昆明市盘龙区地上附着物和

青苗补偿标准测算技术报告

**昆明市盘龙区自然资源局**

**云南新意科技有限公司**

**2021年11月**

**前 言**

“十四五”期间，我省推动高质量发展，创造高品质生活，实现高效能治理新发展阶段，盘龙区农村集体经济组织所有土地地上附着物和青苗补偿标准一致沿用盘龙区发布的地上附着物和青苗补偿标准，由于农村产业结构的调整、物价指数的变化、农民人均可支配收入水平的提高，地上附着物和青苗补偿标准已不具备现势性。按照《土地管理法》的规定“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。征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定”。盘龙区征收农用地区片综合地价已于2020年11月9日经省人民政府同意并公布实施，为进一步加强和改进征地管理，增加征地拆迁补偿标准的透明度和规范性，规范全盘龙区地上附着物和青苗补偿标准，维护被征地农民和农村集体经济组织合法权益，使地上附着物和青苗补偿标准与征收农用地区片综合地价配套实施。

根据通知要求，本次制定补偿标准工作开展、组织及进度计划按照《云

南省地上附着物和青苗补偿标准制定工作方案》，工作组织分省级、州（市）级和县（区）级三个层面，采取“统一组织、分县实施、分层控制”的管理方法，由全省统一部署、制定工作方案和技术指南，各级自然资源管理部门紧密配合，确保按时完成地上附着物和青苗补偿标准制定工作。补偿标准的制定方法按照《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南》（试行稿），本次制定建（构）筑物补偿标准测算通过选取不同区域具有代表性的三个以上典型案例，主要采用重置成本和价格指数法测算各典型案例评估时点的补偿标准，然后采用算术（加权）平均的方法确定区域建（构）筑物补偿标准；林（果）木类补偿标准测算主要根据造林成本、林种、地类、起源、区域年龄、林木生长、市场等因素，根据林种不同进行测算补偿，可分为防护林、用材林、经济林、能源林和特种用途林，树龄可参照《主要树种龄级与龄组划分》（LY/T 2908—2017）进行分类。因龄 级的不同可采用市场价倒算法、收获现值法、重置成本法、价格指数法等方法进行测算；青苗补偿标准采用“先划分等级区、后测算青苗补偿标准” 的技术方法。在划分等级区过程中可采用多因素综合评分法和调整法划分 青苗补偿标准等级区，青苗补偿标准根据产值法、市场价倒算法、价格指数法等方法进行测算。

根据《云南省自然资源厅关于开展地上附着物和青苗补偿标准制定工作的通知》（云自然资审批〔2021〕370号）的工作要求，采用相关行业标准和新的技术手段，对地上附着物和青苗补偿标准进行更新，同时按照新形势下建立社会稳定风险评估制度的求进行地上附着物和青苗补偿标准社会稳定风险评估工作，确保盘龙区地上附着物和青苗补偿标准制定程序合法、制定结果合理、标准切实可行和执行中风险可控。地上附着物和青苗补偿标准抓住被征地老百姓最关心、最直接、最现实的利益问题，是保障和改善民生的普惠性、基础性、兜底性的民生政策标准，扎实推进共同富裕，让被征地老百姓切实享受更多获得感、幸福感、安全感。

**目 录**

[前 言 1](#_Toc2177)

[一、概述 6](#_Toc11784)

[（一）项目概述 6](#_Toc2729)

[（二）项目背景 6](#_Toc17875)

[（三）工作目的 8](#_Toc14112)

[（四）编制原则 8](#_Toc30988)

[1.依法依规、维护权益 8](#_Toc14143)

[2.实事求是、科学测算 8](#_Toc24686)

[3.协调平衡、充分衔接 9](#_Toc10875)

[4.定量评价、定性分析 9](#_Toc26806)

[（五）编制依据 9](#_Toc20813)

[1.法律法规 9](#_Toc1127)

[2.政策文件 9](#_Toc30855)

[3.规程规范 10](#_Toc18204)

[4.资料依据 11](#_Toc1135)

[（六）概念内涵与工作对象 12](#_Toc18483)

[1.地上附着物和青苗 12](#_Toc25822)

[2.地上附着物和青苗补偿标准 12](#_Toc1378)

[3.工作对象与范围 13](#_Toc29942)

[4.基准时点 13](#_Toc21707)

[（七）工作任务和目标 13](#_Toc970)

