地价影响因素说明表

影响因素	好	较好	一般	较差	差
农业种植规模	25%	20%	0%	-20%	-25%
农业经济发展水平	25%	20%	0%	-20%	-25%
农民人均纯收入	25%	20%	0%	-20%	-25%
人均农用地（公顷/人）	-10%	-5%	0%	5%	10%
道路通达条件	10%	5%	0%	-5%	-10%

鹿寨县第一区片为鹿寨镇，是鹿寨县县城，交通便利，主要发展轻工业与服务业。第二区片、第三区片则主要发展农业经济，例如四排镇为鹿寨县传统农业大镇，盛产砂糖橘、鹿寨蜜橙、沃柑、红心蜜柚等十多种柑橘，被誉为“水果之乡”；平山镇种植糖料蔗、红心火龙果及发展林下经济；中渡镇种植中渡香芋、优质稻米及葡萄等。因此第二区片、第三区片的农业种植规模及农业经济发展是优于第一区片的。

根据鹿寨县 2024 年国土变更调查成果（一上）数据分析得知，第一区片农用地总面积为 38607.3537 公顷；第二区片农用地总面积为 93832.0363 公顷；第三区片农用地总面积为 148426.1967 公顷。鹿寨县 2024 年年末户籍人口为 40.83 万人，其中第一区片户籍人口 15.71 万人，第二区片户籍人口 14.38 万人，第三区片户籍人口 10.74 万人。根据以上数据计算，第一区片人均农用地面积为 0.2458 公顷/人；第二区片人均农用地面积为 0.6527 公顷/人；第三区片人均农用地面积为 1.3812 公顷/人。详见下表：

表 3-16 各征地区片

区片名称	农用地总面积 (公顷)	户籍人口(万人)	人均农用地面积 (公顷/人)	评价
第一区片	38607.3537	15.71	0.2458	一般
第二区片	93832.0363	14.38	0.6527	一般
第三区片	148426.1967	10.74	1.3812	较好

根据鹿寨县公布的《鹿寨县国土空间总体规划（2021-2035）》中道路交通规划图的规划，并结合实地查勘、整理鹿寨县各乡镇道路的状况，得知第一区片涉及 2 条高速路（G72 桂柳高速、G78 汕昆高速）、2 条国道（G322、G323）、1 条省道（S208）等多条道路；第二区片涉及 2 条高速路（G78 汕昆高速、G6517 梧柳高速）、1 条国道（G323）、2 条省道（S208、S507）等多

条道路；第三区片涉及 3 条国道（G323、G72、G322），1 条省道（S208）等多条道路。详见下表：

表 3-17 各征地区片道路通达度情况表

区片名称	道路通达度	评价
第一区片	2 条高速公路(G72 桂柳高速、G78 汕昆高速)、2 条国道(G322、G323)、1 条省道(S208)	一般
第二区片	2 条高速公路(G78 汕昆高速、G6517 梧柳高速)、1 条国道(G323)、2 条省道(S208、S507)	一般
第三区片	3 条国道(G323、G72、G322)，1 条省道(S208)	一般

各区片影响因素修正结果表，详见下表：

表 3-18 各区片的征地区片综合地价影响因素修正结果表

影响因素	第一区片		第二区片		第三区片	
	评价	修正系数	评价	修正系数	评价	修正系数
农业种植规模	较差	-20%	一般	0%	好	25%
农业经济发展水平	较差	-20%	一般	0%	较好	20%
农民人均纯收入	一般	0%	一般	0%	一般	0%
人均农用地（公顷/人）	一般	0%	一般	0%	较好	-10%
道路通达条件	一般	0%	一般	0%	一般	0%
调整幅度	0.21%		0.35%		0.48%	

（二）测算各区片的征地区片综合地价

第一区片=调整前征地区片综合地价×综合调整幅度

$$= 47580 \times (1+0.21\%)$$

$$= 47680.95 \text{ 元/亩}$$

根据实际征地工作需要，取整为 47680 元/亩。

第二区片=调整前征地区片综合地价×综合调整幅度

$$= 43120 \times (1+0.35\%)$$

$$= 43272.48 \text{ 元/亩}$$

根据实际征地工作需要，取整为 43272 元/亩。

第三区片=调整前征地区片综合地价×综合调整幅度

$$= 39750 \times (1+0.48\%)$$

$$= 39939.76 \text{ 元/亩}$$

根据实际征地工作需要，取整为 39940 元/亩。

三、征地区片综合地价结果验证与调整

征地区片价初步测算结果要经过三方面的验证，一是与现行的征地补偿水平比较；二是被征地农民现有生活水平比较；三是与同区域国有建设用地基准地价水平比较。

（一）与现行征地补偿水平比较

表 3-19 现行征地补偿价格与本次测算征地区片综合地价比较表

区片名称	现行的征地补偿价格（元/亩）	本次测算征地区片综合地价（元/亩）	增长额（元/亩）	增长幅度（%）
第一区片	47580	47680	100	0.21%
第二区片	43120	43272	153	0.35%
第三区片	39750	39940	190	0.48%
平均值	42026.53	42964.33	147.67	0.35%

经比较，本次测算的征地区片综合地价中各区片综合地价、平均征地区片综合地价均不低于现行征地补偿水平，符合征地区片综合地价原则上不低于内涵可比的现行征地补偿水平的验证原则。

（二）与被征地农民现有生活水平比较

征地区片价增长幅度要以区域内农民人均年收入水平及其增长率等指标为参照，与被征地农民现有生活水平相匹配。

本次测算的征地区片综合地价中，鹿寨县征地区片综合地价平均增长幅度

为 0.35%，当地 2024 年社会经济发展水平综合增长幅度为 0.33%，近三年社会经济发展水平综合增长幅度为 0.93%。详见下表：

表 3-20 鹿寨县近三年社会经济发展水平综合增长幅度

指标名称	2022 年	2023 年	2024 年	年均增长幅度
农村居民可支配收入变化率	1.01%	1.50%	0.98%	1.34%
农村居民最低生活保障水平	1.35%	0.00%	0.00%	0.45%
GDP 变化率	1.20%	2.00%	——	1.07%
城镇职工基本养老保险缴费基数下限	1.09%	1.21%	0.33%	0.88%
同年平均增长幅度	1.16%	1.18%	0.33%	——
近三年社会经济发展水平综合增长幅度				0.93%

因此本次测算的征地区片综合地价在原有基础上提高，不低于被征地农民现有生活水平，不高于近三年社会经济发展水平综合增长幅度，符合《广西壮族自治区征地区片综合地价更新调整技术要点（2025 年）》的要求。

（三）与同区域国有建设用地基准地价水平比较

在城镇国有建设用地基准地价覆盖地区，可与基准地价剥离后的客观土地取得费用相比较，即以经过期日修正的城镇建设用地基准地价为基础，扣除集体农用地转为国有建设用地过程中的土地开发费用、相关税费、利息利润以及国家获取的土地增值等，可得到客观土地取得费。其中国有建设用地基准地价宜选用该区域内各主要用途的综合平均水平。

根据鹿寨县现行基准地价成果，采用成本逼近法测算（即使采用征地成本测算）的为末级地价，其他级别采用的是市场样点测算。因此本次采用末级基准地价平均价格进行比较。采用期日修正后的城镇建设用地基准地价第一区片平均土地价格为 350.50 元/m²，第二区片平均土地价格为 342.42 元/m²，第三区片平均土地价格为 336.03 元/m²。

1.基本计算公式如下：

城镇建设用地基准地价 = 土地取得费 + 税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 国家获取的土地增值

土地取得费 = 城镇建设用地基准地价 - 税费 - 土地开发费 - 投资利息 - 投资利润 - 国家获取的土地增值

土地取得费 = 土地补偿费 + 安置补助费 + 青苗补偿费 + 被征地农民社会保障费用

客观土地取得费 = 土地补偿费 + 安置补助费

客观土地取得费 = 土地取得费 - 青苗补偿费 - 被征地农民社会保障费用

2. 测算过程

(1) 区片平均土地价格

根据上一轮基准地价成果, 经过期日修正后的城镇建设用地基准地价第一区片平均土地价格为 350.50 元/m², 第二区片平均土地价格为 342.42 元/m², 第三区片平均土地价格为 336.03 元/m²。

(2) 测算税费 (T)

征地过程中发生的税费一般有:

① 耕地占用税

根据《广西壮族自治区人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》(2019 年 7 月 25 日广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过, 本决定自 2019 年 9 月 1 日起施行) 所载。如下表:

表 3-21 广西壮族自治区耕地占用税适用税额表 (部分)

地级市	县 (市、区)	耕地占用税适用税额 (单位: 元/平方米)
南宁市	青秀区、兴宁区、西乡塘区、江南区、良庆区、邕宁区、武鸣区、宾阳县、横县	30
	隆安县、马山县、上林县	25
柳州市	城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、三江侗族自治县	30
	鹿寨县、融安县、融水苗族自治县	25

地级市	县（市、区）	耕地占用税适用税额 （单位：元/平方米）
桂林市	七星区、象山区、秀峰区、叠彩区、临桂区、雁山区、荔浦市、灵川县、全州县、兴安县、永福县、灌阳县、龙胜各族自治县、资源县、平乐县、恭城瑶族自治县、阳朔县	30

② 耕地开垦费

根据《广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区自然资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于规范和调整我区耕地开垦费征收标准和使用管理政策的通知》（桂财税〔2019〕35号）的相关规定，如下表。

表 3-22 耕地开垦费征收标准表

类型	地类	档次	国家级利用等别	征收标准 （元/m ² ）
永久基本农田	水田（水浇地）			80
	旱地			40
一般耕地	水田（水浇地）	优等	1-4	40
		高等	5-8	30
		中等	9-12	20
	旱地	高等	7-8	20
		中等	9-12	15

本次按鹿寨县区片平均值测算，确定耕地开垦费为 22.5 元/平方米。

③ 权属调查地籍测绘费

根据广西壮族自治区物价局、财政厅《关于下达全区土地行政系统行政事业性收费项目和标准的通知》（桂价涉字[1994]210号）规定，权属调查地籍测绘费按征地面积 0.25 元/平方米计算。则：

相关税费=耕地占用税+耕地开垦费+权属调查测绘费

相关税费=25+22.5+0.25=47.75 元/平方米

（3）计算土地开发费（Ed）

依据《鹿寨县城镇土地定级与基准地价更新技术报告》（估价期日为 2021 年 1 月 1 日）所载，结合片区实地情况。综合确定土地开发总费用为 80 元/

平方米。

则： $E_d=80$ 元/平方米。

（4）投资利息（ R_1 ）

土地开发总投资应计算合理利息。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和相关税费。根据征地的开发程度和开发规模，设定征收土地开发周期为 1 年，参考中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的数据，2025 年 5 月 20 日最新的一年期贷款市场报价利率（LPR）为 3.00%，同时结合中国人民银行最新公布《中国货币政策执行报告》中的一般贷款加权平均利率，本次评估按 LPR 利率上浮 0 个基点计算，则确定本次土地开发利息率为 3.00%。假设土地取得费及相关税费为一次性投入，土地开发费在开发期内均匀投入，则：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}} - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}/2} - 1]$$
$$\text{投资利息} = \text{土地取得费} \times [(1 + 3.00\%)^1 - 1] + 47.75 \times [(1 + 3.00\%)^1 - 1] + 80 \times [(1 + 3.00\%)^{1/2} - 1]$$
$$\text{投资利息} = \text{土地取得费} \times 3.00\% + 2.62 \text{ 元/平方米}$$

（5）测算利润（ R_2 ）

土地开发利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用获得的正常回报。因此土地开发利润应与同行业投资回报相一致，不同用地的土地开发投资应获得相应的回报。通过收集国务院国资委财务监督与考核评价局发布的《企业绩效评价标准值》（2016-2023 年），本次参考房地产业历年全行业平均绩效标准值的指标，综合确定土地开发投资利润率指标。

表 3-23 2016-2024 年房地产业（全行业）成本费用利润率表

年份	成本费用利润率（%）				
	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
2016	19.0	14.1	10.0	3.2	-4.7

年份	成本费用利润率(%)				
	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
2017	20.5	16.2	12.0	5.1	-2.8
2018	19.7	15.3	11.2	4.4	-3.5
2019	21.3	16.7	12.6	5.8	-2.1
2020	20.8	16.3	12.2	5.4	-2.5
2021	29.4	18.3	14.2	-4.2	-13.2
2022	23.5	16.8	12.7	2.0	-6.2
2023	未公布	未公布	未公布	未公布	未公布
2024	未公布	未公布	未公布	未公布	未公布

从上表可看出，2023、2024 年未公布房地产业成本费用利润率指标值，全国房地产业（全行业）2016 年至 2022 年的年成本费用平均利润率在 10.0%~14.2%之间，反映了各个行业不同的个别利润率，在竞争规律作用下，趋向平均化而形成的平均利润率。本次以上述数据作为分析基础，结合成本费用和投资额之间的关系，通过对比分析，以此作为确定估价对象开发投资利润率的依据。因此，根据征地开发规模和用地特点，参考全国房地产业（全行业）成本费用平均利润率指标值，确定本次土地开发投资利润率为 15%，则：

投资利润(R2)=(土地取得费+税费+土地开发费)×利润率

= (土地取得费+47.75+80) ×15%

=土地取得费×15%+19.16 元/平方米

(6) 土地增值收益

土地增值是指因用途改变进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加。集体土地被国家征收后，由于土地用途改变为国有商服、住宅、工业等用途，以及土地利用方式改变，土地价格往往会有较大幅度的增长，因用途改变产生的土地增值收益一般作为国家所有权权益的一部分。结合所在区域情况，本次的土地增值按成本价格（土地取得费、相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润之和）的一定比率计算。根据当地自然资源管理部门提供

的资料，本次取土地增值率为 5%，则：

土地增值收益=（土地取得费+相关税费+土地开发费+利息+利润）×土地增值率

土地增值收益=土地取得费×5%+（47.75+80+土地取得费×3.00%+2.62+土地取得费×15%+19.16）×5%

土地增值收益=土地取得费×5.9%+7.48 元/平方米

（7）青苗补偿费

根据《鹿寨县人民政府关于公布 2023 年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（鹿政规〔2023〕5 号）所载，结合区片的实际情况，综合确定青苗补偿费平均为 8000 元/亩（12 元/平方米）。

（8）被征地农民社会保障费用

根据《广西壮族自治区人力资源和社会保障厅等 6 部门关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（桂人社规〔2022〕2 号）规定，“被征地农民养老保险补贴资金根据征地涉及人数、征地次数、征地规模，按征地项目进行提取和计发。每次征地每户人均最低补贴标准为：征地基准日上年度全区城镇单位在岗职工平均工资的 60%×被征地农户人均征地亩数”。

根据《广西壮族自治区人力资源和社会保障厅 广西壮族自治区财政厅关于公布 2024 年职工基本养老保险待遇计发基数的通知》（桂人社发〔2024〕65 号）记载，“2023 年我区职工基本养老保险待遇计发基数为 6847 元/月，即计算职工基本养老保险待遇涉及到‘全区上年度城镇单位在岗职工平均工资’时，使用该数值计算”，本次采用“职工基本养老保险待遇计发基数 6847 元/月”计算“征地基准日上年度全区城镇单位在岗职工平均工资”，即：征地基准日上年度全区城镇单位在岗职工

平均工资=6847×12=82164 元/年。

结合当地类似征地数据，本次按人均征地面积 1 亩计算。

被征地农民社会保障费用=79548×60%

被征地农民社会保障费用=49298.4 元/亩（73.95 元/平方米）。

3.测算结果

（1）代入公式

城镇建设用地区片基准地价 = 土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+国家获取的土地增值

土地取得费=城镇建设用地区片基准地价-税费-土地开发费-投资利息-投资利润-国家获取的土地增值

土地取得费=土地补偿标准（土地补偿费+安置补助费）+青苗补偿费+被征地农民社会保障费用

客观土地取得费=土地补偿费+安置补助费

客观土地取得费=土地取得费-青苗补偿费-被征地农民社会保障费用

（2）计算土地取得费

土地取得费 = 城镇建设用地区片基准地价-税费-土地开发费-投资利息-投资利润-国家获取的土地增值

第一区片土地取得费=350.50-47.75-80-（土地取得费×3.00%+2.62）-（土地取得费×15%+19.16）-（土地取得费×5.9%+7.48）
=156.17 元/平方米

第二区片土地取得费=342.42-47.75-80-（土地取得费×3.00%+2.62）-（土地取得费×15%+19.16）-（土地取得费×5.9%+7.48）
=149.65 元/平方米

第三区片土地取得费=336.03-47.75-80-（土地取得费×3.00%+2.62）-（土地取得费×15%+19.16）-（土地取得费×5.9%+7.48）
=144.49 元/平方米

（3）计算客观土地取得费

客观土地取得费（征地区片综合地价）=土地取得费-青苗补偿费-被征地农民社会保障费用

第一区片客观土地取得费=156.17-12-73.92

=70.25 元/平方米（46833.57 元/亩）

第二区片客观土地取得费=149.65-12-73.92

=63.73 元/平方米（42493.33 元/亩）

第三区片客观土地取得费=144.49-12-73.92

=58.57 元/平方米（39046.67 元/亩）

扣除上述各项费用后，第一区片的客观土地取得费为 46833.57 元/亩，第二区片的客观土地取得费为 42493.33 元/亩，第三区片的客观土地取得费为 39046.67 元/亩；本次测算的征地区片综合地价中，第一区片的征地区片综合地价为 47856 元/亩，第二区片的征地区片综合地价为 43500 元/亩，第三区片的征地区片综合地价为 40155 元/亩。基准地价剥离后的各征地区片客观征地区片综合地价均低于本次测算的征地区片综合地价，在合理范围内。详见下表：

表 3-24 本次测算的征地区片综合地价与客观征地区片综合地价对比表

征地区片名称	本次测算的征地区片综合地价（元/亩）	客观征地区片综合地价（元/亩）	差值（元/亩）
第一片区	47680	46833.57	846.43
第二片区	43272	42493.33	778.67
第三片区	39940	39046.67	893.33

四、确定土地补偿费和安置补助费标准

区片综合地价初步测算成果形成后，按照征地补偿费主要用于被征地农民的原则，合理确定区片综合地价中的土地补偿费、安置补助费各自比例，计算结果详见下表：

表 3-25 鹿寨县县征地区片综合地价结果表

征地区片名称	征地区片价	土地补偿费	安置补助费
第一片区	47680	16688	30992

征地区片名称	征地区片价	土地补偿费	安置补助费
第二片区	43272	15145	28127
第三片区	39940	13979	25961

式中： e —相邻区域间征地区片综合地价的差异

V_i —表示某一区域征地区片综合地价

V_i —表示相邻区域征地区片综合地价

式中： $e \leq 5000$ 表明成果通过县级平衡检验， $e > 5000$ 表明成果未通过县级平衡检验，需对征地区片综合地价进行调整，否则应对其超出控制幅度的原因和合理性进行分析。

三、平衡过程

（一）与实际发生的征地案例补偿标准之间平衡

通过查阅相关征地案例，选取一些近期发生的实际征地案例与本次更新调整后的征地区片综合地价进行了对比，详见下表：

表 4-1 鹿寨县实际发生征地案例补偿标准表

征地区片	第一征地区片	第二征地区片	第三征地区片
案例	案例一	案例二	案例三
项目名称	农民回乡创业园项目	鹿寨至钦州港公路（鹿寨至鱼峰段）项目	桂林至钦州港公路（永福三皇至柳州段）项目
位置	鹿寨县鹿寨镇	鹿寨县江口乡	鹿寨县平山镇
征地面积（亩）	288.4119	974.1929	2280
平均征地补偿单价（元/亩）	47580	43120	39750
本次测算的征地区片价（元/亩）	47680	43272	39940
增长额（元/亩）	100	152	190

通过上表中案例的对比，可以看出本次更新调整后的征地区片综合地价高于上一轮征地区片综合地价，符合相关规程规定的要求，切实保障被征地农民的合法权益。

（二）相邻征地区片间征地区片综合地价的比较验证

本次测算的征地区片综合地价中，第一征地区片为 47680 元/亩，第二征地区片为 43272 元/亩，征地区片综合地价相差为 4408 元/亩，第二征地区片为 43272 元/亩，第三征地区片为 39940 元/亩，征地区片综合地价相差为 3332 元/亩，均不超过 5000 元/亩，相邻行政区之间没有征地区片跳跃情况，每级征地区片形成区域集中连片，符合相关规程规定的要求：“县域范围内相邻区域间征地补偿标准的差异控制在 5000 元/亩以内”。

四、平衡结果

综上所述，根据测算所得的各区片初步征地补偿标准，结合鹿寨县行政区划，经对比，发现各区片之间的补偿标准相差均不超过 5000 元/亩，符合相关规程规定的要求：“县域范围内相邻区域间征地补偿标准的差异控制在 5000 元/亩以内”。且通过案例对比可知，本次更新调整后的征地区片综合地价高于上一轮征地区片综合地价，符合相关规程规定的要求，切实保障被征地农民的合法权益。

第五章 测算结果分析与应用建议

第一节 测算结果分析

一、本轮征地区片综合地价调整结果

鹿寨县采用局部更新的方法，沿用上一轮的征地区片划分结果，运用社会经济指标方法重新测算本轮征地区片综合地价，通过相关计算可得本轮鹿寨县征地区片综合地价结果。

表 5-1 鹿寨县本轮征地区片综合地价区片划分结果表

区片名称	区片编号	区片范围
第一区片	45022320260001	鹿寨镇： 鹿化社区、政通社区、城中社区、城东社区、城西社区、城南社区、城北社区、大村村、窑上村、思洛村、波井村、新村村、大良村、龙田村、角塘村、思贤村、新胜村、俄洲村、石路村、独羊村、大河村、龙坪村、思义村、交通村、三门江林场马步分场、三门江林场导江分场、大村林场、石榴河园艺场、十里亭苗圃、十里亭村、知青农场
第二区片	45022320260002	中渡镇： 英山社区、高坡村、大兆村、朝阳村、福龙村、长盛村、黄村村、石墨村、潘圩村、马安村、贝塘村、大门村、黄腊村、寨上村、山尖村、响水铁矿、中渡铁厂、英山铸锻厂、英山水泥厂、大村林场、黄冕林场
		寨沙镇： 寨沙社区、官庄村、九敢村、九甫村、寨沙村、河岭村、古盏村、板江村、木岗村、古木村、长田村、拉章村、拉庙村、北里村、兴等村、龙江村、教化村、六往村、全坡村、板坡村、杜康村、长塘村、东马村、和尚江林场、黄冕林场、长塘水库、水管站
		江口乡： 江口村、水碾村、六合村、丹竹村、中庆村、新安村、三门江林场江口分场
第三区片	45022320260003	平山镇： 平山社区、大阳村、九简村、孔堂村、芝山村、石龙村、青山村、中村村、龙婆村、榨油村、屯秋村、柳城华侨农场、屯秋铁矿、英山铸锻厂、龙口茶场