[二、区域概况 15](#_Toc15557)

[（一）地理位置 15](#_Toc27551)

[（二）行政区划与人口 16](#_Toc3744)

[（三）自然条件 17](#_Toc8221)

[1.地形地貌 17](#_Toc8347)

[2.气候 18](#_Toc21234)

[3.水文与水文地质 18](#_Toc26728)

[（四）社会经济条件 19](#_Toc2754)

[1、综合 19](#_Toc756)

[2、 农业 23](#_Toc10798)

[3、 工业和建筑业 24](#_Toc28894)

[（五）区片综合地价结果 26](#_Toc14807)

[三、原地上附着物和青苗补偿标准的实施情况 28](#_Toc3288)

[（一）原补偿标准的基本情况 28](#_Toc4122)

[（二）现行青苗和地上附着物补偿标准实施中存在的问题和措施建议 28](#_Toc29112)

[1.存在的问题 28](#_Toc22881)

[2.措施及建议 29](#_Toc20682)

[四、基础资料收集与整理 30](#_Toc9109)

[（一）基础资料收集与来源 30](#_Toc29585)

[五、地上附着物和青苗补偿标准测算过程 32](#_Toc4148)

[（一）测算技术路线 32](#_Toc9077)

[（二）地上附着物补偿标准测算 33](#_Toc16737)

[（三）青苗补偿标准测算 79](#_Toc12652)

[1、青苗补偿标准测算方法 79](#_Toc30673)

[2、青苗补偿标准确定 81](#_Toc23349)

[（四）坟墓迁移费用测算 81](#_Toc22527)

[1.散葬坟墓迁移 81](#_Toc19628)

[2.公墓搬迁补偿 82](#_Toc19894)

[（五）地上附着物和青苗补偿标准的初步确定 84](#_Toc10868)

[1.地上附着物补偿标准制定初步结果 84](#_Toc7063)

[2.青苗补偿标准制定初步结果 89](#_Toc6488)

[六、测算结果验证分析 90](#_Toc31182)

[七、数据库的建立 97](#_Toc31902)

[（一）数据库内容 97](#_Toc19174)

[（二）要素分类与编码 98](#_Toc32353)

[（三）数据库结构定义 100](#_Toc10726)

[1.要素类划分 100](#_Toc12968)

[2.空间要素属性结构表 100](#_Toc7908)

[3.非空间要素属性结构表 106](#_Toc3418)

[（四）数据入库 116](#_Toc5224)

[1.建立标准数据库 116](#_Toc1050)

[2.数据入库 117](#_Toc29151)

[3.数据检验 117](#_Toc20398)

[八、补偿标准应用及建议 118](#_Toc26587)

[（一）适用范围 118](#_Toc21944)

[（二）特殊情况说明 118](#_Toc18274)

[（二）经验建议 118](#_Toc25936)

[九、附件 120](#_Toc1203)

**一、概述**

**（一）项目概述**

为进一步加强和改进征地管理，规范盘龙区地上附着物和青苗补偿标准制定工作，维护被征地农民和农村集体经济组织合法权益，实现地上附着物和青苗补偿标准的规范统一，切实提高地上附着物和青苗补偿标准的科学性、合理性、可行性，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规范性文件和技术标准，结合盘龙区实际情况，在广泛调查研究、征求意见、总结经验、分析问题的基础之上，全面制定盘龙区地上附着物和青苗补偿标准，为盘龙区征地补偿提供依据。