区片名称	区片编号	区片范围
		黄冕镇： 黄冕村、改江村、大端村、山脚村、爱国村、幽兰村、六脉村、旧街村、古赏村、盘龙村、石门村、大村林场、黄冕林场
		四排镇： 四排村、思民村、三排村、百合村、德占村、中平村、石妙村、马龙村、龙团村、和木村、江南村、吉云村、那当村、新庆村、水头村、泗湖村、四排镇林场、香山林场
		导江乡： 长垌村、黄坭村、导江村、古懂村、佛子村、温村村、石排村、三门江林场马步分场、三门江林场江口分场、三门江林场导江分场、龙母水库
		拉沟乡： 民主村、背塘村、拉沟村、六章村、木龙村、关江村、大坪村、黄冕林场、兴坪林场、和尚江林场

表 5-2 鹿寨县本轮征地区片综合地价调整结果表

区片名称	区片编号	区片范围描述	区片综合 地价（元/亩）	土地补偿费 （元/亩）	安置补助费 （元/亩）
第一区片	45022320260001	鹿寨镇所有行政区范围	47680	16688	30992
第二区片	45022320260002	中渡镇、寨沙镇、江口乡所有行政区范围	43272	15145	28127
第三区片	45022320260003	平山镇、黄冕镇、四排镇、导江乡、拉沟乡所有行政区范围	39940	13979	25961

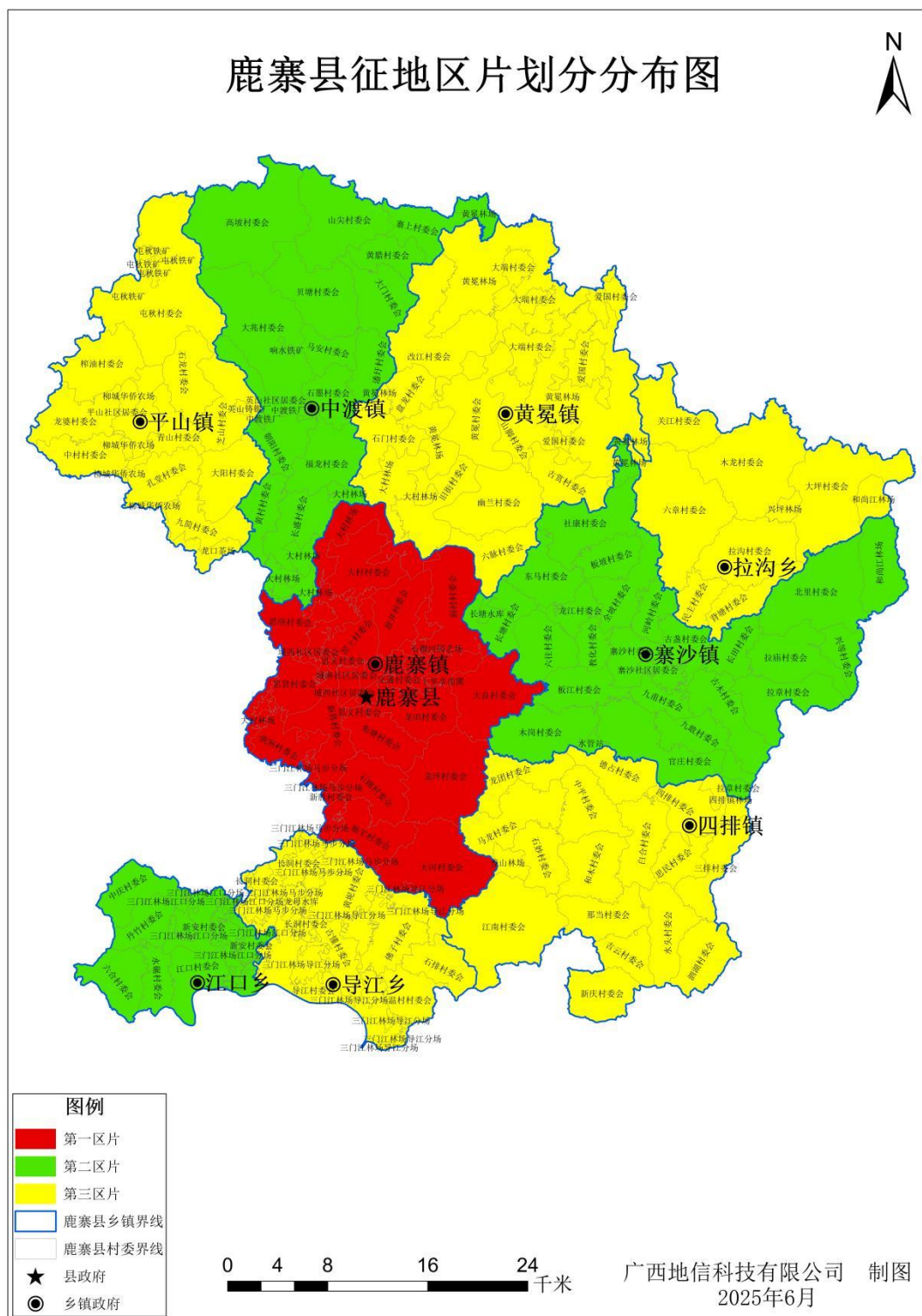


图 5-1 鹿寨县本轮征地区片综合地价区片划分分布图

二、与上一轮征地区片综合价比对分析

鹿寨县现行第一区片征地区片综合地价为 47580 元/亩，与本次更新调整的 47680 元/亩的补偿标准相比，提高幅度为 0.21%；现行第二区片征地区片综合地价为 43120 元/亩，与本次现更新调整的 43272 元/亩的补偿标准相比，提高幅度为 0.35%；现行第三区片征地区片综合地价为 40155 元/亩，与本次现更新调整的 39940 元/亩的补偿标准相比，提高幅度为 0.48%。详见下表：

表 5-3 鹿寨县本轮征地区片综合地价与上一轮比对分析表

区片名称	第一区片	第二区片	第三区片
现行的征地区片综合地 价（元/亩）	47580	43120	39750
本次更新调整的征地区 片综合地价（元/亩）	47680	43272	39940
增长额（元/亩）	100	152	190
上调幅度（%）	0.21%	0.35%	0.48%

综合上述，更新调整后的征地区片综合地价在原补偿标准上有适当幅度的提高，上调幅度最高的为 0.48%，上调幅度最低的为 0.21%，总体增长幅度不超过 1%。新的补偿标准可以更好地保障鹿寨县建设发展，并维护好征地农民合法权益。

第二节 应用建议

一、征地区片综合地价是为征地补偿工作提供依据，直接为征地服务；

二、本次测算征地区片综合地价是针对征收集体土地确定的综合补偿标准，包括土地补偿费和安置补助费，不包括地上附着物和青苗补偿费；

三、本次测算的征地区片综合地价是针对征收集体土地测算的补偿标准，同时适用于鹿寨县统一征收转为国有土地的城市规划区内的原集体土地；

四、征地区片综合地价有一定时效性，根据各地、各区片情况的变化，需要及时变更、调整征地区片综合地价，以保证区片价的现势性，至少每三年需要调整或重新公布一次；

五、在征地过程中，若为同一项目（特别是线状项目，如公路、铁路等）征地，而被征土地位于不同级别区片的范围内，导致补偿安置费用不同时，根据以下原则处理：若大多数位于较高级别区片范围内，可以按高级别的征地区片综合地价执行；若多数位于较低级别区片范围内，则位于高级别范围内的，按高级别的区片价执行，低级别的可以适当提高；

六、在征地区片综合地价通过论证、听证及验收情况下，及时发布征地区片综合地价，以便于征地区片综合地价的实施。

第二部分 鹿寨县征地区片综合地价 更新调整结果报告

鹿寨县征地区片综合地价更新调整结果报告

一、征地区片综合地价标准说明

（一）覆盖范围

本征地区片综合地价覆盖鹿寨县行政区划内的所有集体农用地范围。覆盖范围共计 6 镇 3 乡，分别为鹿寨镇、中渡镇、寨沙镇、平山镇、黄冕镇、四排镇、江口乡、导江乡、拉沟乡，共计 120 个行政村（社区）。鹿寨县县域土地总面积为 297482.4088 公顷。

（二）区片分布

本征地区片综合地价共分为 3 个区片，各区片划分情况如下表：

表 1 鹿寨县征地区片各区片划分情况

区片名称	区片编号	区片范围	区片面积（公顷）
第一区片	450223 202600 01	鹿寨镇： 鹿化社区、政通社区、城中社区、城东社区、城西社区、城南社区、城北社区、大村村、窑上村、思洛村、波井村、新村村、大良村、龙田村、角塘村、思贤村、新胜村、俄洲村、石路村、独羊村、大河村、龙坪村、思义村、交通村、三门江林场马步分场、三门江林场导江分场、大村林场、石榴河园艺场、十里亭苗圃、十里亭村、知青农场	44006.9210
第二区片	450223 202600 02	中渡镇： 英山社区、高坡村、大兆村、朝阳村、福龙村、长盛村、黄村村、石墨村、潘圩村、马安村、贝塘村、大门村、黄腊村、寨上村、山尖村、响水铁矿、中渡铁厂、英山铸锻厂、英山水泥厂、大村林场、黄冕林场	98710.3074
		寨沙镇： 寨沙社区、官庄村、九敢村、九甫村、寨沙村、河岭村、古盏村、板江村、木岗村、古木村、长田村、拉章村、拉庙村、北里村、兴等村、龙江村、教化村、六往村、全坡村、板坡村、杜康村、长塘村、东马村、和尚江林场、黄冕林场、长塘水库、水管站	
		江口乡： 江口村、水碾村、六合村、丹竹村、中庆村、新安村、三门江林场江口分场	

区片名称	区片编号	区片范围	区片面积（公顷）
第三区片	450223 202600 03	平山镇： 平山社区、大阳村、九简村、孔堂村、芝山村、石龙村、青山村、中村村、龙婆村、榨油村、屯秋村、柳城华侨农场、屯秋铁矿、英山铸锻厂、龙口茶场	154765.1804
		黄冕镇： 黄冕村、改江村、大端村、山脚村、爱国村、幽兰村、六脉村、旧街村、古赏村、盘龙村、石门村、大村林场、黄冕林场	
		四排镇： 四排村、思民村、三排村、白合村、德占村、中平村、石妙村、马龙村、龙团村、和木村、江南村、吉云村、那当村、新庆村、水头村、泗湖村、四排镇林场、香山林场	
		导江乡： 长垌村、黄坭村、导江村、古懂村、佛子村、温村村、石排村、三门江林场马步分场、三门江林场江口分场、三门江林场导江分场、龙母水库	
		拉沟乡： 民主村、背塘村、拉沟村、六章村、木龙村、关江村、大坪村、黄冕林场、兴坪林场、和尚江林场	

（三）内涵

本征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分构成，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用，以及采用除货币以外其他方式对被征地农民生产生活进行安置的费用。

（四）基准日

本征地区片综合地价对应的基准日为 2026 年 01 月 01 日，有效期为三年。

（五）测算时间

本征地区片综合地价测算时间为 2025 年 06 月 02 日。

（六）相关名称解释

1.征地区片

简称区片，是一定范围内集体土地资源条件、土地区位、人口及经济社会发展水平等基本一致，土地补偿费和安置补助费标准相同的空间封闭单元。

2. 区片综合地价

简称区片价，是依据土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素综合测算形成，并由政府依法公布的，适用于集体农用地征补偿的土地补偿费和安置补助费标准。

区片综合地价是对应余某一具体日期，并假设各影响因素在该日期之后的一定时期内保持稳定而测算所得的补偿标准。其构成包括土地补偿费和安置补助费，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用，以及采用除货币以外其他方式对被征地农民生产生活进行安置的费用。

3. 局部更新

当区域内土地资源状况、区位条件、供求关系、社会经济发展等因素的空间分布特征保持稳定，不需对区片进行重新划分，仅重新测算区片综合地价。

4. 社会经济指标更新法

以现行区片综合地价为基础，根据更新周期内主要社会经济指标的变化情况，对现行征地补偿标准水平进行调整更新，形成新一轮区片综合地价的方法。

二、征地区片综合地价表

表 2 县级行政单元征地区片综合地价成果表

广西壮族自治区柳州市鹿寨县

基准日：2026 年 01 月 01 日

序号	区片编号	区片范围描述	区片价档次	区片综合 地价（元/亩）	土地补偿费 （元/亩）	安置补助费 （元/亩）	备注
1	45022320260001	鹿寨镇所有行政区范围	I	47680	16688	30992	
2	45022320260002	中渡镇、寨沙镇、江口乡所有行政区范围	II	43272	15145	28127	
3	45022320260003	平山镇、黄冕镇、四排镇、导江乡、拉沟乡所有 行政区范围	III	39940	13979	25961	

填表单位：广西地信科技有限公司

填表人：周莉莉

填表日期：2026 年 06 月 17 日

表 3 县级行政单元征地区片综合地价成果表

广西壮族自治区柳州市鹿寨县

序号	县	区片价档次数量		区片价最高值			区片价最低值			区片价平均值			备注
		本轮	上轮	本轮（元 /亩）	上轮（元 /亩）	变化幅 度（%）	本轮（元/ 亩）	上轮（元 /亩）	变化幅 度（%）	本轮（元/ 亩）	上轮（元/ 亩）	变化幅 度（%）	
1	鹿寨县	3	3	476806	47580	0.21%	39940	39750	0.48%	42117.09	42026.53	0.22%	

填表单位：广西地信科技有限公司

填表人：周莉莉

填表日期：2026 年 06 月 17 日

三、征地区片综合地价图

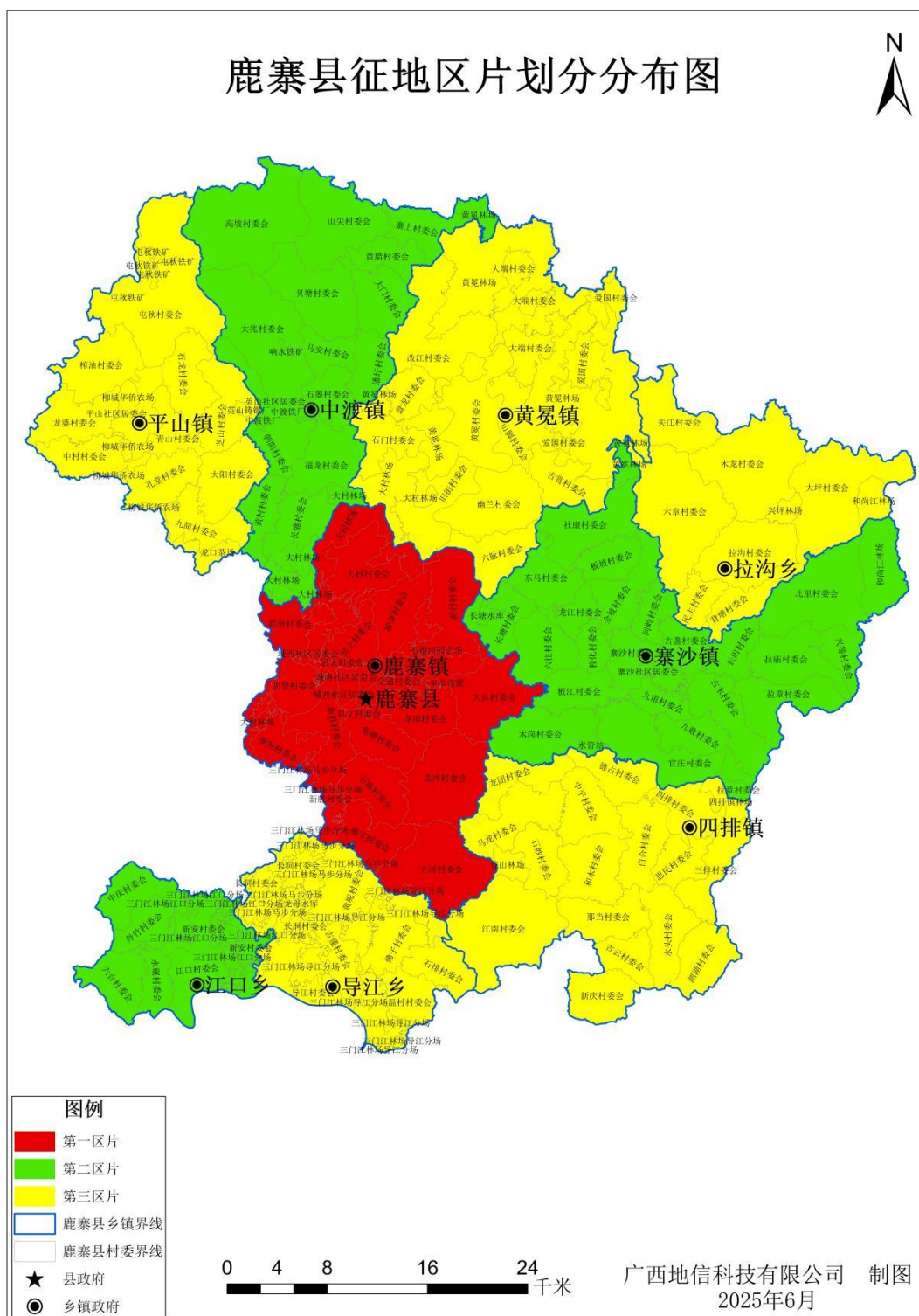


图 1 鹿寨县本轮征地区片综合地价区片划分分布图

四、征地区片综合地价使用说明

（一）征地区片综合地价是为征地补偿工作提供依据，直接为征地服务；

（二）本次测算征地区片综合地价是针对征收集体土地确定的综合补偿标准，包括土地补偿费和安置补助费，不包括地上附着物和青苗补偿费；

（三）本次测算的征地区片综合地价是针对征收集体土地测算的补偿标准，同时适用于鹿寨县统一征收转为国有土地的城市规划区内的原集体土地；

（四）征地区片综合地价有一定时效性，根据各地、各区片情况的变化，需要及时变更、调整征地区片综合地价，以保证区片价的现势性，至少每三年需要调整或重新公布一次；

（五）在征地过程中，若为同一项目（特别是线状项目，如公路、铁路等）征地，而被征土地位于不同级别区片的范围内，导致补偿安置费用不同时，根据以下原则处理：若大多数位于较高级别区片范围内，可以按高级别的的征地区片综合地价执行；若多数位于较低级别区片范围内，则位于高级别范围内的，按高级别的区片价执行，低级别的可以适当提高。

鹿寨县地上附着物和青苗补偿标准 更新调整成果报告

鹿寨县人民政府
2025 年 6 月

鹿寨县地上附着物和青苗补偿标准 更新调整成果报告

- (1) 技术报告
- (2) 结果报告

鹿寨县人民政府
广西地信科技有限公司
2025 年 6 月

土地规划机构等级证书

机构等级：乙级

证书编号：201404

单位名称：广西地信科技有限公司

法定代表人：李睿华

授权法人：

工商注册号：91450100585959611M

执业范围：土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及土地专项规划的编制、设计、论证、咨询等业务。

有效期限：至 2025 年 12 月

发证单位：



2025年1月8日

此证书真实性可查询广西土地学会网站 www.gxtd.com.cn/

编制人员

	姓 名	职务/职称
机构法定代表人	李睿华	高级工程师
机构技术负责人	黄永和	高级工程师
部门技术负责人	李雪君	工 程 师
项目负责人	李雪君	工 程 师
编制人员		
	马娇娜	助理工程师
	周莉莉	助理工程师
	张静乔	工 程 师
	余 潮	工 程 师
	马万冠	工 程 师
	潘洁霞	助理工程师
	邹玉凤	助理工程师
审核:	黄 云	高级工程师
校对:	韦露露	工 程 师
	吴莎茵	工 程 师

技术承担单位：广西地信科技有限公司（盖章）

目 录

第一部分 鹿寨县地上附着物和青苗补偿标准更新调整技术报告	1
第一章 工作概述	1
第一节 县域基本情况	1
一、自然地理情况	1
二、社会经济发展情况	3
第二节 编制背景	9
一、更新背景	9
二、目的和意义	9
三、项目来源	9
四、制定原则	10
第三节 编制依据	10
一、法律法规	10
二、政策文件	11
三、技术标准	11
第四节 概念内涵与工作范围	12
一、概念内涵	12
二、测算时点	12
三、工作对象与范围	12
第二章 现行补偿标准实施情况	13
第一节 现行补偿标准的基本情况	13
一、制定和公布时间	13
二、适用范围	13
三、与相关征地补偿标准的配套情况	13
四、保障措施	14
第二节 工作主要经验	15
第三节 存在的主要问题措施建议	18
一、存在的问题	18

二、解决措施	18
三、相关建议	19
第三章 基础资料收集与整理	20
第一节 基础资料收集	20
第二节 基础资料的来源	20
第三节 基础资料的整理	21
第四章 测算过程	22
第一节 测算技术路线	22
第二节 地上附着物补偿标准测算	23
一、建（构）筑物补偿标准测算	23
二、林（果）木类补偿标准测算	32
第三节 青苗补偿标准测算	39
第四节 初步测算结果的调整	44
第五章 测算结果分析	54
第一节 新旧标准的对比分析	54
第二节 新旧标准的衔接性分析	61
第三节 新标准与经济社会发展的适应性分析	62
第六章 补偿标准的应用与建议	63
第一节 适用范围	63
第二节 特殊情况说明	63
第三节 经验与建议	64
第二部分 鹿寨县地上附着物和青苗补偿标准更新调整结果报告	65
一、项目背景	66
二、目的和意义	66
三、地上附作物和青苗补偿标准说明	67
四、地上附作物和青苗补偿标准成果表（见附件）	67

第一部分 鹿寨县地上附着物和青苗 补偿标准更新调整技术报告

鹿寨县地上附着物与青苗补偿标准

更新调整技术报告

第一章 工作概述

第一节 县域基本情况

一、自然地理情况

（一）地理位置

鹿寨县位于广西壮族自治区中部偏北，隶属于柳州市，地处北纬 $24^{\circ}14' \sim 24^{\circ}50'$ 、东经 $109^{\circ}28' \sim 110^{\circ}12'$ 之间。东接桂林市永福县，西邻柳州市柳东新区和鱼峰区，南连来宾市象州县和金秀瑶族自治县，北靠柳州市融安县和桂林市荔浦市。全县总面积约 2975 平方公里，地形以丘陵和平原为主，地势西北高、东南低，洛清江纵贯全境，是重要的灌溉和航运水道。同时鹿寨县交通便利，湘桂铁路、G72 泉南高速、G322 和 G323 国道穿境而过，距离柳州市中心仅 30 公里，属于柳州“半小时经济圈”。作为柳州北部的门户，鹿寨县不仅农业发达，还拥有制糖、建材等工业产业，同时也是桂林—柳州—南宁旅游走廊的重要节点，具有优越的地理位置和经济发展潜力。

（二）土地利用现状

根据鹿寨县 2024 年国土变更调查数据成果（一上数据），鹿寨县总面积为 297482.4088 公顷，其中农用地 280865.5867 公顷，占土地总面积的 94.41%；建设用地 10491.4207 公顷，占土地总面积的 3.53%；未利用地 6125.4014 公顷，占土地总面积的 2.06%。

（三）行政区与人口

鹿寨县县辖 6 镇 3 乡，分别为鹿寨镇、中渡镇、寨沙镇、平山镇、黄冕镇、四排镇、江口乡、导江乡、拉沟乡，共计 120 个行政村（社区）。2024 年年末全县户籍总人口 40.83 万人，其中城镇人口 16.87 万人，农村人口 23.96 万人，常住人口 33.55 万人，城镇化率达 57.05%。

（四）自然条件

1. 区位优势

鹿寨县地处桂中腹地，扼南北交通之要冲，西连工业城市柳州市，北近旅游名城桂林市，是珠江—西江经济带的重要节点，距首府南宁市 260 公里，距世界级旅游城市桂林市 115 公里，区位优势明显。湘桂铁路、衡凭公路、瑞临公路、洛清江等纵贯县境；柳江从境内西南流过，上达桂湘中原，下通柳邕梧粤，水陆交通极为方便。中心城区与柳州市柳东新区毗邻，与柳州市中心城区衔接紧密。

2. 地形地貌

鹿寨县地势由北部、东北部向中部、南部与西南部递减。北部、东北部属架桥岭余脉，多为山地，连绵起伏，形成一道天然的生态屏障；南部和东南部属丘陵地带；西部以高丘居多；西北部为峰林谷地区，是典型的喀斯特地貌，为闻名远近的四十八弄，奇峰挺拔，异洞深幽；中部地势整体平坦开阔，低山丘陵穿插其中。境内洛清江纵贯流过，形成南北缺口，是北方冷空气入侵桂中南的主要通道。全县最高峰为拉沟乡的古报尾山，海拔 1241 米。

3. 气候条件

鹿寨县地处低纬地区，属南亚热带向中亚热带过渡带，受季风环流影响较明显。境内气候温和，年平均气温 20.4℃ 左右，夏季最高气温 38℃，冬季最低气温 0℃。日照充足，年平均日照量约 1596.8 小时，无霜期长达 320 天以上，适于农作物生长。

4.水资源

鹿寨县境内河网密布，水资源丰富。境内河流属珠江水系，有大小河流 64 条，河段总长 103 千米，地表水资源量 54.07 亿立方米，地下水资源量 7.37 亿立方米，过境水年径流量 77.83 亿立方米，水资源总量达 54.07 亿立方米。人均水资源量 16011 立方米，约为全区平均水平的 5 倍、全国平均水平的 8 倍。

5.森林与矿产资源

鹿寨县林业资源丰富，境内有三门江国有林场、黄冕国有林场及和尚岗、拉沟乡的关江、大坪原始森林，和白椎、红椎、青冈、荷木、樟树等天然林，以及紫檀、楠木和东管木等珍贵树种。境内蕴藏有页岩气、铁、锰、铜、金、重晶石、方解石、石灰岩、白云岩、石英砂岩、石英岩、页岩等矿产资源，探明矿产储量 4.937 亿吨。

二、社会经济发展情况

（一）土地利用结构

鹿寨县农用地总面积为 280865.5867 公顷，其中耕地面积为 34157.7813 公顷，占农用地总面积的 12.16%；园地面积为 29273.2323 公顷，占农用地总面积的 10.42%；林地面积为 205613.4390 公顷，占农用地总面积的 73.21%；草地面积为 3845.5878 公顷，占农用地总面积的 1.37%；交通运输用地面积为 3345.5300 公顷，占农用地总面积的 1.19%；水域及水利设施用地面积为 4146.4013 公顷，占农用地总面积的 1.48%；其他土地面积为 483.6151 公顷，占农用地总面积的 0.17%。

建设用地总面积为 10491.4207 公顷，其中商服用地面积为 267.8055 公顷，占建设用地总面积的 2.55%；工矿仓储用地面积为 1562.5313 公顷，占建设用地总面积的 14.89%；住宅用地面积为 4461.6153 公顷，占建设用地总面积的

42.53%；公共管理与公共服务用地面积为 512.1444 公顷，占建设用地总面积的 4.88%；特殊用地面积为 242.7712 公顷，占建设用地总面积的 2.31%；交通运输用地面积为 3295.0566 公顷，占建设用地总面积的 31.41%；水域及水利设施用地面积为 149.1776 公顷，占建设用地总面积的 1.42%；其他土地面积为 0.3188 公顷，占建设用地总面积的 0.00%。

未利用地总面积为 6125.4014 公顷，其中水域及水利设施用地面积为 5171.4650 公顷，占未利用地总面积的 84.43%；湿地面积为 635.5477 公顷，占未利用地总面积的 10.38%；其他土地面积为 318.3887 公顷，占未利用地总面积的 5.20%。

鹿寨县土地利用结构分类表详见下表：

表 1-1 鹿寨县土地利用结构分类表

一级	二级	三级	面积（公顷）	比例（%）
农用地	耕地	水田（0101）	19203.0481	6.46%
		水浇地（0102）	106.8972	0.04%
		旱地（0103）	14847.8360	4.99%
	园地	果园（0201）	24738.0426	8.32%
		可调整果园（0201K）	69.1161	0.02%
		茶园（0202）	128.8828	0.04%
		其他园地（0204）	4336.5952	1.46%
		可调整其他园地（0204K）	0.5956	0.00%
	林地	乔木林地（0301）	164197.1767	55.20%
		可调整乔木林地（0301K）	1.3213	0.00%
		竹林地（0302）	2428.0858	0.82%
		灌木林地（0305）	29713.9377	9.99%
		其他林地（0307）	9272.4215	3.12%
		可调整其他林地（0307K）	0.4959	0.00%
	草地	人工牧草地（0403）	5.2852	0.00%
		其他草地（0404）	3840.3027	1.29%
	交通运输用地	农村道路（1006）	3345.5300	1.12%
	水域及水利设施用地	水库水面（1103）	1314.1284	0.44%
		坑塘水面（1104）	1112.5369	0.37%
		养殖坑塘（1104A）	467.1286	0.16%
		沟渠（1107）	1252.6074	0.42%

一级	二级	三级	面积（公顷）	比例（%）
	其他土地	设施农用地（1202）	483.6151	0.16%
建设用地	商服用地	物流仓储用地（0508）	112.8642	0.04%
		商业服务业设施用地（05H1）	154.9413	0.05%
	工矿仓储用地	工业用地（0601）	1195.7221	0.40%
		采矿用地（0602）	366.8092	0.12%
	住宅用地	城镇住宅用地（0701）	688.5671	0.23%
		农村宅基地（0702）	3773.0482	1.27%
	公共管理与公共服务用地	公用设施用地（0809）	126.9230	0.04%
		公园与绿地（0810）	31.4464	0.01%
		广场用地（0810A）	6.5690	0.00%
		机关团体新闻出版用地（08H1）	93.8463	0.03%
		科教文卫用地（08H2）	253.3597	0.09%
	特殊用地	特殊用地（09）	242.7712	0.08%
	交通运输用地	铁路用地（1001）	372.7198	0.13%
		公路用地（1003）	2542.2562	0.85%
		城镇村道路用地（1004）	327.0823	0.11%
		交通服务场站用地（1005）	32.9356	0.01%
		港口码头用地（1008）	20.0627	0.01%
	水域及水利设施用地	水工建筑用地（1109）	149.1776	0.05%
	其他土地	空闲地（1201）	0.3188	0.00%
未利用地	水域及水利设施用地	河流水面（1101）	5171.4650	1.74%
	湿地	内陆滩涂（1106）	635.5477	0.21%
	其他土地	裸土地（1206）	6.1932	0.00%
		裸岩石砾地（1207）	53.0073	0.02%
		后备耕地（1208）	259.1882	0.09%
总计			297482.4088	100.00%

数据来源：鹿寨县 2024 年国土变更调查数据成果（一上数据）

（二）农作物生产经营情况

鹿寨地区的主要农作物包括柑橘类水果（如砂糖橘、鹿寨蜜橙、沃柑）、木薯、大棚蔬菜（空心菜、茼蒿菜等）、水稻、玉米、甘蔗、寨沙头菜等地理标志农产品，以及山楂、鹰嘴桃等特色经济作物。

四排镇是鹿寨县传统农业大镇，盛产砂糖橘、鹿寨蜜橙、沃柑、红心蜜柚等十多种柑橘，被誉为“水果之乡”，已申请注册“果乡四排”地域柑橘品牌商标。截至目前，全镇柑橘类种植总面积约 5.3 万亩，其中砂糖橘 4.67 万亩、杂交柑类 2800 亩、橙类 2500 亩、柚类 700 亩、脆蜜金桔 300 亩。2024 年预计总产

量 8 万吨，产值约 4 亿元。目前，四排镇鹿寨蜜橙种植面积达 2000 亩，挂果产量达 1500 吨，预计总产值约 1.2 亿元。柑橘产业已成为四排镇名副其实的富民产业。2024 年，鹿寨县通过“企业 + 合作社 + 基地 + 农户”产业化模式，建成两万多亩绿色种植基地，完成冷链物流体系建设，并有多多个种植企业成功获得国家绿色食品认证。



图 1 砂糖橘



图 2 脆蜜金桔



图 3 鹿寨蜜橙



图 4 红心蜜柚

鹿寨镇主要种植砂糖橘、蜜橙并发展桑蚕产业，其中砂糖橘以“金秋砂糖橘”为主，搭配普通砂糖橘，全镇种植面积约 2.3 万亩，年产 4.6 万吨，建有大型选果厂 6 家，采用光电分选糖度技术，分级销往北京、上海等高端市场，“鹿寨蜜橘”获国家地理标志商标；蜜橙主要栽种品种为纽荷尔脐橙、红江橙，洛清江冲积平原的沙壤土富含硒元素，果肉呈深橙色，可溶性固形物含量达 15%，部分果实用于制作橙皮苷（药用原料），果肉加工成 NFC 橙汁；桑蚕产业的养殖模式为“小蚕共育+大蚕分区饲养”，年养蚕 8-10 批次，年产鲜茧 3800 吨，蚕茧解舒率 65%以上，配套有自动缫丝厂 2 家，生产 20/22D 高品位生丝，出口至印度、越南。

寨沙镇的特色农产品为寨沙头菜，采用的原料为本地小叶芥菜，霜降后采收，经过传统工艺三腌三晒（盐腌→压榨→晾晒循环），全程手工制作，历时 40 天，年产成品头菜 2000 余吨，通过电商销往两广地区。根据下乡走访调查得知头菜一般利用冬闲田来种植，农户自家种有 12 亩，亩产约 8000 斤，晒干约 900 斤，目前市场价格是 5 元/斤，每亩的收入是 4000 元左右。目前，鹿寨县寨沙镇头菜种植面积约有 5000 多亩，产值达 6000 万元以上。同时寨沙镇还种植有罗汉果及百香果。

中渡镇为生态富硒农产品之乡，主要种植中渡香芋、优质稻米及葡萄，其中中渡香芋为荔浦芋本地改良种，种植面积超过 5000 亩；优质稻米采用鸭稻共作模式，米粒垩白度 < 3%，直链淀粉含量 16%-18%，获“广西香米”认证；葡萄的主要种植品种为阳光玫瑰（青提）、夏黑，采用连栋大棚避雨种植，每亩投入 3 万元，盛产期亩产值超 5 万元。

平山镇主要种植糖料蔗、红心火龙果并发展林下经济，种植灵芝，其中糖料蔗种植面积已超过 90%实现了机械化收割，共建设 31 个片区糖蔗“双高”基地，面积 2.7 万亩，实现了由 2020 年进厂原料蔗占鹿寨县进厂的 37.3%到 2022 年占鹿寨县进厂 56%的突破，平山镇糖料蔗种植面积占鹿寨县糖料蔗种植面积

的一半；红心火龙果种植品种为金都 1 号，通过夜间补光催花技术使年产果批次从 12 次增至 16 次，花青素含量达 85mg/100g，高于普通品种 30%，通过冷链直发北上广；林下灵芝则是利用桉树林地，以椴木覆土栽培，每年 6-8 月采集孢子粉，9-10 月采收子实体，生产破壁孢子粉（多糖含量 $\geq 1.8\%$ ）、灵芝切片等产品，销往中药材市场。

黄冕镇为中国优质茧丝生产基地，主要发展桑蚕产业，桑园面积达 5.4 万亩，年产鲜茧 700 万斤，生产的蚕茧质量优良，制成的蚕丝被也广受欢迎，桑园面积占全县 50%，同时推广“桂桑优 12”等高产桑树品种，亩桑产叶量达 4000kg。同时还种植柑橘，主栽品种为沃柑、茂谷柑，“黄冕沃柑”获绿色食品认证。

拉沟乡依托其独特的森林生态环境和山地气候优势，积极发展中草药种植产业，已成为鹿寨县中草药特色种植的重要区域，主要种植林下灵芝、草珊瑚（肿节风）、鸡血藤、黄精等，乡内建有 2 个烘干厂，处理鲜灵芝、黄精等，减少产后损失，并利用文旅结合的方式开发“采药研学”旅游线路，游客可体验灵芝孢子粉采集、草药辨识。同时拉沟乡的森林生态农产品还包括了竹笋、野生红茶等。

江口乡主要种植鹰嘴桃、莲藕、优质稻米等，其中鹰嘴桃为江口乡的特殊农产品，江口乡现种植鹰嘴桃面积约 1200 亩，核心产区位于水碾村、六合村，盛产期亩产 2500-3000 斤，亩产值 2-3 万元，江口乡鹰嘴桃已注册“柳江鹰嘴桃”商标，2023 年获“广西优质农产品”认证。

导江乡的特色经济作物为山楂，种植规模约 800 亩，占全县山楂面积的 60%以上，以大金星山楂为主（酸味浓，适合加工），近年引种甜红子山楂（鲜食型），山楂果则主要用于食品加工和提取药物成分。

第二节 编制背景

一、更新背景

依据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号），为做好地上附着物和青苗补偿更新调整工作，保障地上附着物和青苗补偿更新调整工作规范、有序开展，保持地上附着物和青苗补偿的现势性，自治区自然资源厅统一布置开展本次征地区片地上附着物和青苗补偿的更新工作。

二、目的和意义

由于社会经济和市场条件的不断变化，现行鹿寨县征地青苗及地上附着物征收补偿标准已不能适应实际征地工作中的要求。为依法征收集体土地，规范土地征收行为，合理确定征地青苗及地上附着物补偿标准保护被征收土地的农村集体经济组织和农民的合法权益，现根据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号）要求，对鹿寨县征地青苗及地上附着物补偿标准进行更新评估。更新调整征地青苗及地上附着物补偿标准是为了解决当前征地工作中存在的补偿标准偏低、同地不同价、随意性较大等突出问题的重要举措，也是对现行法律法规的补充和完善，是新形势下依法做好征地补偿安置工作、维护被征地农民切身利益、保障经济建设健康发展的重要基础，同时对适应国家经济建设发展的需要，兼顾国家、集体和个人三者的利益，构建和谐社会具有重大意义。

三、项目来源

根据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号）文件，对鹿寨县征地地上附着物及青苗补偿标准进行更新评估。

四、制定原则

（一）维护权益原则

地上附着物和青苗补偿标准测算应严格遵循相关法律法规，切实保障被征地群众合法权益。充分听取相关部门、农村集体经济组织以及农民群众各方面意见，补偿标准主动向社会公开，接受公众监督。

（二）科学合理原则

地上附着物和青苗补偿标准制定要明确及完善补偿项目类别体系和内涵，类别要符合技术要求，能够反映农作物不同生长阶段和当地设施建设特点，确保门类齐全。测算过程要充分调查、合理采样，确保基础资料真实可靠、测算方法科学合理。同时，应注意选择利于推广、便于操作的计量单位。

（三）平稳过渡原则

地上附着物和青苗补偿标准测算，要与原标准相衔接，做到平稳过渡。补偿标准要符合实际情况、与经济社会发展水平相适应。

（四）公众参与原则

各地地上附着物和青苗补偿标准要依法组织听证，充分听取有关部门、农村集体经济组织、农民个人等社会公众意见。

第三节 编制依据

一、法律法规

（一）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（二）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；

（四）《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；

（五）《中华人民共和国资产评估法》（2016年）；

（六）《自然资源听证规定》（中华人民共和国自然资源部令第6号，根据2020年3月20日自然资源部第1次部务会《自然资源部关于第二批废止和修改的部门规章的决定》修正）；

（七）《广西壮族自治区土地管理条例》（2023年9月22日广西壮族自治区第十四届人民代表大会常务委员会第五次会议通过）。

二、政策文件

（一）《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强和规范征地管理工作的意见》（桂政办发〔2021〕11号）；

（二）《广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好新一轮征地区片综合地价实施工作的通知》（桂政办函〔2023〕6号）；

（三）《广西壮族自治区自然资源厅等5部门关于印发〈广西壮族自治区土地征收程序规定〉的通知》（桂自然资发〔2024〕62号）；

（四）《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号）。

三、技术标准

（一）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（二）《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；

（三）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

（四）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（五）《资产评估执业准则—森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；

（六）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（七）《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

（八）《自然资源（森林）资产评价技术规范》（LY/T2735-2016）；

（九）《主要树种龄级与龄组划分》（LY/T2908—2017）。

第四节 概念内涵与工作范围

一、概念内涵

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。

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，主要包括粮食类作物、经济类作物、蔬菜瓜果类作物等。

地上附着物补偿标准是指由市、县（市、区）人民政府主导，根据基准时点物价水平，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。具体表现为地上附着物补偿费，指国家征收农民集体所有土地时，对其地上各类建筑物、构筑物等附着物给予所有权人的经济补偿。

青苗补偿标准是指由市、县（市、区）人民政府主导，根据基准时点农作物产值及物价水平，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青苗的平均补偿价款。具体表现为青苗补偿费，指国家征收农民集体所有土地时，对其地上有正在生长的农作物因未能收获给予所有权人的经济补偿。

二、基准日

根据自治区自然资源厅的技术要求，本次地上附着物与青苗补偿标准更新调整的基准日为 2026 年 1 月 1 日。

三、工作对象与范围

根据鹿寨县的实际情况，本次地上附着物与青苗补偿标准更新调整的工作范围为全县行政区域覆盖的农村集体经济组织所有土地的地上附着物与青苗。

第二章 现行补偿标准实施情况

第一节 现行补偿标准的基本情况

一、制定和公布时间

现行补偿标准于 2022 年 12 月制定，于 2023 年 6 月 27 日公布《鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（鹿政规〔2023〕5 号）。

二、适用范围

适用于鹿寨县辖区内的青苗和地上附着物补偿。建设项目施工需要临时使用集体所有土地的，青苗和地上附着物补偿标准按照本通知执行。

三、与相关征地补偿标准的配套情况

2022-2024 年，鹿寨县共丈量土地约 7811 亩，完成房屋征收 67 户，完成迁坟 1229 座，其中 3971 亩已完成地上附着物登记并补偿。已完成桂林至钦州港公路（永福三皇至柳州段）项目、柳州高速过境线公路（罗城经柳城至鹿寨段）项目、农民回乡创业园项目、旭平首饰二期项目等 4 个项目的青苗和地上附着物补偿任务。详见下表：

表 2-1 鹿寨县 2022-2024 年征地情况汇总表

序号	项目名称	项目位置	完成情况
1	桂林至钦州港公路(永福三皇至柳州段)项目	鹿寨县平山镇	已完成土地征收面积 2280 亩，完成迁坟 385 座，完成房屋征收 25 户；完成征地补偿款及地上附着物登记并补偿
2	柳州高速过境线公路（罗城经柳城至鹿寨段）项目	鹿寨县鹿寨镇、中渡镇、平山镇	已完成土地征收面积 3640 亩，完成迁坟 537 座，完成房屋征收 29 户；完成征地补偿款及地上附着物登记并补偿
3	农民回乡创业园项目	鹿寨县鹿寨镇	已完成土地征收面积 288.4119 亩，完成迁坟 134 座，完成房屋征收 4 户；完成征地补偿款及地上附着物登记并补偿

序号	项目名称	项目位置	完成情况
4	柳州市龙头山公墓及鹿寨县殡仪馆项目	鹿寨县鹿寨镇	已完成土地征收面积 585.9574 亩，完成迁坟 141 座，未迁 8 座
5	旭平首饰二期项目	鹿寨县鹿寨镇	已完成土地征收面积 42.4211 亩，完成房屋征收 4 户；完成地上附着物登记并补偿
6	鹿寨至钦州港公路(鹿寨至鱼峰段)项目	鹿寨县江口乡	项目征地 974.1929 亩，房屋拆迁 5 户，迁坟 32 座。现征地已全部完成，房屋拆迁完成 5 户，迁坟 32 座。

四、保障措施

(一) 建立项目实施台帐

全面建立起征拆项目施工监管台账，严格进行施工单位质量监管、监理单位现场监管和业主单位不定期抽查，严格按照补偿标准施工建设，严格单个项目考核制度。在日常质量巡视过程中，坚持对不合格的工程及时进行纠正和整改。

(二) 建立群众监督机制

为全面维护群众权益，在征拆、补偿工作推进过程中，建立了公众参与和监督机制，充分保障农民的知情权与参与权，涉及工程实施、土地权属调整、补偿政策等事项，广泛听取农民意见，充分尊重农民意愿，切实维护农民的合法权益。

(三) 分工明确，落实到人

建立领导干部工程项目联系制度，明确各项目负责人、实施主体，组织人员，分组分工，明确职责任务，形成区、镇、村多级联动小组，定期对项目实施开展实地检查和指导，确保征拆、补偿工作有序开展、规范运作。将征拆、补偿工作的实施落实工作成效纳入相关部门的目标管理范围，考核结果作为相关人员的重要指标，推动各项目标任务按照时间节点和计划要求规范有序落地落实。

（四）补偿标准透明化与统一性

补偿标准的透明化和统一性是保障征地拆迁过程中公平、公正的重要措施。通过公开补偿方案和统一补偿标准，可以有效保护被征收人的权益，减少社会矛盾，并促进法治政府的建设。

政府在实施征地拆迁过程中应当主动公开补偿方案，包括补偿的范围、标准及实施情况等，也是保障公众知情权和监督权的体现。在同一地区、同一时间段内，对于相同的征地拆迁项目，应采用一致的补偿标准。这有助于避免因区域或时间差异引发的矛盾，确保公平性。

（五）监督与执行保障

严格执行补偿标准，确保程序合法、资金到位。政府要强调补偿标准的宣传解释，提升群众对政策的信任度。

第二节 工作主要经验

一、加强宣传引导，提高政策知晓度

开展多渠道政策宣传，结合线上、线下宣传，其中线上宣传为通过政府官网、微信公众号、短视频平台等，发布政策解读、补偿标准、典型案例，制作通俗易懂的图文、动画、问答手册；线下宣传则是组织乡镇干部、村“两委”成员开展“征地政策进村入户”活动，召开村民代表大会面对面答疑；同时编制《征地补偿指南》，以“一图看懂”形式，明确补偿流程、补偿标准、补偿途径等，发放至每户被征地农民，充分尊重被征地拆迁人的知情权，使被征地农户了解拆迁政策、理解拆迁意义，自觉支持并配合征地拆迁工作。

二、加强管理、科学安排和监管补偿资金使用

加强管理、科学安排和监管补偿资金使用，确保资金落实到户，政府有关部门应对涉及征占地群众的切身利益事项进行全过程监督，对群众来信来访进行及时处理。科学合理安排补偿资金的使用和支付，各级政府应加强对土地补偿费的监管，防止因资金使用不当而影响群众切身利益的问题发生，充分利用

基层政府的力量化解社会稳定风险。自然资源部门，应对补偿款的发放全程监督，防止在发放过程中出现截留；项目单位除了及时缴纳征地相关的补偿费用，也应督促基层政府按程序及时将征占地补偿跨发放到被征占地群众手中。

三、强化监督与执行

政府实施透明化操作与公开程序：（一）实地丈量与登记公示，对房屋、青苗等地上附着物进行实地测量，并登记造册，确保数据真实。补偿清单需在村（社区）公示不少于5天，接受群众监督，减少暗箱操作。（二）集体经济组织参与，允许村集体对零星青苗、小型附着物采取“折合补偿”方式（如按亩折算），提高补偿效率。涉及争议时，由村民代表大会或集体经济组织协调解决，增强公信力。（三）抢栽抢建零补偿，项目征收预公告发布后突击种植、搭建的，一律不予补偿。

四、衔接历史政策与过渡安排

（一）新旧标准平稳过渡

已批复项目沿用旧标准：新标准生效前已获征地批复的项目，仍按原补偿方案执行，避免政策反复影响实施。对已发布补偿公告但未完成支付的项目，继续按原标准兑现，确保政府公信力。新项目严格适用新规：新标准实施后，所有新启动征地项目必须按最新补偿表执行，杜绝“选择性适用”。

（二）特殊情形灵活处理

历史遗留问题协商解决：对因政策调整导致补偿差异的（如早年征地未落实的），可通过“一事一议”协商补偿。

五、加强学习提升，提高业务能力

为加强征地补偿工作的规范性、公平性和科学性，提高相关工作人员的业务能力，从以下方面进行系统性提升。

（一）加强政策法规学习，夯实理论基础

1.系统学习法律法规，如《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等，掌握补偿标准的制定依据、适用范围、征收程序合法性要求（如公告、听证、评估等）、被征地农民的权益保障措施等相关内容；

2.定期组织政策培训，如邀请自然资源部门相关人员、法律专家开展专题培训、组织线上学习等。

（二）强化实践操作能力，提升业务水平

1.规范补偿流程；

2.提升评估能力，如分类补偿标准培训，针对不同作物（果树、经济作物、林木）制定补偿细则；学习市场价值评估方法（如农产品价格波动对补偿的影响）；与专业评估机构建立合作机制，提升复杂案例的补偿合理性。

（三）加强案例分析与经验总结

1.建立典型案例库，如成功案例（如高效补偿、群众满意度高的项目）、争议案例（如抢栽抢建纠纷、评估差异问题）等典型案例；

2.加强经验交流，如跨地区学习、进行年度总结等方式。

（四）推动数字化与智能化应用

1.建设信息化管理平台，如征地补偿数据库（存储历史补偿数据）、智能评估系统（自动匹配补偿标准）、公示查询系统（农户可在线查看补偿明细）等相关平台；

2.新技术应用，如利用无人机航测对大面积青苗和附着物进行测量，提高数据准确性。

第三节 存在的主要问题措施建议

一、存在的问题

(一) 存在要求同一种植作物按长势情况进行补偿。地上附着物和青苗补偿实施后,同一种植作物,有些长势良好,有些长势较差,但都补偿标准一样,农民内心不平衡。

(二) 部分群众为谋取个人利益,投机取巧,在项目发布征地预公告后,在项目红线范围内抢种抢搭抢建违规建筑物,并提出过高补偿要求。

(三) 被征地群众认为现行的补偿标准不合理,且部分群众提出的安置要求难以达成协议,因而不配合征地拆迁工作,导致部分项目征地工作滞后。

二、解决措施

(一) 确立科学发展观,切实维护人民群众合法权益。

在农村拆迁工作中,各级政府要确立全面、协调、可持续的发展观,坚持以人为本,以人民利益为根本出发点,树立“善待人民群众”的观念,做到权为民所用,情为民所系,利为民所谋,切实维护人民群众的合法权益。要进一步增强政治意识、大局意识、责任意识、群众意识,认真处理好建设发展和保护群众利益之间的关系,及时化解农村拆迁中的各种矛盾,把工作做细,把好事办好,确保社会的稳定和人民群众的根本利益。

(二) 依法和谐拆迁,信访维稳。

积极开展征地拆迁政策宣传教育,耐心细致做好解释工作,增强群众对政策的理解,营造和谐拆迁的氛围。在实际工作中严格遵守征地拆迁工作实施方案,依法办事,统一执行标准,不乱开政策口子,厚此薄彼,和谐征地拆迁。

(三) 健全拆迁补偿安置机制,完善失地农民的社会保障体系。

要为失地、失房、失业的农民构筑一个合法权益的社会保障体系,要防止“因拆迁致贫”,对弱势群体给予各方帮助、扶持。一是建立完善对失地农民重新就业培训的机制。失地农民普遍认为失业是他们面临的最大问题。我们要根

据农民的实际能力和市场的需求情况，转变他们的思想观念，提高他们的劳动技能。二是建立完善失地农民基本生活保障制度。它包括最低生活保障机制、就业创业优惠机制、养老医疗保险机制和资金筹措管理机制等。三是建立完善失地农民的司法救济机制。要疏通失地农民的司法救济途径，减少人为因素对资源配置的干预和不合理控制，防止和纠正拆迁中的不公正现象，遏制权力进入市场，以健全的司法制度，形成对农民利益保护的最后一道防线，切实保障和维护农民的合法利益。

三、相关建议

（一）把矛盾纠纷调处贯穿于整个征地拆迁过程中

征地拆迁工作是一个比较漫长的过程，经过调查摸底、土地权属确认、面积测量、地上附着物确认、签订协议、发放补偿款、土地交付清表等环节需要群众配合，每个环节都有可能发生矛盾纠纷，如能把矛盾纠纷发现得早，化解在萌芽，对于整个征地拆迁过程就顺利，善于抓早抓小抓苗头，引导群众沿着征拆目标逐步进行。

（二）精准识别矛盾纠纷性质，抓住主要矛盾归类调处

集体内部成员之间因分配问题产生纠纷往往也是阻碍征地拆迁工作的因素之一，应引导该集体成立理事机构在配合政府征拆工作后，再以民主议定的方式解决集体内部分配问题。

（三）做好现场勘查和证据保全工作

现实中总有一两个矛盾纠纷短期内无法调和，可项目又需推进，在这种情况下就必须对争议标的、界线范围、面积、地上附着物数量等进行现场勘查和保全，即使土地清表或今后走法律途径有据可查，而不因一两件矛盾纠纷久拖不决影响征地拆迁顺利进行。

第三章 基础资料收集与整理

第一节 基础资料收集

主要收集鹿寨县域范围内各类建（构）筑物的工程预结算相关资料、县域范围内工程定额资料等材料信息价格；农作物具体生产经营情况、市场供求关系等资料。

第二节 基础资料的来源

一、自然资源部门

（一）鹿寨县区片综合地价成果、年度国土变更调查数据、耕地质量等别更新成果等；

（二）现行的地上附着物和青苗补偿标准成果及征地涉及的具体案例。

二、农业农村部门

（一）现行的地上附着物和青苗补偿标准成果及征地涉及的具体案例；

（二）各类农作物的播种情况、产量、市场交易价格和收购价格等农业统计资料。

三、林草部门

（一）各类林地的产量、价格及造林成本等林业统计资料；

（二）县域范围内现行的林木、草补偿标准。

四、人力资源和社会保障部门

城镇居民最低生活保障标准、农村居民最低生活保障标准等人口和经济发展水平相关统计资料。

五、住房城乡建设部门

（一）各类建筑物结构、不同等级房屋的重置单价及其对应的主要特征条件；

- (二) 区域材料价格信息;
- (三) 区域材料价格信息;
- (四) 建设工程定额人工费及有关费率;
- (五) 建筑工程装饰装修造价信息。

六、统计部门

- (一) 农业统计年鉴;
- (二) 经济统计年鉴。

七、物价部门

各类农作物产品（包括短期农作物）的市场交易价格和收购价格。

八、各乡（镇）人民政府

- (一) 各乡（镇）的农村经济、农业综合等相关统计资料;
- (二) 各乡（镇）的主要农作物类型、主要农作物年产量情况等资料。

第三节 基础资料的整理

一、对各类资料的质量进行初步判断，剔除明显异常资料，对内容不完整、内涵不清晰、口径不一致的重要资料，进行补偿调查或者调整;

二、各类图件、数据资料原则上应收集具有规范格式（或能够整理为规范格式）的栅格图件、矢量数据;

三、各类统计资料宜以县区、各乡镇为基本评价单元进行汇总、剥离和整理。

第四章 测算过程

第一节 测算技术路线

鹿寨县地上附着物和青苗补偿标准测算技术路线如下图 1。

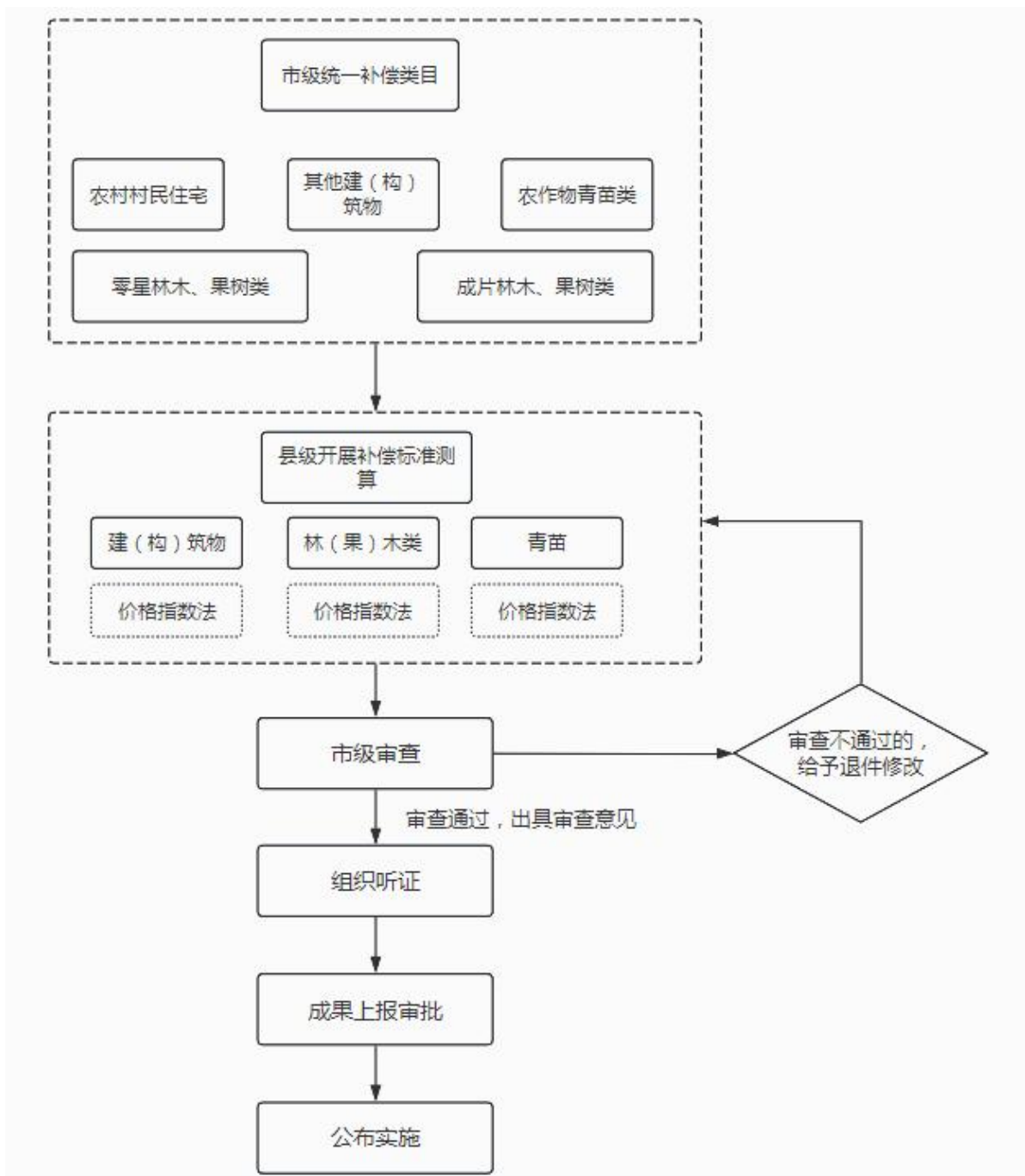


图 1 鹿寨县地上附着物和青苗补偿标准测算技术路线图

第二节 地上附着物补偿标准测算

一、建（构）筑物补偿标准测算

（一）鹿寨县 2021-2023 年征地案例基本情况

2021 年，桂林至钦州港公路（永福三皇至柳州段）项目涉及土地征收面积 2280 亩，完成迁坟 385 座，完成房屋征收 25 户；完成地上附着物登记并补偿；柳州市龙头山公墓及鹿寨县殡仪馆项目涉及土地征收面积 585.9574 亩，完成迁坟 141 座，未迁 8 座。

2022 年，柳州高速过境线公路（罗城经柳城至鹿寨段）项目涉及土地征收面积 3640 亩，完成迁坟 537 座，完成房屋征收 29 户；完成地上附着物登记并补偿；旭平首饰二期项目涉及土地征收面积 42.4211 亩，完成房屋征收 4 户；完成地上附着物登记并补偿。

2023 年，推进柳州高速过境线公路（罗城经柳城至鹿寨段）项目量地面积约 3690 亩，完成项目征地 3232.6441 亩；有序推进鹿寨至钦州港公路（鹿寨至鱼峰段）项目征地工作；已完成桂林至钦州港公路（永福三皇至柳州段）项目的 158 座无主坟迁移工作；鹿寨县红砖厂旧城改造基础设施工程建设项目涉及 55.9153 亩土地，已签订征地协议亩数为 43.6251 亩，已签订青苗亩数为 22.7524 亩；农民回乡创业园项目（集盛纸业）项目、黄冕林场宿舍区等项目的清表工作。

（二）征地案例中相关建构筑物的基本信息

根据上述 2021-2023 年征地案例分析得知，在征地过程中涉及农户农宅、坟墓等建构筑物拆迁工作是项目中常遇到的情况。鹿寨县建构筑物结构主要为砖混结构、砖木结构和土木结构，基本上为多层房屋，矩形平面，建筑外观基本以毛胚砖墙及冷色调为主。

	该宅基地主要为三层砖混结构，主要材料包括钢筋、水泥、砂、碎石、涂料、饰面砖等，主要造价估算金额为 358193 元。
	该宅基地主要为砖瓦结构，主要材料包括红砖、屋面瓦、木材、基础砂浆等，主要造价估算金额为 50000 元。
	该宅基地主要为砖瓦结构，主要材料包括土砖、屋面瓦、木材、基础砂浆等，主要造价估算金额为 40000 元。

（三）相关材料人工价格信息

建构筑物主要材料包括钢材、混凝土、砖石材料、木材、铝合金材料、屋面瓦、碎石、页岩砖、涂料等。根据市场调研数据分析以上材料市场价格如下表所示。

表 4-1 建构筑物主要材料市场价格表

序号	材料名称	规格	单位	2025 年（上半年）价格	价格指数（10%）
1	普通钢筋	Φ 10 以内	t	3696	85.10
2	普通钢筋	Φ 10 以上	t	4168	86.31
3	螺纹钢	Φ 10 以内	t	3781	74.47
4	螺纹钢	Φ 10 以上	t	3676	76.98
5	扁钢	综合	t	3608	71.36
6	方钢	16×16	t	3948	73.25
7	等边角钢	综合	t	4011	83.39
8	不等边角钢	综合	t	3994	81.44
9	槽钢	综合	t	3820	77.63
10	工字钢	综合	t	3817	79.87
11	焊接钢管	DN15~20	t	4276	84.09
12	镀锌钢管（热镀）	DN15~20	t	5316	83.41
13	无缝钢管	综合	t	4807	75.47
14	水泥 PO52.5 旋窑		t	515	127.16
15	水泥 PO42.5 旋窑	中价位	t	509	129.52
16	水泥 PO32.5 旋窑	中价位	t	459	140.80
17	商品混凝土 C25	碎石（40mm 以内）中砂	m ³	369	128.13
18	商品混凝土 C30		m ³	379	126.76
19	商品混凝土 C35		m ³	390	126.21
20	粗砂		m ³	177	215.85
21	中砂		m ³	188	213.64
22	细砂		m ³	188	229.27
23	碎石	综合	m ³	118	184.38
24	毛石		m ³	94	164.91
25	改性沥青	SBS	t	5370	84.57
26	石油沥青	70A	kg	4.76	92.43
27	乳化沥青		kg	3.52	92.63
28	BV 铜芯聚氯乙烯绝缘电线（高档）	10mm ²	元/100 米	1209	152.08
29		16mm ²	元/100 米	1866	149.28
30		25mm ²	元/100 米	2955	149.32
31	铜芯全塑电缆一芯（VV0.6/1KV）中档	10mm ²	元/100 米	997	146.62
32		16mm ²	元/100 米	1392	146.84
33		25mm ²	元/100 米	2049	146.78
34	蒸压砂加气混凝土砌块	600*200*100	m ³	243	90.00
35	38 系列不带沙平开窗	洞口面积≤2m ² （1.4）		355	100.00
36	96 系列不带砂推拉窗	洞口面积≤2m ² （1.4）		312	111.43

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整建设工程定额人工费及有关费率的 通知》（桂建标〔2023〕7号）文件得知，定额人工费调整为2013年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》、2017年《广西壮族自治区装配式建筑工程消耗量定额》、2017年《广西壮族自治区绿色建筑工程消耗量定额（建筑装饰工程部分）》、2017年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》参考基价中的人工费乘以系数1.5（即在桂建标〔2018〕19号文件调整规定的基础上调增15%），则建筑综合工日人工费最低标准为：一类工的工资单价为74元/工日，二类工为87元/工日；装饰综合工日人工费最低标准为：一类工的工资单价为87元/工日，二类工为100元/工日。根据走访鹿寨县劳务市场调研得知，鹿寨县人工费在120~380元/工日区间，本次方案取平均值即为250元/工日测算。

表 4-2 人工费市场价格表

序号	工种	价格（元/工日）
1	木工（模板工）	300-360
2	钢筋工	300-350
3	混凝土工	280-320
4	架子工	300-380
5	砌筑工（砖瓦工）	300-360
6	抹灰工（一般抹灰）	300-360
7	装饰木工	320-380
8	防水工	320-380
9	高级抹灰、镶贴工	320-380
10	油漆工	280-330
11	管工	270-320
12	电工	280-330
13	通风工	260-320
14	焊工	300-350
15	起重工	260-300
16	金属制品安装工	260-300
17	机械工	260-280
18	司机（载重汽车）	240-280
19	普工	120-220

（四）测算方法

鹿寨县本次地上附着物补偿标准测算方法采用价格指数法，即以现行补偿标准为基础，利用价格指数调整现行补偿标准从而得到本轮更新调整的补偿标准。价格指数法测算地上附着物补偿标准公式为：

地上附着物补偿标准=历史补偿标准×价格指数

或：地上附着物补偿标准=历史补偿标准×（1+价格变动指数）。

表 4-3 鹿寨县 2022-2024 年价格指数涨幅表

年份	2022	2023	2024
CPI	0.50%	-0.53%	0.30%
近三年平均涨幅			0.09%

表 4-4 鹿寨县 2022-2024 年房屋建设基础建材价格涨幅表

建材类型	2022	2023	2024	年均价格指数
螺纹钢	-10.20%	-18.86%	-3.47%	-10.84%
水泥 PO32.5	10.11%	-6.68%	-7.16%	-1.24%
水泥 PO42.5	9.26%	-6.16%	-6.57%	-1.16%
商品混凝土 C25	-13.38%	11.24%	-1.26%	-1.14%
商品混凝土 C30	-13.06%	10.93%	-1.23%	-1.12%
中砂	1.05%	-3.13%	3.76%	0.56%
碎石	1.60%	-6.30%	0.84%	-1.29%
砖	50.00%	0.00%	28.89%	26.30%
近三年年均价格指数				1.12%

（五）测算结果

综上所述，鹿寨县本次建（构）筑物补偿标准采用价格指数法进行测算，并结合人工费，调整现行补偿标准从而得到本轮更新调整的补偿标准。更新调整结果详见下表：

表 4-5 鹿寨县房屋及附属设施补偿标准测算结果表

房屋	使用性质	补偿标准（元/m ² ）	
		有证	无证
砖混	住宅	1400	250
砖木	住宅（18 墙或以上，小青瓦面）	1100	200
	住宅（18 墙或以上，石棉瓦面）	900	

房屋	使用性质	补偿标准（元/m²）	
		有证	无证
	住宅（12 墙，小青瓦面）	900	
	住宅（12 墙，石棉瓦面）	700	
泥瓦	住宅	900	200
附房	砖木结构小青瓦面（檐高 2m 以上）	600	140
	砖木结构石棉瓦面（檐高 2m 以上）	550	
	泥瓦	550	
养殖房	砖、泥瓦（规模养殖）	200-400	
简易房	檐高 2m 以下	250	60
简易钢架棚		210	
砖窑		580	
宅基地		650	
备注：			
1. 根据不同房屋的使用年限确定房屋的折旧成新度。砖混结构的使用年限 70 年，砖木结构的使用年限 50 年。房屋折旧成新不得低于八成，每降低一度成新相应每平方米减 50 元。			
2. 砖木、泥瓦结构有二层的，二层以上的单层高度按 2.8m 以上部分计算建筑面积。			
3. 对由于历史原因形成的无证房屋(砖混结构或者砖木结构)，功能齐全、结构合理、房屋层高大于 2.5m 以上，并且是在长期使用属于生产、生活必备的房屋，经村委会、乡(镇)政府或相关部门出具证明确认为唯一住宅的，视为有证，每户房屋占地面积最大不得超过 150m²，超出的部分占地面积按无证处理。			
4. 县城规划内的集体房屋由专业部门评估，参照国有房屋的补偿标准实行。			
5. 主房含住房、厨房和卫生间。			
6. 房屋有证是指因自然资源或住建行政主管部门批准的土地使用证或房屋使用证。			
7. 对征收范围内未经登记的建筑，由县人民政府组织县发改局、县自然资源和规划局、县住建局等相关部门进行调查，认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。			
8. 住宅补偿标准包含 1.2m 内基础，超出部分按宅基地基础计算。			
9. 养殖房根据建筑结构、功能、造价、成新率确定具体补偿标准。			

表 4-6 鹿寨县其他地上附着物补偿标准测算结果表

类型	单位	补偿标准	备注
一、电力设施 (室外)			
220 伏送配电线路	万元/公里	4.6	
380 伏送配电线路	万元/公里	7	
1 万伏送配电线路	万元/公里	10	
迁移变压器	元/千伏安	400	
水泥电杆长 8 米以下 (含 8 米)	元/根	700	
水泥电杆长 8 米以上	元/根	1100	

类型		单位	补偿标准	备注
渗油木电杆		元/根	100	
石质电杆		元/副	100	
木质电杆		元/副	95	
铜芯电线		元/m	7	
铝芯电线		元/m	5	
三相电线		元/m	9	
新种电杆	电线杆	元/基	420-860	
	稳定牵引线		/	按实际评估价补偿
二、水利设施		单位	补偿标准	备注
水柜		元/m ³	300	水柜的认定标准以广西壮族自治区水利厅关于印发《广西地头水柜(水池)集雨节水灌溉工程技术暂行规定》的通知(桂水农水[1999]60号)和自治区扶贫开发领导小组关于印发《广西固定贫困县地头水柜(水池)集雨节凄扶贫工程验收办法》的通知(桂扶领发[2000]4号)规定为准
水池		元/m ³	115	
水井深 5-10m		元/眼	5000	
水井深 10m 以上		元/眼	5000-8000	
机井(30m 以上深井)		元/m	200	先协商, 协商不成的, 由县水利部门和价格认证中心出具意见
塑料蓄水桶		元/m ³	200	
不锈钢蓄水桶		元/m ³	300	
三、其他设施		单位	补偿标准	备注
沼气池		元/m ³	560-650	
铁水管		元/m	11-23	视管径大小
塑料水管		元/m	10-20	生活用水管视管径大小和材质
胶水管		元/m	6-11	管视管径大小和材质
晒场、道路		元/m ²	90	水泥
		元/m ²	50	三合土
水渠		元/m ³	230	砖墙
		元/m ³	300	片石墙
排水沟		元/m	120	砖
		元/m	170	片石
砖石化粪池		元/m ³	460	
土粪池		元/m ³	60	

类型		单位	补偿标准	备注
葡萄棚架		元/亩	4000-15000	钢架棚（视材质规格区分）
		元/亩	2500	水泥柱
		元/亩	1000	铁线架
独立水表		元/个	350	迁移安装费
独立电表		元/个	290	迁移安装费
固定电话		元/部	180	迁移安装费
闭路电视		元/个	400	迁移安装费
空调		元/台	350	迁移安装费
房屋水电装修		元/m ²	80-120	补偿费
喷灌系统		元/亩	1000-3000	标准化建设
滴灌系统		元/亩	1000-3000	标准化建设
坟墓	金坛	元/个	2880	双坟按两个基准坟墓标准补偿
	基准坟墓	元/座	5510	
	墓碑	元/块	2375-5510	
	--坟墓附属构筑物	/	按附属构筑物标准补偿	
	搬迁费	元/座	5000	一个基准坟墓
			7000	两个基准坟墓
围墙	18 墙红砖	元/m ²	120	
	24 墙红砖	元/m ²	160	
	片石	元/m ²	270	
	水泥砖	元/m ²	110	
	煤渣砖	元/m ²	65	
	泥砖泥墙	元/m ²	45	
	半截砖	元/m ²	30	
片石基础		元/m ³	270	片石
备注：表中未列入设施项目可根据实际情况参照市场价进行测算。				

表 4-7 鹿寨县拆迁房屋装饰、装修补偿标准测算结果表

项目		补偿标准	项目		补偿标准
地面	地板砖（普通）	80 元/m ²	门	拉闸门、卷帘门（窗）	200 元/m ²
	地板砖（中档）	120-150 元/m ²		防盗门	1200-2000 元/樘
	地板砖（高档）	150-200 元/m ²		实木复合门	630-1200 元/樘
	实木地板（普通/含复合地板）	150-200 元/m ²		实木合页大门	450 元/m ²
	实木地板（中档）	250-300 元/m ²		塑钢门	300 元/樘

项目			项目		
补偿标准			补偿标准		
	花岗岩地板砖	120-150 元/m ²		普通铁门	580-1150 元/樘
	大理石地板砖	120 元/m ²		包门	505 元/樘
	水磨石地面	60-100 元/m ²		铁栅门	150 元/m ²
	砂岩地砖	105-195 元/m ²		高档大门	5000-12000 元/樘
	玻化耐磨地砖	85-160 元/m ²		实木大门	1000-3000 元/樘
	幻彩地砖	113-160 元/m ²		智能安防门	8000-15000 元/樘
	超微粉地砖	88-146 元/m ²		极简隐形门	2500-4500 元/m ²
	防滑砖	45-56 元/m ²		无边界玻璃门	1200-2500 元/m ²
吊 顶	木吊顶	200 元/m ²	窗	铸铝装甲门	1300-1000 元/m ²
	石膏吊顶	100 元/m ²		锌合金门	600-900 元/m ²
	埃特板吊顶	90 元/m ²		不锈钢门	2000-5000 元/m ²
	塑扣板	80 元/m ²		新中式仿铜门	3500-6490 元/樘
	铝扣板	150-250 元/m ²		老榆木门	290-1430 元/m ²
	木线边	40 元/m		塑钢窗、铝合金窗	200 元/m ²
	石膏边	15 元/m		塑钢、铝合金纱窗	60 元/m ²
	硅酸钙板	13-40.5 元/m ²		包窗	150 元/m ²
	矿棉吸音天花板	58-160 元/m ²		铁制防盗网	80 元/m ²
	蜂窝顶	170-260 元/m ²		不锈钢防盗网	120 元/m ²
内 墙	瓷砖墙	90 元/m ²	其他	三轨推拉窗	245-550 元/m ²
	木墙裙	120 元/m ²		平推开合窗	400-1000 元/m ²
	刷涂料	30 元/m ²		落地景观窗	1000-2000 元/m ²
	墙纸	45 元/m ²		不锈钢固定窗	200-350 元/m ²
	文化石	120 元/m ²		老榆木格栅窗	290-1430 元/m ²
	玻璃幕墙	200-240 元/m ²		普通雨棚（塑料）	120 元/m ²
	腻子	26 元/m ²		铝制雨棚	150 元/m ²
	埃特板隔墙	70 元/m ²		琉璃瓦	120 元/m ²
	墙面瓷板	21-32 元/m ²		铁制扶手	120 元/m
	陶瓷墙面	25-60 元/m ²		不锈钢扶手	180 元/m
外 墙	墙砖	90 元/m ²	其他	木质扶手	250-350 元/m
	陶瓷墙砖	20-60 元/m ²		木制壁柜	310 元/m ²
	彩色涂料	40 元/m ²		订制衣柜	1000-1500 元/m ²
厨 卫	大理石橱柜	800-1200 元/m		广告牌、灯箱	90-120 元/m ²
	中档橱柜	1500-2000 元/m		铁艺制品	200 元/m ²
	高档橱柜	2500-4000 元/m		水泥雨棚	300 元/m ²

项目		补偿标准	项目		补偿标准
	浴缸	800 元/个			
	洗手盆	170-300 元/个			
	油烟柜	630-1000 元/个			
备注:					
1. 表中价格已包含成新、工料等费用。 2. 铁门（规格 90×195cm）一栏，超规格部分进行折算补偿。 3. 非住宅房屋的装饰装修可参照住宅房屋的补偿标准。 4. 对住房补偿价格有异议的，以房屋评估部门出具的评估报告为准。 5. 特殊的建筑物、构筑物个案酌情处理。					

二、林（果）木类补偿标准测算

（一）林木果主要生产经营情况

1. 林业生产经营情况

鹿寨县 2020 年林业总产值为 91853 万元，包括林木的培育和种植、全社会竹木采伐及林产品的产值。其中造林面积为 1736 公顷，森林抚育面积及育苗面积合计 20916 公顷；木材采运 121.55 万立方米，竹材采运中毛竹、篙竹、大杂竹合计 629 万根，小杂竹 14003 吨；主要林产品包括油桐籽、油茶籽、天然松脂、竹笋干、八角等。

鹿寨县 2021 年林业总产值为 99913 万元，包括林木的培育和种植、全社会竹木采伐及林产品的产值。其中造林面积为 3117 公顷，森林抚育面积及育苗面积合计 22698 公顷；木材采运 149 万立方米，竹材采运中毛竹、篙竹、大杂竹合计 482 万根，小杂竹 7430 吨；主要林产品包括油桐籽、油茶籽、天然松脂、竹笋干、八角等。

鹿寨县 2022 年林业总产值为 107601 万元，包括林木的培育和种植、全社会竹木采伐及林产品的产值。其中造林面积为 2560 公顷，森林抚育面积及育苗面积合计 36774 公顷；木材采运 137 万立方米，竹材采运中毛竹、篙竹、大杂竹合计 509 万根，小杂竹 7805 吨；主要林产品包括油桐籽、油茶籽、天然松脂、竹笋干、八角等。

综上所述，鹿寨县 2020-2022 年林业的营林面积逐年扩大，林业产值整体

为上升趋势。林业产值 2021 年比 2020 年提高 8.77%，2022 比 2021 年提高 7.69%。

2. 果业（含水果、饮料和香料）生产经营情况

鹿寨县 2020 年水果、饮料和香料总产值 60396 万元，包括水果总产值 58398 万元，茶及饮料总产值 475 万元。其中茶叶产量为 103 吨，年末实有茶园面积为 4114 亩；园林水果产量为 204465 吨，年末果园面积为 358506 亩，园林水果种类包括梨、柑橘类水果、热带水果、其他水果及食用坚果等。

鹿寨县 2021 年水果、饮料和香料总产值 66759 万元，包括水果总产值 64667 万元，茶及饮料总产值 501 万元。其中茶叶产量为 109 吨，年末实有茶园面积为 4353 亩；园林水果产量为 228743 吨，年末果园面积为 387372 亩，园林水果种类包括梨、柑橘类水果、热带水果、其他水果及食用坚果等。

鹿寨县 2022 年水果、饮料和香料总产值 83966 万元，包括水果总产值 81649 万元，茶及饮料总产值 556 万元。其中茶叶产量为 121 吨，年末实有茶园面积为 4683 亩；园林水果产量为 262676 吨，年末果园面积为 399236 亩，园林水果种类包括梨、柑橘类水果、热带水果、其他水果及食用坚果等。

综上所述，鹿寨县 2020-2022 年果业（含水果、饮料和香料）的面积逐年扩大，果业（含水果、饮料和香料）产值整体为上升趋势。果业（含水果、饮料和香料）产值 2021 年比 2020 年提高 10.54%，2022 比 2021 年提高 25.77%。

详见下表：

表 4-8 鹿寨县近三年林木果业总产值明细表

指标名称	单位	年份		
		2020	2021	2022
林业产值	万元	91853	99913	107601
林木的培育和种植	万元	3970	4906	10180
全社会竹木采伐	万元	78188	82335	85945
林产品	万元	9694	12673	11476
水果、饮料和香料	万元	60396	66759	83966
水果	万元	58398	64667	81649
茶及饮料	万元	475	501	556

表 4-9 鹿寨县近三年林业生产面积与产量明细表

指标名称	单位	数量		
		2020	2021	2022
营林情况				
造林面积	公顷	1736	3117	2560
森林抚育面积	公顷	20885	22667	36667
育苗面积	公顷	31	31	107
全社会竹木采运				
木材采运	万立方米	121.55	149	137
竹材采运				
毛竹	万根	70	53	70
篙竹	万根	364	289	292
大杂竹	万根	195	140	147
小杂竹	吨	14003	7430	7805
主要林产品产量				
油桐籽（籽：油=4：1）	吨	501	522	543
油茶籽（籽：油=4：1）	吨	2686（籽：油=5：1）	2801（籽：油=5：1）	2921
天然松脂	吨	4529	4716	4911
竹笋干（鲜笋按 1/3 折干）	吨	657	672	714
八角	吨	26	27	28

数据来源：柳州市 2021、2022、2023 年统计年鉴

表 4-10 鹿寨县近三年茶叶、水果、食用坚果及桑园生产面积与产量明细表

指标名称	单位	数量		
		2020	2021	2022
茶叶合计	吨	103	109	121
绿茶	吨	85	90	99
红茶	吨	18	19	22
园林水果合计	吨	204465	228743	262676
梨	吨	2321	2433	2593
柑橘类水果	吨	136415	157837	185314
热带水果	吨	4925	5061	5430
其他水果	吨	6382	63411	69339

指标名称	单位	数量		
		2020	2021	2022
食用坚果	吨	723	754	785
板栗	吨	643	673	700
白果	吨	80	81	85
年末实有茶园面积	亩	4114	4353	4683
当年采摘面积	亩	4114	4353	4683
年末实有桑园面积	亩	204450	209825	214615
年末果园面积	亩	358506	387372	399236
梨园	亩	5726	5953	6270
柑橘园	亩	240701	264635	271254
柑园	亩	137267	149670	144729
橘园	亩	67099	74932	82281
金橘园	亩	2251	2415	2493
橙园	亩	15168	17248	19101
柚子园	亩	18916	20369	22651
蕉园	亩	189	198	326
荔枝园	亩	372	385	406
龙眼园	亩	4130	4324	4478
芒果园	亩	33	35	37
桃园	亩	11106	11329	11597
葡萄园	亩	7757	8168	7909
枣园	亩	665	696	730
柿子园	亩	3964	4052	4592
李子园	亩	8200	8570	8949
火龙果园	亩	31	33	34
百香果园	亩	434	458	494
其他果园	亩	75198	75837	82160

数据来源：柳州市 2021、2022、2023 年统计年鉴

（二）测算方法

鹿寨县本次林（果）木补偿标准测算方法采用价格指数法，即以现行补偿标准为基础，利用价格指数调整现行补偿标准从而得到本轮更新调整的补偿标准。价格指数法测算地上附着物补偿标准公式为：

林木补偿标准=历史补偿标准×价格指数

或：

林木补偿标准=历史补偿标准×（1+价格变动指数）。

表 4-11 鹿寨县 2022-2024 年价格指数涨幅表

年份	2022	2023	2024
CPI	0.50%	-0.53%	0.30%
近三年平均涨幅			0.09%

表 4-12 鹿寨县 2020-2022 年林（果）木价格涨幅表

类型	2020	2021	2022	年均价格指数
林木	0.43%	8.77%	7.69%	5.63%
果木	-5.01%	-6.15%	-5.12%	-5.43%
近三年年均价格指数				0.10%

（三）测算结果

综上所述，鹿寨县本次林（果）木补偿标准测算方法采用价格指数法进行测算，并结合林（果）木实际情况，调整现行补偿标准从而得到本轮更新调整的补偿标准。更新调整结果详见下表：

表 4-13 鹿寨县果树类补偿标准测算结果表

果树名称	类别	补偿标准（元/株）			备注
		一类	二类	三类	
橙子、柑桔类等	种植未满 1 年	40			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	70	64	59	
	种植满 2 年，未满 3 年	99	90	80	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年，初挂果	232	184	132	
	种植满 4 年，丰产期初年	288	246	180	每亩限株 120 株以下
	种植满 5 年以上，丰产期	397	340	284	
龙眼、杨梅、柚子、柿子、板栗	种植未满 1 年	43			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	76	71	66	
	种植满 2 年，未满 3 年	113	104	95	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年，初挂果	246	199	151	

果树名称	类别	补偿标准（元/株）			备注
		一类	二类	三类	
	种植满 4 年，丰产期初年	359	312	236	每亩限株 120 株以下；房前屋后 20 年以上的零星果树按 1000 元/株
	种植满 5 年以上，未满 10 年，丰产期	454	407	359	
	种植满 10 年，未满 20 年，丰产期	520	473	426	
砂糖橘、沃柑	种植未满 1 年	47			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	85	76	66	每亩限株 140 株以下
	种植满 2 年，未满 3 年	142	132	113	
	种植满 3 年，初挂果	312	265	218	
	种植满 4 年，丰产期初年	359	312	265	每亩限株 120 株以下
	种植满 5 年以上，丰产期	454	407	359	
梨、李、枇杷、枣、黄皮果、桃、山楂等	种植未满 1 年	38			每亩限株 140 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	76	71	66	
	种植满 2 年，未满 3 年	104	85	76	
	种植满 3 年，初挂果	199	151	132	每亩限株 120 株以下
	种植满 4 年，丰产期初年	246	199	151	
	种植满 5 年以上，丰产期	293	246	199	
葡萄	种植未满 1 年	28			每亩限株 320 株以下
	种植 1 年	66	57	47	
	种植 2 年，初挂果	113	95	76	
	种植 3 年以上，丰产期	161	142	123	
百香果、罗汉果		9500元/亩	7500元/亩	5500元/亩	
芭蕉		2800-7400 元/亩			每亩限株 120 株以下
		20-60 元/株			零星果树且高度为 1.5 米以上，按株计算
备注：					
1. 果树类别标准划分：一类：高产高质、长势良好，达到农业示范项目的标准；二类：长势一般；三类：管理不善、长势差、挂果率低。					
2. 按零星种植计算补偿的，种植密度不得超过每亩限株数量。如果种植密度超过每亩限株数量的，按每亩限株数计算补偿费。					
3. 本规定未列果树参照以上价值相近的果树标准执行。					

表 4-14 鹿寨县成片林木类补偿标准测算结果表

名称	规格	补偿标准（元/亩）	备注
成片竹林		5000-8000	按品种区分补偿标准
用材林（松树、杉树）	成林：胸径小于 14cm	8000	分树种依据实际生长状况和合理保留密度确定具体补偿标准
	胸径 14-18cm	8500-11000	
	胸径 19-22cm	11000-13000	
	胸径 23-24cm	13000-15000	
	胸径大于 24cm	16000	

名称	规格	补偿标准 (元/亩)	备注
桉树	成林: 胸径小于 14cm	6500	依实际生长状况确定具体补偿标准
	胸径 14-18cm	7000-10000	
	胸径 19-22cm	10000-12000	
	胸径 23-24cm	12000-14000	
	胸径大于 24cm	15000	
薪炭林		3500-6000	
3 年以下新造林		1200-3500	
中、幼林		4500-7000	
成林水栀子 (黄栀子)		4970-8650	
油茶树	5 年以内	5000-8000	依实际生长状况确定具体补偿标准
	5 年以上	8000-15000	
苗圃	苗木高 1.5 米及以上	14000	
	苗木高 1.5 米以下	12000	
桂花树	胸径 1-5cm	13500-18000	为苗木, 每亩种植应达到 500 株以上
	胸径 6-10cm	18000-27000	每亩种植应达 400 株以上
	胸径 11cm 以上	27000-36000	每亩种植应达 250 株以上
樟树、榕树、天竺桂、洋紫荆、木棉、幌伞枫等绿化树、风景树	胸径 1-5cm	15000-18000	为苗木, 每亩种植应达到 500 株以上
	胸径 6-10cm	18000-25000	每亩种植应达 400 株以上
	胸径 11cm 以上	25000-35000	每亩种植应达 250 株以上
备注:			
1. 以上未列农作物、经济林木等参照以上近似品种标准补偿。			
2. 凡套、混种粮食作物或成片经济林木的, 其青苗补偿以主要种植农作物补偿为准, 主要农作物按 100% 执行, 次农作物按 50% 标准补偿, 其他农作物补偿以此类推。			
3. 园林苗圃的定性: 园林苗圃应该具有完整的灌溉 (喷淋) 设施, 尤其重要的是有市场监管部门的营业执照和林业部门的林木 (种苗) 经营许可、林木 (种苗) 生产许可证才能定性为园林苗圃。			
4. 以上附着物应符合一般种植密度, 否则按一般种植密度比例进行折算。			

表 4-15 鹿寨县零星树木补偿标准测算结果表

名称	规格	补偿标准	造林密度 (株/亩)	备注
桂花树	胸径 1cm 以下	4 元/株	每亩限株 95 株以下	胸径超过 16cm 的, 单独评估定价
	胸径 1-2cm	5-10 元/株		
	胸径 3-6cm	27-108 元/株		
	胸径 7-10cm (1.5 米以上冠幅)	315-450 元/株		
	胸径 11-15cm (2 米以上冠幅)	720-1350 元/株		
樟树、榕树、天竺桂等绿化树风景树	胸径 1-2cm	6-13 元/株	樟树每亩限株 41 株以下; 榕树每亩限株 13 株以下; 天竺桂及其他风	
	胸径 3-5cm	30-65 元/株		
	胸径 6-10cm (1.5 米以上冠幅)	90-220 元/株		

名称	规格	补偿标准	造林密度(株/亩)	备注
	胸径 11-15cm(2 米以上冠幅)	220-430 元/株	景树每亩限株 95 株以下	
竹子	大丛(50 株以上)	700 元/株		
	中丛(20-50 株)	320 元/株		
	小丛(20 株以内)	80-130 元/株		
桉树	1-5cm	15 元/株	每亩限株 74 株以下	
	5-7cm	25 元/株		
	7-10cm	35 元/株		
	10-13cm	45 元/株		
	13-15cm	55 元/株		
	15cm 以上	75 元/株		
苦楝树等其他杂树	1-5cm	15 元/株	每亩限株 56 株以下	
	5-7cm	25 元/株		
	7-10cm	35 元/株		
	10-12cm	35 元/株		
	12-15cm	65 元/株		
	15-18cm	95 元/株		
	18-20cm	150 元/株		
	20cm 以上	160 元/株		每增加 2cm, 则增加 25 元

说明:

1. 林木、苗木胸径测量方法: 按离地面 130cm 处测量。
2. 零星树木补偿中树木种植株数参考《造林技术规程》(GB/T 15776-2023) 附表 C 中造林密度的规定。
3. 对种植密度有争议且协商不成的, 由林业部门界定合理株数。
4. 名贵古树木应优先考虑保留和移栽, 按实际移栽成本进行补偿, 确无法移栽的, 优先协商, 协商不成再由专业部门评估。
5. 本补偿标准没有列出的果木、树木, 可参照相关规定或近似的果木、苗木核定补偿标准。

第三节 青苗补偿标准测算

一、青苗类作物生产经营情况

鹿寨县农作物主要种植甘蔗、水稻、柑橘、大棚蔬菜、竹笋、豆角等。2020 年农作物总播种面积 1111751 亩, 其中粮食播种面积 407585 亩(稻谷播种面积 308036 亩, 玉米播种面积 57095 亩, 豆类播种面积 8052 亩, 薯类播种面积 26521 亩), 经济作物播种面积 704166 亩(油料作物播种面积 50277 亩, 中草药材播种面积 44985 亩), 其他农作物播种面积 57590 亩。

2021 年农作物总播种面积 1148300 亩，其中粮食播种面积 411699 亩（稻谷播种面积 309686 亩，玉米播种面积 59001 亩，豆类播种面积 8174 亩，薯类播种面积 34358 亩），经济作物播种面积 736602 亩（油料作物播种面积 52515 亩，中草药材播种面积 46793 亩），其他农作物播种面积 60086 亩。

2022 年农作物总播种面积 1174319 亩，其中粮食播种面积 412029 亩（稻谷播种面积 309308 亩，玉米播种面积 59407 亩，豆类播种面积 8272 亩，薯类播种面积 34565 亩），经济作物播种面积 762290 亩（油料作物播种面积 58850 亩，中草药材播种面积 47038 亩），其他农作物播种面积 60983 亩。鹿寨县农作物近 3 年播种面积和产量明细表详见表 4-5。

综上所述，鹿寨县 2020 至 2022 年农作物种植面积逐年扩大，农业产值整体为上升趋势。农业产值 2021 年比 2020 年提高 13.32%，2022 比 2021 年提高 21.91%。

详见下表：

表 4-16 鹿寨县农作物近 3 年播种面积和产量明细表

指标名称	单位	年份		
		2020	2021	2022
农作物总播种面积	亩	1111751	1148300	1174319
粮食播种面积	亩	407585	411699	412029
亩产量	公斤/亩	340	341	342
产量	吨	138444	140402	140811
夏收播种面积	亩	229962	233184	235531
亩产量	公斤/亩	349	354	355
产量	吨	80370	82649	83530
秋收播种面积	亩	169682	170556	168864
亩产量	公斤/亩	335	332	331
产量	吨	56880	56544	55957
稻谷播种面积	亩	308036	309686	309308
亩产量	公斤/亩	373	372	374
产量	吨	115013	115262	115546
早稻播种面积	亩	176835	178508	180200
亩产量	公斤/亩	368	369	369
产量	吨	65007	65800	66556

指标名称	单位	年份		
		2020	2021	2022
中稻播种面积	亩	9169	9295	9002
亩产量	公斤/亩	566	570	545
产量	吨	5186	5296	4905
晚稻播种面积	亩	122033	121883	120105
亩产量	公斤/亩	367	362	367
产量	吨	44821	44166	44085
玉米播种面积	亩	57095	59001	59407
亩产量	公斤/亩	330	348	347
产量	吨	18858	20518	20595
豆类播种面积	亩	8052	8174	8272
亩产量	公斤/亩	115	115	113
产量	吨	928	936	936
薯类播种面积	亩	26521	34358	34565
亩产量	公斤/亩	95	104	105
产量	吨	2527	3584	3634
经济作物播种面积	亩	704166	736602	762290
油料作物播种面积	亩	50277	52515	58850
亩产量	公斤/亩	197	196	191
产量	吨	9927	10293	11268
生麻播种面积	亩	990	1005	1023
亩产量	公斤/亩	183	182	182
产量	吨	181	183	186
甘蔗播种面积	亩	167970	173178	174040
亩产量	公斤/亩	4341	4341	4422
产量	吨	729185	751759	769655
中草药材播种面积	亩	44985	46793	47038
其他农作物播种面积	亩	57590	60086	60983
蔬菜播种面积	亩	371916	392316	409088
产量	吨	492086	518734	540710
食用菌产量	吨	120	127	133
瓜果类播种面积	亩	10329	10596	11160
产量	吨	21316	21996	23024
木薯	亩	735	758	758
红瓜籽	亩	8298	8577	8469
青饲料	亩	25611	26754	36657
绿肥	亩	3975	4153	4312
马蹄	亩	10347	10814	10787

数据来源：柳州市 2021、2022、2023 年统计年鉴

表 4-17 鹿寨县农作物近 3 年产值明细表

指标名称	单位	年份		
		2020	2021	2022
农业产值	万元	339796	385047	469428
主产品产值	万元	337525	382694	467058
粮食作物合计	万元	43874	47782	47357
经济作物合计	万元	72953	91339	140207
油料	万元	9733	10257	12139
糖类	万元	38000	39174	400475
中草药材	万元	25016	41700	87385
蔬菜（食用菌）作物	万元	139743	155771	176941
蔬菜	万元	139202	155233	176369
食用菌	万元	138	132	141
其他农作物	万元	20559	21044	18586
副产品产值	万元	2272	2353	2371
林木的培养和种植	万元	728	761	762
经济作物副产品	万元	1544	1592	1069

数据来源：柳州市 2021、2022、2023 年统计年鉴

二、青苗补偿标准测算过程

（一）测算方法

鹿寨县本次青苗补偿标准测算方法采用价格指数法，即：青苗补偿标准=历史补偿标准×价格指数或青苗补偿标准=历史补偿标准×（1+价格变动指数）。

表 4-18 鹿寨县 2022-2024 年价格指数涨幅表

年份	2022	2023	2024
CPI	0.50%	-0.53%	0.30%
近三年平均涨幅			0.09%

表 4-19 鹿寨县 2020-2022 年农作物青苗类价格涨幅表

作物类型	2020	2021	2022	年均价格指数
粮食作物	6.56%	8.91%	-0.39%	5.03%
经济作物	0.48%	0.88%	0.50%	0.62%
蔬菜	-2.01%	3.47%	7.09%	2.85%
其他农作物	-0.24%	2.36%	-11.68%	-3.19%
池塘养殖	-8.77%	-1.23%	4.97%	-1.68%
近三年年均价格指数				1.21%

(二) 测算结果

综上所述,鹿寨县本次农作物青苗类补偿标准测算方法采用价格指数法进行测算,并结合农作物青苗类实际情况,调整现行补偿标准从而得到本轮更新调整的补偿标准。更新调整结果详见下表:

表 4-20 鹿寨县农作物青苗类补偿标准测算结果表

类别			补偿标准(元/亩)	备注
粮食作物	谷类	水稻、玉米等	3360-4300	根据作物品质高低及长势情况在标准范围内补偿
	豆类	黄豆、绿豆等	3500	
	薯类	红薯、马铃薯、木薯等	3200-4000	
经济作物	油料	花生、芝麻等	3200-3500	合理种植株数为亩种植700~900株
	糖料	糖料蔗(含秋植蔗)	3500	
	牛大力	2年以内	2000-4000	合理种植株数为亩种植1000~1200株
		2年及以上	5000-13000	
	肿节风(草珊瑚)		3500	合理种植株数为亩种植1500~2000株
	五指毛桃	2年以内	3000	合理种植株数为亩种植3000~5000株
		2年及以上	4000	
	铁皮石斛	3年以内	15000-25000	合理株数为亩种植500~1000株
		3年及以上	25000-35000	
	鸡血藤、三叉苦	2年以内	3000-4000	根据作物品质高低在标准范围内补偿
		2年及以上	4000-5000	
	灵芝		30000	
	桑树		6500-10000	
	旱烟		3500	
蔬菜类作物	叶菜类	芥菜、菠菜等	4300	
	白菜类及甘蓝类	大白菜、卷心菜等	4300	
	瓜菜类	南瓜、冬瓜等	4100	
	豆类	豆角、四季豆等	6350	
	茄果类	丝瓜、茄子、辣椒、西红柿等	6350	
	水生菜类	莲藕(藕塘种植)、马蹄、茨菇等	6200-8200	根据作物品质高低及长势情况在标准范围内补偿
	根茎类	萝卜、淮山、芋头等	4100	

类别			补偿标准（元/亩）	备注
	枸杞菜		8200-12500	根据管护及生长情况在标准范围内补偿
	其他蔬菜	韭菜、葱、姜、蒜等	8240	
西瓜、香瓜			5330-7380	根据作物品质高低在标准范围内补偿
鱼塘	普通鱼种		8000-9000	根据鱼苗品质及种类在标准范围内补偿
	优质鱼种		9000-10000	
	特殊养殖		由具有资质的评估机构或专业部门评估定价补偿	
备注：本规定未列出的作物可参照以上价值相近的标准执行，或委托有相关资质机构进行认定。				

第四节 初步测算结果的调整

通过对鹿寨县近三年征地案例的分析，结合与鹿寨县征地相关部门意见反馈，得知在征地过程中，大部分被征地农民对现行地上附着物和青苗补偿标准接受程度良好，少部分被征地农民因作物长势或品质不同，补偿标准却一致的情况表达不满，因此在本次的更新调整中，对于部分农作物青苗类的补偿标准采用区间值，同时结合鹿寨县的物价水平变化、材料价格信息变化等实际情况，对各补偿标准中的相关类别进行调整，其中详见下表：

表 4-21 鹿寨县农作物青苗类补偿标准测算结果表

类别			补偿标准（元/亩）	备注
粮食作物	谷类	水稻、玉米等	3360-4300	根据作物品质高低及长势情况在标准范围内补偿
	豆类	黄豆、绿豆等	3500	
	薯类	红薯、马铃薯、木薯等	3200-4000	
经济作物	油料	花生、芝麻等	3200-3500	
	糖料	糖料蔗（含秋植蔗）	3500	
	牛大力	2 年以内	2000-4000	合理种植株数为亩种植 700~900 株
		2 年及以上	5000-13000	
	肿节风（草珊瑚）		3500	合理种植株数为亩种植 1000~1200 株
	五指毛桃	2 年以内	3000	合理种植株数为亩种植 1500~2000 株
		2 年及以上	4000	
	铁皮石斛	3 年以内	15000-25000	合理种植株数为亩种植 3000~5000 株
		3 年及以上	25000-35000	

类别			补偿标准（元/亩）	备注
	鸡血藤、三叉苦	2 年以内	3000-4000	合理株数为亩种植 600~8000 株
		2 年及以上	4000-5000	
	灵芝		30000	合理株数为亩种植 500~1000 株
	桑树		6500-10000	根据作物品质高低在标准范围内补偿
	旱烟		3500	
蔬菜类作物	叶菜类	芥菜、菠菜等	4300	
	白菜类及甘蓝类	大白菜、卷心菜等	4300	
	瓜菜类	南瓜、冬瓜等	4100	
	豆类	豆角、四季豆等	6350	
	茄果类	丝瓜、茄子、辣椒、西红柿等	6350	
	水生菜类	莲藕（藕塘种植）、马蹄、茨菇等	6200-8200	根据作物品质高低及长势情况在标准范围内补偿
	根茎类	萝卜、淮山、芋头等	4100	
	枸杞菜		8200-12500	根据管护及生长情况在标准范围内补偿
	其他蔬菜	韭菜、葱、姜、蒜等	8240	
西瓜、香瓜			5330-7380	根据作物品质高低在标准范围内补偿
鱼塘	普通鱼种		8000-9000	根据鱼苗品质及种类在标准范围内补偿
	优质鱼种		9000-10000	
	特殊养殖		由具有资质的评估机构或专业部门评估定价补偿	
备注：本规定未列出的作物可参照以上价值相近的标准执行，或委托有相关资质机构进行认定。				

表 4-22 鹿寨县果树类补偿标准测算结果表

果树名称	类别	补偿标准（元/株）			备注
		一类	二类	三类	
橙子、柑桔类等	种植未满 1 年	40			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	70	64	59	
	种植满 2 年，未满 3 年	99	90	80	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年，初挂果	232	184	132	
	种植满 4 年，丰产期初年	288	246	180	每亩限株 120 株以下
	种植满 5 年以上，丰产期	397	340	284	

果树名称	类别	补偿标准（元/株）			备注
		一类	二类	三类	
龙眼、杨梅、柚子、柿子、板栗	种植未满 1 年	43			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	76	71	66	
	种植满 2 年，未满 3 年	113	104	95	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年，初挂果	246	199	151	
	种植满 4 年，丰产期初年	359	312	236	每亩限株 120 株以下；房前屋后 20 年以上的零星果树按 1000 元/株
	种植满 5 年以上，未满 10 年，丰产期	454	407	359	
	种植满 10 年，未满 20 年，丰产期	520	473	426	
砂糖橘、沃柑	种植未满 1 年	47			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	85	76	66	
	种植满 2 年，未满 3 年	142	132	113	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年，初挂果	312	265	218	
	种植满 4 年，丰产期初年	359	312	265	每亩限株 120 株以下
	种植满 5 年以上，丰产期	454	407	359	
梨、李、枇杷、枣、黄皮果、桃、山楂等	种植未满 1 年	38			每亩限株 140 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	76	71	66	
	种植满 2 年，未满 3 年	104	85	76	
	种植满 3 年，初挂果	199	151	132	每亩限株 120 株以下
	种植满 4 年，丰产期初年	246	199	151	
	种植满 5 年以上，丰产期	293	246	199	
葡萄	种植未满 1 年	28			每亩限株 320 株以下
	种植 1 年	66	57	47	
	种植 2 年，初挂果	113	95	76	
	种植 3 年以上，丰产期	161	142	123	
百香果、罗汉果		9500 元/亩	7500 元/亩	5500 元/亩	
芭蕉		2800-7400 元/亩			每亩限株 120 株以下
		20-60 元/株			零星果树且高度为 1.5 米以上，按株计算
备注：					
4. 果树类别标准划分：一类：高产高质、长势良好，达到农业示范项目的标准；二类：长势一般；三类：管理不善、长势差、挂果率低。					
5. 按零星种植计算补偿的，种植密度不得超过每亩限株数量。如果种植密度超过每亩限株数量的，按每亩限株数计算补偿费。					
6. 本规定未列果树参照以上价值相近的果树标准执行。					

表 4-23 鹿寨县成片林木类补偿标准测算结果表

名称	规格	补偿标准（元/亩）	备注
成片竹林		5000-8000	按品种区分补偿标准
用材林（松树、杉树）	成林：胸径小于 14cm	8000	分树种依据实际生长状况和合理保留密度确定具体补偿标准
	胸径 14-18cm	8500-11000	
	胸径 19-22cm	11000-13000	
	胸径 23-24cm	13000-15000	
	胸径大于 24cm	16000	
桉树	成林：胸径小于 14cm	6500	
	胸径 14-18cm	7000-10000	
	胸径 19-22cm	10000-12000	
	胸径 23-24cm	12000-14000	
	胸径大于 24cm	15000	
薪炭林		3500-6000	
3 年以下新造林		1200-3500	
中、幼林		4500-7000	
成林水栀子（黄栀子）		4970-8650	依实际生长状况确定具体补偿标准
油茶树	5 年以内	5000-8000	
	5 年以上	8000-15000	
苗圃	苗木高 1.5 米及以上	14000	
	苗木高 1.5 米以下	12000	
桂花树	胸径 1-5cm	13500-18000	为苗木，每亩种植应达到 500 株以上
	胸径 6-10cm	18000-27000	每亩种植应达 400 株以上
	胸径 11cm 以上	27000-36000	每亩种植应达 250 株以上
樟树、榕树、天竺桂、洋紫荆、木棉、幌伞枫等绿化树、风景树	胸径 1-5cm	15000-18000	为苗木，每亩种植应达到 500 株以上
	胸径 6-10cm	18000-25000	每亩种植应达 400 株以上
	胸径 11cm 以上	25000-35000	每亩种植应达 250 株以上
备注：			
5. 以上未列农作物、经济林木等参照以上近似品种标准补偿。			
6. 凡套、混种粮食作物或成片经济林木的，其青苗补偿以主要种植农作物补偿为准，主要农作物按 100%执行，次农作物按 50%标准补偿，其他农作物补偿以此类推。			
7. 园林苗圃的定性：园林苗圃应该具有完整的灌溉（喷淋）设施，尤其重要的是有市场监管部门的营业执照和林业部门的林木（种苗）经营许可、林木（种苗）生产许可证才能定性为园林苗圃。			
8. 以上附着物应符合一般种植密度，否则按一般种植密度比例进行折算。			

表 4-24 鹿寨县零星树木补偿标准测算结果表

名称	规格	补偿标准	造林密度(株/亩)	备注
桂花树	胸径 1cm 以下	4 元/株	每亩限株 95 株以下	胸径超过 16cm 的, 单独评估定价
	胸径 1-2cm	5-10 元/株		
	胸径 3-6cm	27-108 元/株		
	胸径 7-10cm (1.5 米以上冠幅)	315-450 元/株		
	胸径 11-15cm (2 米以上冠幅)	720-1350 元/株		
樟树、榕树、天竺桂等绿化树风景树	胸径 1-2cm	6-13 元/株	樟树每亩限株 41 株以下; 榕树每亩限株 13 株以下; 天竺桂及其他风景树每亩限株 95 株以下	
	胸径 3-5cm	30-65 元/株		
	胸径 6-10cm (1.5 米以上冠幅)	90-220 元/株		
	胸径 11-15cm (2 米以上冠幅)	220-430 元/株		
竹子	大丛 (50 株以上)	700 元/株		
	中丛 (20-50 株)	320 元/株		
	小丛 (20 株以内)	80-130 元/株		
桉树	1-5cm	15 元/株	每亩限株 74 株以下	
	5-7cm	25 元/株		
	7-10cm	35 元/株		
	10-13cm	45 元/株		
	13-15cm	55 元/株		
	15cm 以上	75 元/株		
苦楝树等其他杂树	1-5cm	15 元/株	每亩限株 56 株以下	
	5-7cm	25 元/株		
	7-10cm	35 元/株		
	10-12cm	35 元/株		
	12-15cm	65 元/株		
	15-18cm	95 元/株		
	18-20cm	150 元/株		
	20cm 以上	160 元/株		每增加 2cm, 则增加 25 元

说明:

6. 林木、苗木胸径测量方法: 按离地面 130cm 处测量。
7. 零星树木补偿中树木种植株数参考《造林技术规程》(GB/T 15776-2023) 附表 C 中造林密度的规定。
8. 对种植密度有争议且协商不成的, 由林业部门界定合理株数。
9. 名贵古树木应优先考虑保留和移栽, 按实际移栽成本进行补偿, 确无法移栽的, 优先协商, 协商不成再由专业部门评估。
10. 本补偿标准没有列出的果木、树木, 可参照相关规定或近似的果木、苗木核定补偿标准。

表 4-25 鹿寨县房屋及附属设施补偿标准测算结果表

房屋	使用性质	补偿标准（元/m²）	
		有证	无证
砖混	住宅	1400	250
砖木	住宅（18 墙或以上，小青瓦面）	1100	200
	住宅（18 墙或以上，石棉瓦面）	900	
	住宅（12 墙，小青瓦面）	900	
	住宅（12 墙，石棉瓦面）	700	
泥瓦	住宅	900	200
附房	砖木结构小青瓦面（檐高 2m 以上）	600	140
	砖木结构石棉瓦面（檐高 2m 以上）	550	
	泥瓦	550	
养殖房	砖、泥瓦（规模养殖）	200-400	
简易房	檐高 2m 以下	250	60
简易钢架棚		210	
砖窑		580	
宅基地		650	

备注:

10. 根据不同房屋的使用年限确定房屋的折旧成新度。砖混结构的使用年限 70 年, 砖木结构的使用年限 50 年。房屋折旧成新不得低于八成, 每降低一度成新相应每平方米减 50 元。

11. 砖木、泥瓦结构有二层的, 二层以上的单层高度按 2.8m 以上部分计算建筑面积。

12. 对由于历史原因形成的无证房屋(砖混结构或者砖木结构), 功能齐全、结构合理、房屋层高大于 2.5m 以上, 并且是在长期使用属于生产、生活必备的房屋, 经村委会、乡(镇)政府或相关部门出具证明确认为唯一住宅的, 视为有证, 每户房屋占地面积最大不得超过 150m², 超出的部分占地面积按无证处理。

13. 县城规划内的集体房屋由专业部门评估, 参照国有房屋的补偿标准实行。

14. 主房含住房、厨房和卫生间。

15. 房屋有证是指因自然资源或住建行政主管部门批准的土地使用证或房屋使用证。

16. 对征收范围内未经登记的建筑, 由县人民政府组织县发改局、县自然资源和规划局、县住建局等相关部门进行调查, 认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的, 应当给予补偿; 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的, 不予补偿。

17. 住宅补偿标准包含 1.2m 内基础, 超出部分按宅基地基础计算。

18. 养殖房根据建筑结构、功能、造价、成新率确定具体补偿标准。

表 4-26 鹿寨县其他地上附着物补偿标准测算结果表

类型		单位	补偿标准	备注
一、电力设施（室外）				
220 伏送配电线路		万元/公里	4.6	
380 伏送配电线路		万元/公里	7	
1 万伏送配电线路		万元/公里	10	
迁移变压器		元/千伏安	400	
水泥电杆长 8 米以下 （含 8 米）		元/根	700	
水泥电杆长 8 米以上		元/根	1100	
渗油木电杆		元/根	100	
石质电杆		元/副	100	
木质电杆		元/副	95	
铜芯电线		元/m	7	
铝芯电线		元/m	5	
三相电线		元/m	9	
新种电杆	电线杆	元/基	420-860	
	稳定牵引线		/	按实际评估价补偿
二、水利设施		单位	补偿标准	备注
水柜		元/m ³	300	水柜的认定标准以广西壮族自治区水利厅关于印发《广西地头水柜(水池)集雨节水灌溉工程技术暂行规定》的通知(桂水农水[1999]60 号)和自治区扶贫开发领导小组关于印发《广西固定贫困县地头水柜(水池)集雨节凄扶贫工程验收办法》的通知(桂扶领发[2000]4 号)规定为准
水池		元/m ³	115	
水井深 5-10m		元/眼	5000	
水井深 10m 以上		元/眼	5000-8000	
机井（30m 以上深井）		元/m	200	先协商，协商不成的，由县水利部门和价格认证中心出具意见
塑料蓄水桶		元/m ³	200	
不锈钢蓄水桶		元/m ³	300	

类型		单位	补偿标准	备注
三、其他设施		单位	补偿标准	备注
沼气池		元/m³	560-650	
铁水管		元/m	11-23	视管径大小
塑料水管		元/m	10-20	生活用水管视管径大小和材质
胶水管		元/m	6-11	管视管径大小和材质
晒场、道路		元/m²	90	水泥
		元/m²	50	三合土
水渠		元/m³	230	砖墙
		元/m³	300	片石墙
排水沟		元/m	120	砖
		元/m	170	片石
砖石化粪池		元/m³	460	
土粪池		元/m³	60	
葡萄棚架		元/亩	4000-15000	钢架棚（视材质规格区分）
		元/亩	2500	水泥柱
		元/亩	1000	铁线架
独立水表		元/个	350	迁移安装费
独立电表		元/个	290	迁移安装费
固定电话		元/部	180	迁移安装费
闭路电视		元/个	400	迁移安装费
空调		元/台	350	迁移安装费
房屋水电装修		元/m²	80-120	补偿费
喷灌系统		元/亩	1000-3000	标准化建设
滴灌系统		元/亩	1000-3000	标准化建设
坟墓	金坛	元/个	2880	双坟按两个基准坟墓标准补偿
	基准坟墓	元/座	5510	
	墓碑	元/块	2375-5510	
	--坟墓附属构筑物	/	按附属构建筑物标准补偿	
	搬迁费	元/座	5000	一个基准坟墓
			7000	两个基准坟墓

类型		单位	补偿标准	备注
围墙	18 墙红砖	元/m ²	120	
	24 墙红砖	元/m ²	160	
	片石	元/m ²	270	
	水泥砖	元/m ²	110	
	煤渣砖	元/m ²	65	
	泥砖泥墙	元/m ²	45	
	半截砖	元/m ²	30	
片石基础		元/m ³	270	片石
备注：表中未列入设施项目可根据实际情况参照市场价进行测算。				

表 4-27 鹿寨县拆迁房屋装饰、装修补偿标准测算结果表

项目		补偿标准	项目		补偿标准
地面	地板砖（普通）	80 元/m²	门	拉闸门、卷帘门（窗）	200 元/m²
	地板砖（中档）	120-150 元/m²		防盗门	1200-2000 元/樘
	地板砖（高档）	150-200 元/m²		实木复合门	630-1200 元/樘
	实木地板（普通/含复合地板）	150-200 元/m²		实木合页大门	450 元/m²
	实木地板（中档）	250-300 元/m²		塑钢门	300 元/樘
	花岗岩地板砖	120-150 元/m²		普通铁门	580-1150 元/樘
	大理石地板砖	120 元/m²		包门	505 元/樘
	水磨石地面	60-100 元/m²		铁栅门	150 元/m²
	砂岩地砖	105-195 元/m²		高档大门	5000-12000 元/樘
	玻化耐磨地砖	85-160 元/m²		实木大门	1000-3000 元/樘
	幻彩地砖	113-160 元/m²		智能安防门	8000-15000 元/樘
	超微粉地砖	88-146 元/m²		极简隐形门	2500-4500 元/m²
	防滑砖	45-56 元/m²		无边界玻璃门	1200-2500 元/m²
	吊顶	木吊顶		200 元/m²	铸铝装甲门
石膏吊顶		100 元/m²		锌合金门	600-900 元/m²
埃特板吊顶		90 元/m²		不锈钢门	2000-5000 元/m²
塑扣板		80 元/m²		新中式仿铜门	3500-6490 元/樘
铝扣板		150-250 元/m²		老榆木门	290-1430 元/m²

项目		补偿标准	项目		补偿标准
	木线边	40 元/m	窗	塑钢窗、铝合金窗	200 元/m ²
	石膏边	15 元/m		塑钢、铝合金纱窗	60 元/m ²
	硅酸钙板	13-40.5 元/m ²		包窗	150 元/m ²
	矿棉吸音天花板	58-160 元/m ²		铁制防盗网	80 元/m ²
	蜂窝顶	170-260 元/m ²		不锈钢防盗网	120 元/m ²
内墙	瓷砖墙	90 元/m ²		三轨推拉窗	245-550 元/m ²
	木墙裙	120 元/m ²		平推开合窗	400-1000 元/m ²
	刷涂料	30 元/m ²		落地景观窗	1000-2000 元/m ²
	墙纸	45 元/m ²		不锈钢固定窗	200-350 元/m ²
	文化石	120 元/m ²		老榆木格栅窗	290-1430 元/m ²
	玻璃幕墙	200-240 元/m ²	其他	普通雨棚（塑料）	120 元/m ²
	腻子	26 元/m ²		铝制雨棚	150 元/m ²
	埃特板隔墙	70 元/m ²		琉璃瓦	120 元/m ²
	墙面瓷板	21-32 元/m ²		铁制扶手	120 元/m
	陶瓷墙面	25-60 元/m ²		不锈钢扶手	180 元/m
外墙	墙砖	90 元/m ²		木质扶手	250-350 元/m
	陶瓷墙砖	20-60 元/m ²		木制壁柜	310 元/m ²
	彩色涂料	40 元/m ²		订制衣柜	1000-1500 元/m ²
厨卫	大理石橱柜	800-1200 元/m		广告牌、灯箱	90-120 元/m ²
	中档橱柜	1500-2000 元/m		铁艺制品	200 元/m ²
	高档橱柜	2500-4000 元/m		水泥雨棚	300 元/m ²
	浴缸	800 元/个			
	洗手盆	170-300 元/个			
	油烟柜	630-1000 元/个			

备注：

- 表中价格已包含成新、工料等费用。
- 铁门（规格 90×195cm）一栏，超规格部分进行折算补偿。
- 非住宅房屋的装饰装修可参照住宅房屋的补偿标准。
- 对住房补偿价格有异议的，以房屋评估部门出具的评估报告为准。
- 特殊的建筑物、构筑物个案酌情处理。

第五章 测算结果分析

第一节 新旧标准的对比分析

一、农作物青苗类补偿标准的新旧对比分析

本次更新调整的农作物青苗类补偿新标准根据鹿寨县三年价格指数平均涨幅及作物价格涨幅变化情况，并结合鹿寨县征地相关部门的反馈意见，对作物的类型进行更具体的分类，将原本的作物细分为粮食作物、经济作物、蔬菜类作物等，且在补偿价格方面进行了提升，变化情况详见下表：

表 5-1 农作物青苗类补偿标准新旧对比分析表

类别			2026 年更新调整 补偿标准(元/亩)	2023 年补偿 标准(元/亩)	2026 年涨 幅
粮食作物	谷类	水稻、玉米、高粱等	3360-4300	3200-4100	5.00%
	豆类	黄豆、绿豆等	3500	3500	0.00%
	薯类	红薯、马铃薯、木薯等	3200-4000	3200-4000	0.00%
经济作物	油料	花生、芝麻等	3200-3500	3200-3500	0.00%
	糖料	糖料蔗(含秋植蔗)	3500	3500	0.00%
	桑树		6500-10000	6500-10000	0.00%
	旱烟		3500	3500	0.00%
蔬菜类作物	叶菜类	芥菜、菠菜等	4300	4200	2.38%
	白菜类 及甘蓝 类	大白菜、卷心菜等	4300	4200	2.38%
	瓜菜类	南瓜、冬瓜等	4100	4000	2.50%
	豆类	豆角、四季豆等	6350	6200	2.42%
	茄果类	丝瓜、茄子、辣椒、西红柿等	6300	6200	2.42%
	水生菜 类	莲藕(藕塘种植)、马蹄、茨菇等	6200-8200	6200-8200	0.00%
	根茎类	萝卜、淮山、芋头等	4100	4000	2.50%
	枸杞菜		8200-12500	8200-12500	0.00%
	其他蔬菜	韭菜、葱、姜、蒜等	8240	8000	3.00%

类别		2026 年更新调整 补偿标准(元/亩)	2023 年补偿 标准(元/亩)	2026 年涨 幅
西瓜、香瓜		5330-7380	5200-7200	2.50%
鱼塘	普通鱼种	8000-9000	8000-10000	0.00%
	优质鱼种	9000-10000		
	特殊养殖	由具有资质的评 估机构或专业部 门评估定价补偿	——	——

二、果树类补偿标准的新旧对比分析

本次更新调整的果树类补偿标准根据鹿寨县三年价格指数平均涨幅及果树类价格涨幅变化情况，并结合鹿寨县征地相关部门的反馈意见，在补偿价格方面进行了降低。详见下表：

表 5-2 果树类补偿标准新旧对比分析表

果树名称	类别	2026 年更新调整补偿 标准(元/株)			2023 年补偿标准(元 /株)			2026 年涨幅(%)		
		一类	二类	三类	一类	二类	三类	一类	二类	三类
橙子、 柑桔类 等	种植未满 1 年	40			42			-4.76		
	种植满 1 年，未满 2 年	70	64	59	74	68	62	-5.41	-5.88	-4.84
	种植满 2 年，未满 3 年	99	90	80	105	95	85	-5.71	-5.26	-5.88
	种植满 3 年，初挂果	232	184	132	245	195	140	-5.31	-5.64	-5.71
	种植满 4 年，丰产期 初年	288	246	180	305	260	190	-5.57	-5.38	-5.26
	种植满 5 年以上，丰 产期	397	340	284	420	360	300	-5.48	-5.56	-5.33

果树名称	类别	2026 年更新调整补偿标准（元/株）			2023 年补偿标准（元/株）			2026 年涨幅（%）		
		一类	二类	三类	一类	二类	三类	一类	二类	三类
龙眼、杨梅、柚子、柿子、板栗	种植未满 1 年	43			45			-4.44		
	种植满 1 年，未满 2 年	76	71	66	80	75	70	-5.00	-5.33	-5.71
	种植满 2 年，未满 3 年	113	104	95	120	110	100	-5.83	-5.45	-5.00
	种植满 3 年，初挂果	246	199	151	260	210	160	-5.38	-5.24	-5.63
	种植满 4 年，丰产期初年	359	312	236	380	330	250	-5.53	-5.45	-5.60
	种植满 5 年以上，未满 10 年，丰产期	454	407	359	480	430	380	-5.42	-5.35	-5.53
	种植满 10 年，未满 20 年，丰产期	520	473	426	550	500	450	-5.45	-5.40	-5.33
砂糖橘、沃柑	种植未满 1 年	47			50			-6.00		
	种植满 1 年，未满 2 年	85	76	66	90	80	70	-5.56	-5.00	-5.71
	种植满 2 年，未满 3 年	142	132	113	150	140	120	-5.33	-5.71	-5.83
	种植满 3 年，初挂果	312	265	218	330	280	230	-5.45	-5.36	-5.22
	种植满 4 年，丰产期初年	359	312	265	380	330	280	-5.53	-5.45	-5.36
	种植满 5 年以上，丰产期	454	407	359	480	430	380	-5.42	-5.35	-5.53

果树名称	类别	2026 年更新调整补偿标准（元/株）			2023 年补偿标准（元/株）			2026 年涨幅（%）		
		一类	二类	三类	一类	二类	三类	一类	二类	三类
梨、李、枇杷、枣、黄皮果、桃、山楂等	种植未满 1 年	38			40			-5.00		
	种植满 1 年，未满 2 年	76	71	66	80	75	70	-5.00	-5.33	-5.71
	种植满 2 年，未满 3 年	104	85	76	110	90	80	-5.45	-5.56	-5.00
	种植满 3 年，初挂果	199	151	132	210	160	140	-5.24	-5.63	-5.71
	种植满 4 年，丰产期初年	246	199	151	260	210	160	-5.38	-5.24	-5.63
	种植满 5 年以上，丰产期	293	246	199	310	260	210	-5.48	-5.38	-5.24
葡萄	种植未满 1 年	28			30			-6.67		
	种植 1 年	66	57	47	70	60	50	-5.71	-5.00	-6.00
	种植 2 年，初挂果	113	95	76	120	100	80	-5.83	-5.00	-5.00
	种植 3 年以上，丰产期	161	142	123	170	150	130	-5.29	-5.33	-5.38
百香果、罗汉果		9500 元/亩	7500 元/亩	5500 元/亩	10000 元/亩	8000 元/亩	6000 元/亩	-5.00	-6.25	-8.33
芭蕉		2800-7400 元/亩			3000-7800 元/亩			-5.13		
		20-60 元/株			25-65 元/株			-7.69		

三、林木类补偿标准的新旧对比分析

本次更新调整的林木类补偿标准根据鹿寨县三年价格指数平均涨幅及林木类价格涨幅变化情况，并结合鹿寨县征地相关部门的反馈意见，对补偿类别中的桂花树的补偿标准进行了下调，对成林水栀子（黄栀子）的补偿标准进行了上调。同时对零星树木补偿标准中的零星树木这一概念进行详细分析，主要参考了《造林技术规程》（GB/T 15776-2023）附表 C 中造林密度相关规定。详见下表：

表 5-3 成片林木类补偿标准新旧对比分析表

名称	规格	2026 年更新调整补偿标准（元/亩）	2023 年补偿标准（元/亩）	2026 年涨幅
成林水栀子（黄栀子）		4970-8650	4600-8000	8.08%
桂花树	胸径 1-5cm	13500-18000	15000-20000	-10.00%
	胸径 6-10cm	18000-27000	20000-30000	
	胸径 11cm 以上	27000-36000	30000-40000	

表 5-4 零星树木补偿标准新旧对比分析表

名称	规格	2026年更新调整 补偿标准	2023 年补偿标 准	2026 年涨 幅	造林密度（株/ 亩）
桂花树	胸径 1cm 以下	4 元/株	4 元/株	0%	每亩限株 95 株 以下
	胸径 1-2cm	5-10 元/株	5-10 元/株		
	胸径 3-6cm	27-108 元/株	30-120 元/株	-10%	
	胸径 7-10cm（1.5 米以上冠幅）	315-450 元/株	350-500 元/株		
	胸径 11-15cm（2 米以上冠幅）	720-1350 元/株	800-1500 元/株		

名称	规格	2026年更新调整 补偿标准	2023年补偿标 准	2026年涨 幅	造林密度（株/ 亩）
樟树、 榕树、 天竺桂 等绿化 树风景 树	胸径 1-2cm	6-12 元/株	6-12 元/株	0%	樟树每亩限株 41 株以下；榕 树每亩限株 13 株以下；天竺 桂及其他风景 树每亩限株 95 株以下
	胸径 3-5cm	25-60 元/株	25-60 元/株		
	胸径 6-10cm（1.5 米以上冠幅）	80-200 元/株	80-200 元/株		
	胸径 11-15cm（2 米以上冠幅）	200-400 元/株	200-400 元/株		
竹子	大丛（50 株以上）	650 元/丛	650 元/丛	0%	
	中丛（20-50 株）	300 元/丛	300 元/丛		
	小丛（20 株以内）	70-120 元/丛	70-120 元/丛		
桉树	1-5cm	10 元/株	10 元/株	0%	每亩限株 74 株 以下
	5-7cm	20 元/株	20 元/株		
	7-10cm	30 元/株	30 元/株		
	10-13cm	40 元/株	40 元/株		
	13-15cm	50 元/株	50 元/株		
	15cm 以上	70 元/株	70 元/株		
苦楝树 等其他 杂树	1-5cm	10 元/株	10 元/株	0%	每亩限株 56 株 以下
	5-7cm	20 元/株	20 元/株		
	7-10cm	30 元/株	30 元/株		
	10-12cm	35 元/株	35 元/株		
	12-15cm	60 元/株	60 元/株		
	15-18cm	90 元/株	90 元/株		
	18-20cm	140 元/株	140 元/株		
	20cm 以上	150 元/株	150 元/株		

四、建（构）筑物类补偿标准的新旧对比分析

本次更新调整的建（构）筑物类补偿标准根据鹿寨县三年价格指数平均涨幅及建材类价格涨幅变化情况，并结合鹿寨县征地相关部门的反馈意见，其中将房屋及附属设施补偿标准中部分房屋类型的补偿标准进行上调；将其他地上附着物补偿标准中补偿类型为机井的补偿标准进行下调，补偿类型为坟墓的补偿标准进行上调，并增加搬迁费；将拆迁房屋装饰、装修补偿标准中内墙项目的补偿类型中的刷涂料和腻子的补偿标准进行上调。详见下表：

表 5-5 房屋及附属设施补偿标准新旧对比分析表

房屋	使用性质	2026 年更新调整 补偿标准（元/m²）		2023 年补偿标准 （元/m²）		2026 年涨幅	
		有证	无证	有证	无证	有证	无证
砖混	住宅	1400	250	1300	250	7.69%	0.00%
砖木	住宅（18 墙或以上，小青瓦面）	1100	200	1000	200	9.09%	0.00%
	住宅（18 墙或以上，石棉瓦面）	900		800		12.50%	
	住宅（12 墙，小青瓦面）	900		800	200	12.50%	
	住宅（12 墙，石棉瓦面）	700		600		16.67%	
泥瓦	住宅	900	200	900	200	0.00%	0.00%
附房	砖木结构小青瓦面（檐高 2m 以上）	600	140	600	140	0.00%	0.00%
	砖木结构石棉瓦面（檐高 2m 以上）	550		550			
	泥瓦	550		550			
养殖房	砖、泥瓦（规模养殖）	200-400		200-400		0.00%	
简易房	檐高 2m 以下	250	60	250	60	0.00%	
简易钢架棚		210		150		40.00%	
砖窑		580		580		0.00%	
宅基地		650		580		12.07%	

表 5-6 其他地上附着物补偿标准新旧对比分析表

类型		单位	2026 年更新调整补偿标准	2023 年补偿标准	2026 年涨幅
二、水利设施					
机井（30m 以上深井）		元/m	200	400	-50%
三、其他设施					
坟墓	金坛	元/个	2880	2600	10.77%
	基准坟墓	元/座	5510	5200	5.96%
	墓碑	元/块	2375-5510	2100-5200	9.53%
	--坟墓附属构建物	/	按附属构建筑物标准补偿	按附属构建筑物标准补偿	
	搬迁费	元/座	5000（单墓） 7000（双墓）	——	——

表 5-7 拆迁房屋装饰、装修补偿标准新旧对比分析表

项目		2026 年更新调整补偿标准	2023 年补偿标准	2026 年涨幅
内墙	刷涂料	30 元/m ²	18 元/m ²	66.67%
	腻子	26 元/m ²	16 元/m ²	62.50%

第二节 新旧标准的衔接性分析

鹿寨县 2022-2024 年的农村居民人均可支配收入水平、全县农林牧渔业总产值等均呈上升趋势，逐年平稳提升，本次更新调整的地上附着物和青苗补偿标准对比现行补偿标准，整体呈上升趋势，同时部分维持现行水平，因此本次更新调整的地上附着物和青苗补偿标准与现行补偿标准充分衔接，做到平稳过渡。鹿寨县地上附着物和青苗补偿标准适用范围为鹿寨县县域所辖范围的集体农用地上的地上附着物和青苗，无区域之分。鹿寨县 2022-2024 年的农村居民人均可支配收入水平、全县农林牧渔业总产值等社会经济发展情况，详见下表：

表 5-8 鹿寨县 2022-2024 年社会经济发展情况表

类型\年份	2022	2023	2024	平均涨幅
农村居民人均可支配收入	6.80%	7.30%	7.20%	7.10%
全县农林牧渔业总产值	3.40%	4.96%	3.70%	4.02%
近三年社会经济发展水平平均涨幅				5.56%

第三节 新标准与经济社会发展的适应性分析

鹿寨县近三年的经济社会发展水平平稳提升，从整个县的发展情况来看，2022-2024 年，农村居民可支配收入变化率的年均增长率为 7.10%，GDP 变化率的年均增长率为 1.60%，CPI 的年均增长率为 0.09%，农村居民最低生活保障水平的年均增长率为 0.45%，经济社会发展稳中向好，农村居民生活水平提高，因此本次更新调整的补偿标准对比现行补偿标准，整体呈上升趋势，能更好的适应鹿寨县目前的经济社会发展水平。同时也有效解决现行标准执行过程中存在的问题，例如在征地补偿过程中，同一种作物，长势不同，农民要求按长势情况进行补偿等，因此在本次更新调整的补偿标准中农作物青苗类补偿标准采用区间值，可根据种植作物实际长势情况及作物品质高低灵活确定补偿标准，充分保障被征地人的合法权益。详见下表：

表 5-9 鹿寨县表 2022-2024 年经济社会发展情况表

类型	2022 年	2023 年	2024 年	年均增长幅度
农村居民可支配收入变化率	6.80%	7.30%	7.20%	7.10%
农村居民最低生活保障水平	1.35%	0.00%	0.00%	0.45%
GDP 变化率	1.20%	2.00%	——	1.60%
CPI 变化率	0.50%	-0.53%	0.30%	0.09%
近三年年均增长幅度				2.31%

第六章 补偿标准的应用与建议

第一节 适用范围

一、本标准 of 地上附着物和青苗合法建设或种植条件下的补偿标准。自征收土地预公告发布之日起，抢栽、抢种的青苗和其他地上附着物，以及抢建的房屋等建（构）筑物一律不予补偿。

二、本标准未列出的补偿类目，可参照标准中相近情况给予适当补偿或按照相关行业标准予以补偿或委托有资质的机构进行评估。

三、难以参照的或被补偿人不接受本补偿标准的，可委托有资质的机构进行评估或认证评估或认证结果经过依法依规确认后，按照确认结果进行补偿。因被补偿人不接受本补偿标准产生的评估或认证费用，根据确认结果决定支付方，如确认结果与本补偿标准一致或低于本补偿标准，由申请评估或认证的被征收人支付，否则，由征收方支付。

四、国家和自治区确定的铁路、公路、机场、航道港口、水利工程、能源工程等重大基础设施项目征收土地地上附着物和青苗补偿等标准另有规定的，从其规定。

五、关于本标准的实施时间为 2026 年 1 月 1 日。

第二节 特殊情况说明

本补偿标准未覆盖范围内的或无法参照补偿的地上附着物和青苗以及在征地过程中遇到特殊情况的，应委托有资质的机构进行评估或认证。评估或认证结果经过依法依规确认后，按照确认结果进行补偿。

第三节 经验与建议

制定青苗和地上附着物补偿标准时，需要综合考虑法律法规、市场行情、地区差异以及农民权益保障等因素。征地补偿标准制订过程一定要做好前期的准备工作尤其是资料的收集和市场调查。资料收集前期应充分了解各单位或部门的职能范围，对需要收集的信息进行分类处理，以确保资料收集高质高效完成；资料收集过程中，要与有关单位进行有效沟通，遵守有关单位的相关规定，部分资料需要签订保密协议的需严格遵守。市场调查选取的样点一定要有代表性，并应尽可能的多选取样点，使补偿标准更接近市场真实价格保护村民利益。

通过以下措施，提高补偿标准的科学性、公平性，减少征地矛盾，保障农民合法权益。即加强政策透明度和公众参与；规范补偿程序，防止资金挪用；加强监督与争议解决机制。

第二部分 鹿寨县地上附着物和青苗 补偿标准更新调整结果报告

鹿寨县地上附着物与青苗补偿标准

更新调整结果报告

一、项目背景

依据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号），为做好地上附着物和青苗补偿更新调整工作，保障地上附着物和青苗补偿更新调整工作规范、有序开展，保持地上附着物和青苗补偿的现势性，自治区自然资源厅统一部署开展本次征地区片地上附着物和青苗补偿的更新工作。

二、目的和意义

由于社会经济和市场条件的不断变化，原鹿寨县征地青苗及地上附着物征收补偿标准已不能适应实际征地工作中的要求。为依法征收集体土地，规范土地征收行为，合理确定征地青苗及地上附着物补偿标准保护被征收土地的农村集体经济组织和农民的合法权益，现根据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地补偿标准更新调整工作方案〉的通知》（桂自然资办〔2025〕60号）要求，对鹿寨县征地青苗及地上附着物补偿标准进行更新评估。更新调整征地青苗及地上附着物补偿标准是解决当前征地工作中存在的补偿标准偏低、同地不同价、随意性较大等突出问题的重要举措，也是对现行法律法规的补充和完善，是新形势下依法做好征地补偿安置工作、维护被征地农民切身利益、保障经济建设健康发展的重要基础，同时对适应国家经济建设发展的需要，兼顾国家、集体和个人三者的利益，构建和谐社会具有重大意义。

三、地上附作物和青苗补偿标准说明

（一）覆盖范围：根据鹿寨县的实际情况，本次地上附着物与青苗补偿标准更新调整的工作范围为全县行政区域覆盖的农村集体经济组织所有土地地上附着物与青苗。

（二）测算时点：本地上附作物和青苗补偿标准测算时间为 2025 年 6 月 2 日。

（三）基准日：本地上附作物和青苗补偿标准对应的基准日为 2026 年 1 月 1 日。

四、地上附作物和青苗补偿标准成果表（见附件）

- （一）附件 1 农作物青苗类补偿标准；
- （二）附件 2 果树类补偿标准；
- （三）附件 3 成片林木类补偿标准；
- （四）附件 4 零星树木补偿标准；
- （五）附件 5 房屋及附属设施补偿标准；
- （六）附件 6 其他地上附着物补偿标准；
- （七）附件 7 拆迁房屋装饰、装修补偿标准。

附件 1:

农作物青苗类补偿标准

类别			补偿标准 (元/亩)	备注
粮食作物	谷类	水稻、玉米等	3360-4300	根据作物品质高低及长势情况在标准范围内补偿
	豆类	黄豆、绿豆等	3500	
	薯类	红薯、马铃薯、木薯等	3200-4000	
经济作物	油料	花生、芝麻等	3200-3500	合理种植株数为亩种植 700~900 株
	糖料	糖料蔗 (含秋植蔗)	3500	
	牛大力	2 年以内	2000-4000	
		2 年及以上	5000-13000	合理种植株数为亩种植 1000~1200 株
	肿节风 (草珊瑚)		3500	
	五指毛桃	2 年以内	3000	合理种植株数为亩种植 1500~2000 株
		2 年及以上	4000	
	铁皮石斛	3 年以内	15000-25000	合理种植株数为亩种植 3000~5000 株
		3 年及以上	25000-35000	
	鸡血藤、三叉苦	2 年以内	3000-4000	合理株数为亩种植 600~8000 株
		2 年及以上	4000-5000	
	灵芝		30000	合理株数为亩种植 500~1000 株
	桑树		6500-10000	根据作物品质高低在标准范围内补偿
	旱烟		3500	

农作物青苗类补偿标准

类别			补偿标准（元/亩）	备注
蔬菜类作物	叶菜类	芥菜、菠菜等	4300	
	白菜类及甘蓝类	大白菜、卷心菜等	4300	
	瓜菜类	南瓜、冬瓜等	4100	
	豆类	豆角、四季豆等	6350	
	茄果类	丝瓜、茄子、辣椒、西红柿等	6350	
	水生菜类	莲藕（藕塘种植）、马蹄、茨菇等	6200-8200	根据作物品质高低及长势情况在标准范围内补偿
	根茎类	萝卜、淮山、芋头等	4100	
	枸杞菜		8200-12500	根据管护及生长情况在标准范围内补偿
	其他蔬菜	韭菜、葱、姜、蒜等	8240	
西瓜、香瓜			5330-7380	根据作物品质高低在标准范围内补偿
鱼塘	普通鱼种		8000-9000	根据鱼苗品质及种类在标准范围内补偿
	优质鱼种		9000-10000	
	特殊养殖		由具有资质的评估机构或专业部门评估定价补偿	
备注：本规定未列出的作物可参照以上价值相近的标准执行，或委托有相关资质机构进行认定。				

附件 2:

果树类补偿标准

果树名称	类别	补偿标准 (元/株)			备注
		一类	二类	三类	
橙子、柑桔类等	种植未满 1 年	40			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年, 未满 2 年	70	64	59	
	种植满 2 年, 未满 3 年	99	90	80	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年, 初挂果	232	184	132	
	种植满 4 年, 丰产期初年	288	246	180	每亩限株 120 株以下
	种植满 5 年以上, 丰产期	397	340	284	
龙眼、杨梅、柚子、柿子、板栗	种植未满 1 年	43			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年, 未满 2 年	76	71	66	
	种植满 2 年, 未满 3 年	113	104	95	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年, 初挂果	246	199	151	
	种植满 4 年, 丰产期初年	359	312	236	每亩限株 120 株以下; 房前屋后 20 年以上的零星果树按 1000 元/株
	种植满 5 年以上, 未满 10 年, 丰产期	454	407	359	
	种植满 10 年, 未满 20 年, 丰产期	520	473	426	
砂糖橘、沃柑	种植未满 1 年	47			每亩限株 160 株以下
	种植满 1 年, 未满 2 年	85	76	66	
	种植满 2 年, 未满 3 年	142	132	113	每亩限株 140 株以下
	种植满 3 年, 初挂果	312	265	218	
	种植满 4 年, 丰产期初年	359	312	265	每亩限株 120 株以下
	种植满 5 年以上, 丰产期	454	407	359	

果树类补偿标准

果树名称	类别	补偿标准（元/株）			备注
		一类	二类	三类	
梨、李、枇杷、枣、黄皮果、桃、山楂等	种植未满 1 年	38			每亩限株 140 株以下
	种植满 1 年，未满 2 年	76	71	66	
	种植满 2 年，未满 3 年	104	85	76	
	种植满 3 年，初挂果	199	151	132	每亩限株 120 株以下
	种植满 4 年，丰产期初年	246	199	151	
	种植满 5 年以上，丰产期	293	246	199	
葡萄	种植未满 1 年	28			每亩限株 320 株以下
	种植 1 年	66	57	47	
	种植 2 年，初挂果	113	95	76	
	种植 3 年以上，丰产期	161	142	123	
百香果、罗汉果		9500 元/亩	7500 元/亩	5500 元/亩	
芭蕉		2800-7400 元/亩			每亩限株 120 株以下
		20-60 元/株			零星果树且高度为 1.5 米以上，按株计算
备注： 1. 果树类别标准划分： 一类：高产高质、长势良好，达到农业示范项目的标准； 二类：长势一般； 三类：管理不善、长势差、挂果率低。 2. 按零星种植计算补偿的，种植密度不得超过每亩限株数量。如果种植密度超过每亩限株数量的，按每亩限株数计算补偿费。 3. 本规定未列果树参照以上价值相近的果树标准执行。					

附件 3:

成片林木类补偿标准

名称	规格	补偿标准 (元/亩)	备注
成片竹林		5000-8000	按品种区分补偿标准
用材林(松树、杉树)	成林: 胸径小于 14cm	8000	分树种依据实际生长状况和合理保留密度确定具体补偿标准
	胸径 14-18cm	8500-11000	
	胸径 19-22cm	11000-13000	
	胸径 23-24cm	13000-15000	
	胸径大于 24cm	16000	
桉树	成林: 胸径小于 14cm	6500	
	胸径 14-18cm	7000-10000	
	胸径 19-22cm	10000-12000	
	胸径 23-24cm	12000-14000	
	胸径大于 24cm	15000	
薪炭林		3500-6000	
3 年以下新造林		1200-3500	
中、幼林		4500-7000	
成林水栀子(黄栀子)		4970-8650	依实际生长状况确定具体补偿标准
油茶树	5 年以内	5000-8000	
	5 年以上	8000-15000	
苗圃	苗木高 1.5 米及以上	14000	
	苗木高 1.5 米以下	12000	
桂花树	胸径 1-5cm	13500-18000	为苗木, 每亩种植应达到 500 株以上
	胸径 6-10cm	18000-27000	每亩种植应达 400 株以上
	胸径 11cm 以上	27000-36000	每亩种植应达 250 株以上
樟树、榕树、天竺桂、洋紫荆、木棉、幌伞枫等绿化树、风景树	胸径 1-5cm	15000-18000	为苗木, 每亩种植应达到 500 株以上
	胸径 6-10cm	18000-25000	每亩种植应达 400 株以上
	胸径 11cm 以上	25000-35000	每亩种植应达 250 株以上
备注:			
1. 以上未列农作物、经济林木等参照以上近似品种标准补偿。			
2. 凡套、混种粮食作物或成片经济林木的, 其青苗补偿以主要种植农作物补偿为准, 主要农作物按 100% 执行, 次农作物按 50% 标准补偿, 其他农作物补偿以此类推。			
3. 园林苗圃的定性: 园林苗圃应该具有完整的灌溉(喷淋)设施, 尤其重要的是有市场监管部门的营业执照和林业部门的林木(种苗)经营许可、林木(种苗)生产许可证才能定性为园林苗圃。			
4. 以上附着物应符合一般种植密度, 否则按一般种植密度比例进行折算。			

附件 4:

零星树木补偿标准

名称	规格	补偿标准	造林密度 (株/亩)	备注
桂花树	胸径 1cm 以下	4 元/株	每亩限株 95 株以下	胸径超过 16cm 的, 单独评估定价
	胸径 1-2cm	5-10 元/株		
	胸径 3-6cm	27-108 元/株		
	胸径 7-10cm (1.5 米以上冠幅)	315-450 元/株		
	胸径 11-15cm (2 米以上冠幅)	720-1350 元/株		
樟树、榕树、天竺桂等绿化树风景树	胸径 1-2cm	6-13 元/株	樟树每亩限株 41 株以下; 榕树每亩限株 13 株以下; 天竺桂及其他风景树每亩限株 95 株以下	
	胸径 3-5cm	30-65 元/株		
	胸径 6-10cm (1.5 米以上冠幅)	90-220 元/株		
	胸径 11-15cm (2 米以上冠幅)	220-430 元/株		
竹子	大丛 (50 株以上)	700 元/株		
	中丛 (20-50 株)	320 元/株		
	小丛 (20 株以内)	80-130 元/株		
速生尾叶桉	1-5cm	15 元/株	每亩限株 74 株以下	
	5-7cm	25 元/株		
	7-10cm	35 元/株		
	10-13cm	45 元/株		
	13-15cm	55 元/株		
	15cm 以上	75 元/株		
苦楝树等其他杂树	1-5cm	15 元/株	每亩限株 56 株以下	每增加 2cm, 则增加 25 元
	5-7cm	25 元/株		
	7-10cm	35 元/株		
	10-12cm	35 元/株		
	12-15cm	65 元/株		
	15-18cm	95 元/株		
	18-20cm	150 元/株		
	20cm 以上	160 元/株		

说明:

1. 林木、苗木胸径测量方法: 按离地面 130cm 处测量。
2. 零星树木补偿中树木种植株数参考《造林技术规程》(GB/T 15776-2023) 附表 C 中造林密度相关规定
3. 对种植密度有争议且协商不成的, 由林业部门界定合理株数。
4. 名贵古树木应优先考虑保留和移栽, 按实际移栽成本进行补偿, 确无法移栽的, 优先协商, 协商不成再由专业部门评估。
5. 本补偿标准没有列出的果木、树木, 可参照相关规定或近似的果木、苗木核定补偿标准。

附件 5:

房屋及附属设施补偿标准

房屋	使用性质	补偿标准（元/m²）	
		有证	无证
砖混	住宅	1600	500
砖木	住宅（18 墙或以上，小青瓦面）	1260	450
	住宅（18 墙或以上，石棉瓦面）	1060	
	住宅（12 墙，小青瓦面）	1060	450
	住宅（12 墙，石棉瓦面）	860	
泥瓦	住宅	1160	450
附房	砖木结构小青瓦面（檐高 2m 以上）	850	390
	砖木结构石棉瓦面（檐高 2m 以上）	800	
	泥瓦	800	
养殖房	砖、泥瓦（规模养殖）	450-655	
简易房	檐高 2m 以下	500	310
简易钢架棚		400	
砖窑		840	
宅基地		840	

备注:

1. 根据不同房屋的使用年限确定房屋的折旧成新度。砖混结构的使用年限 70 年, 砖木结构的使用年限 50 年。房屋折旧成新不得低于八成, 每降低一度成新相应每平方米减 50 元。
2. 砖木、泥瓦结构有二层的, 二层以上的单层高度按 2.8m 以上部分计算建筑面积。
3. 对由于历史原因形成的无证房屋(砖混结构或者砖木结构), 功能齐全、结构合理、房屋层高大于 2.5m 以上, 并且是在长期使用属于生产、生活必备的房屋, 经村委会、乡(镇)政府或相关部门出具证明确认为唯一住宅的, 视为有证, 每户房屋占地面积最大不得超过 150m², 超出的部分占地面积按无证处理。
4. 县城规划内的集体房屋由专业部门评估, 参照国有房屋的补偿标准实行。
5. 主房含住房、厨房和卫生间。
6. 房屋有证是指因自然资源或住建行政主管部门批准的土地使用证或房屋使用证。
7. 对征收范围内未经登记的建筑, 由县人民政府组织县发改局、县自然资源和规划局、县住建局等相关部门进行调查, 认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的, 应当给予补偿; 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的, 不予补偿。
8. 住宅补偿标准包含 1.2m 内基础, 超出部分按宅基地基础计算。
9. 养殖房根据建筑结构、功能、造价、成新率确定具体补偿标准。

附件 6:

其他地上附着物补偿标准

类型		单位	补偿标准	备注
一、电力设施（室外）				
220 伏送配电线路		万元/公里	4.6	
380 伏送配电线路		万元/公里	7	
1 万伏送配电线路		万元/公里	10	
迁移变压器		元/千伏安	400	
水泥电杆长 8 米以下（含 8 米）		元/根	700	
水泥电杆长 8 米以上		元/根	1100	
渗油木电杆		元/根	100	
石质电杆		元/副	100	
木质电杆		元/副	95	
铜芯电线		元/m	7	
铝芯电线		元/m	5	
三相电线		元/m	9	
新种电杆	电线杆	元/基	420-860	
	稳定牵引线		/	按实际评估价补偿
二、水利设施		单位	补偿标准	备注
水柜		元/m ³	300	水柜的认定标准以广西壮族自治区水利厅关于印发《广西地头水柜(水池)集雨节水灌溉工程技术暂行规定》的通知(桂水农水[1999]60 号)和自治区扶贫开发领导小组关于印发《广西固定贫困县地头水柜(水池)集雨节凄扶贫工程验收办法》的通知(桂扶领发[2000]4 号)规定为准
水池		元/m ³	115	
水井深 5-10m		元/眼	5000	

其他地上附着物补偿标准

类型	单位	补偿标准	备注
水井深 10m 以上	元/眼	5000-8000	
机井（30m 以上深井）	元/m	200	先协商，协商不成的，由县水利部门和价格认证中心出具意见
塑料蓄水桶	元/m ³	200	
不锈钢蓄水桶	元/m ³	300	
三、其他设施	单位	补偿标准	备注
沼气池	元/m ³	560-650	
铁水管	元/m	11-23	视管径大小
塑料水管	元/m	10-20	生活用水管视管径大小和材质
胶水管	元/m	6-11	管视管径大小和材质
晒场、道路	元/m ²	90	水泥
	元/m ²	50	三合土
水渠	元/m ³	230	砖墙
	元/m ³	300	片石墙
排水沟	元/m	120	砖
	元/m	170	片石
砖石化粪池	元/m ³	460	
土粪池	元/m ³	60	
葡萄棚架	元/亩	4000-15000	钢架棚（视材质规格区分）
	元/亩	2500	水泥柱
	元/亩	1000	铁线架
独立水表	元/个	350	迁移安装费
独立电表	元/个	290	迁移安装费
固定电话	元/部	180	迁移安装费
闭路电视	元/个	400	迁移安装费

其他地上附着物补偿标准

类型		单位	补偿标准	备注
空调		元/台	350	迁移安装费
房屋水电装修		元/m ²	80-120	补偿费
喷灌系统		元/亩	1000-3000	标准化建设
滴灌系统		元/亩	1000-3000	标准化建设
坟墓	金坛	元/个	2880	双坟按两个基准坟墓标准补偿
	基准坟墓	元/座	5510	
	墓碑	元/块	2375-5510	
	--坟墓附属构筑物	/	按附属构建筑物标准补偿	
	搬迁费	元/座	5000	一个基准坟墓
			7000	两个基准坟墓
围墙	18 墙红砖	元/m ²	120	
	24 墙红砖	元/m ²	160	
	片石	元/m ²	270	
	水泥砖	元/m ²	110	
	煤渣砖	元/m ²	65	
	泥砖泥墙	元/m ²	45	
	半截砖	元/m ²	30	
片石基础		元/m ³	270	片石

备注：表中未列入设施项目可根据实际情况参照市场价进行测算。

附件 7:

拆迁房屋装饰、装修补偿标准

项目			项目		
补偿标准			补偿标准		
地面	地板砖（普通）	80 元/m ²	门	拉闸门、卷帘门（窗）	200 元/m ²
	地板砖（中档）	120-150 元/m ²		防盗门	1200-2000 元/樘
	地板砖（高档）	150-200 元/m ²		实木复合门	630-1200 元/樘
	实木地板（普通/含复合地板）	150-200 元/m ²		实木合页大门	450 元/m ²
	实木地板（中档）	250-300 元/m ²		塑钢门	300 元/樘
	花岗岩地板砖	120-150 元/m ²		普通铁门	580-1150 元/樘
	大理石地板砖	120 元/m ²		包门	505 元/樘
	水磨石地面	60-100 元/m ²		铁栅门	150 元/m ²
	砂岩地砖	105-195 元/m ²		高档大门	5000-12000 元/樘
	玻化耐磨地砖	85-160 元/m ²		实木大门	1000-3000 元/樘
	幻彩地砖	113-160 元/m ²		智能安防门	8000-15000 元/樘
	超微粉地砖	88-146 元/m ²		极简隐形门	2500-4500 元/m ²
	防滑砖	45-56 元/m ²		无边界玻璃门	1200-2500 元/m ²
				铸铝装甲门	1300-1000 元/m ²
吊顶	木吊顶	200 元/m ²	窗	锌合金门	600-900 元/m ²
	石膏吊顶	100 元/m ²		不锈钢门	2000-5000 元/m ²
	埃特板吊顶	90 元/m ²		新中式仿铜门	3500-6490 元/樘
	塑扣板	80 元/m ²		老榆木门	290-1430 元/m ²
	铝扣板	150-250 元/m ²		塑钢窗、铝合金窗	200 元/m ²
	木线边	40 元/m		塑钢、铝合金纱窗	60 元/m ²
	石膏边	15 元/m		包窗	150 元/m ²
	硅酸钙板	13-40.5 元/m ²		铁制防盗网	80 元/m ²
	矿棉吸音天花板	58-160 元/m ²		不锈钢防盗网	120 元/m ²
	蜂窝顶	170-260 元/m ²			

拆迁房屋装饰、装修补偿标准

项目		补偿标准	项目		补偿标准
内墙	瓷砖墙	90 元/m ²		三轨推拉窗	245-550 元/m ²
	木墙裙	120 元/m ²		平推开合窗	400-1000 元/m ²
	刷涂料	30 元/m ²		落地景观窗	1000-2000 元/m ²
	墙纸	45 元/m ²		不锈钢固定窗	200-350 元/m ²
	文化石	120 元/m ²		老榆木格栅窗	290-1430 元/m ²
	玻璃幕墙	200-240 元/m ²	其他	普通雨棚（塑料）	120 元/m ²
	腻子	26 元/m ²		铝制雨棚	150 元/m ²
	埃特板隔墙	70 元/m ²		琉璃瓦	120 元/m ²
	墙面瓷板	21-32 元/m ²		铁制扶手	120 元/m
	陶瓷墙面	25-60 元/m ²		不锈钢扶手	180 元/m
外墙	墙砖	90 元/m ²		木质扶手	250-350 元/m
	陶瓷墙砖	20-60 元/m ²		木制壁柜	310 元/m ²
	彩色涂料	40 元/m ²		订制衣柜	1000-1500 元/m ²
厨卫	大理石橱柜	800-1200 元/m		广告牌、灯箱	90-120 元/m ²
	中档橱柜	1500-2000 元/m		铁艺制品	200 元/m ²
	高档橱柜	2500-4000 元/m		水泥雨棚	300 元/m ²
	浴缸	800 元/个			
	洗手盆	170-300 元/个			
	油烟柜	630-1000 元/个			

备注：

1. 表中价格已包含成新、工料等费用。
2. 铁门（规格 90×195cm）一栏，超规格部分进行折算补偿。
3. 非住宅房屋的装饰装修可参照住宅房屋的补偿标准。
4. 对住房补偿价格有异议的，以房屋评估部门出具的评估报告为准。
5. 特殊的建筑物、构筑物个案酌情处理。