**（二）项目背景**

按照《土地管理法》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。征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定”。云南省征收农用地区片综合地价已于2020年11月9日经省人民政府同意并公布实施，而现行的地上附着物和青苗补偿均由单个项目负责单位自行制定并公布实施，昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区宝云片区小窑村城中村改造项目集体土地征地拆迁补偿安置方案》的通知（盘政办通〔2019〕121号）、昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区长地埂村城中村改造项目集体土地征地拆迁补偿安置方案》的通知（盘政办通〔2020〕23号）、盘龙区人民政府金辰街道办事处关于《盘龙区金刀营村城中村改造项目集体土地上房屋征地拆迁补偿安置方案》的公告、昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区青云、龙泉、茨坝、双龙街道等片区建设项目涉及临时用地等补偿实施细则（试行）的通知》（盘政办通〔2018〕129号）、昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《滇中饮水工程盘龙段征地拆迁补偿实施方案的通知》（盘政办通〔2018〕128号）。从盘龙区现有的已实施的补偿方案案例来看，补偿方案的制定基本上依据《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见的通知》（昆政办〔2015〕103号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造管理办法的通知》（昆政办〔2015〕33号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造土地补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕34号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造管理办法实施细则的通知》（昆政办〔2015〕37号）等文件制定。从现有补偿标准实施案例来看，各项目之间补偿标准不统一，不同项目之间补偿差异大；补偿费用多种多样形式各异。在进行盘龙区地上附着物青苗补偿标准制定的前期调研工作中，工作人员了解到盘龙区地上附着物青苗补偿没有统一的补偿标准，从已有案例可以看出，补偿标准的制定存在很大的主观能动性，随意性较大。从补偿标准的内容来看，补偿标准部分缺失，为振兴乡村发展，提高农民生活水平，在保证粮食产量稳定的前提下，对农业生产结构进行了调整，新增部分收益高的农作物；从补偿标准的形式看，根据《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南（试行稿）》（以下简称“技术指南”）相关技术要求，盘龙区现行补偿标准形式与技术指南存在差异；从补偿标准的合法性看，地上附着物和青苗补偿标准应由省级人民政府批准并公布实施。

按照《云南省自然资源厅关于开展地上附着物和青苗补偿标准制定工作的通知》（云自然资审批〔2021〕370号）的要求，为进一步完善昆明市盘龙区征地补偿机制、提高征地管理工作透明度、促进经济社会高质量发展和维护社会稳定，实现与征收农用地区片综合地价配套实施，确实维护被征地农民和农村集体经济组织合法权益。报经区委、区政府政府同意，于2021年9月初全面启动昆明市盘龙区地上附着物和青苗补偿标准测算工作。

**（三）工作目的**

通过开展地上附着物和青苗补偿标准实施情况调查研究，针对盘龙区地上附着物青苗补偿标准执行过程中存在的主要问题，结合经济发展水平、物价指数、种植结构等情况的发展变化情况，有针对性、科学合理测算价格，同时按要求做好听证论证和社会稳定风险评估工作，确保新制定的补偿标准符合法律法规和相关技术标准，并与现行的补偿标准相互衔接，为实际征地补偿工作提供依据。

**（四）编制原则**

**1.依法依规、维护权益**

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

**2.实事求是、科学测算**

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

**3.协调平衡、充分衔接**

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

**4.定量评价、定性分析**

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

**（五）编制依据**

**1.法律法规**

1.《中华人民共和国民法典》；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；

3.《中华人民共和国森林法》（2019年修订版）；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正版）；

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）；

6.《中华人民共和国资产评估法》（2016年修正版）；

7.《云南省重大行政决策程序规定》（云南省人民政府令第217号）；

8.《云南省林地管理办法》（云南省人民政府令第43号）。

**2.政策文件**

1.《自然资源部办公厅关于新<土地管理法>实施后在审建设项目用地审查报批有关问题的通知》（自然资办函﹝2020﹞328号）；

2.《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知》（云政发〔2008〕226号）；

3.《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保障的指导意见》（云政办发〔2019〕1号）；

4.《云南省农村住房建设管理办法》（2011年1月1日起实施）；

5.《云南省建设工程造价计价标准（2020版）》（云建科〔2021〕15号）；

6.《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）；

7.《云南省自然资源厅关于做好建设项目申请征收土地前期工作相关事宜的通知》（云自然资审批〔2020〕203号）；

8.《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见的通知》（昆政办〔2015〕103号）。

9.《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南（试行稿）》；

10.《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定工作方案》；

11.省级指导意见。

**3.规程规范**

1.《国家重点保护野生植物名录（第一批）》（1999年版）；

2.《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；

3.《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；

4.《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）；

5.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

6.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

7.《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

8.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

9.《第三次全国土地调查技术规程》（TD/T 1055-2019）；

10.《国土调查数据库标准》（TD/T 1057-2020）；

11.《第三次全国国土调查县级数据库建设技术规范》（TD/T 1058-2020）；

12.《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；

13.《主要树种龄级与龄组划分》（LY/T 2908—2017）；

14.《自然资源（森林）资产评价技术规范》（LY∕T2735-2016）；

15.《国家森林资源连续清查技术规定》（2014）；

16.《云南省森林资源规划设计调查操作细则》（2013年修订）；

17.《全民所有自然资源资产清查技术指南》（2020年12月4日）。

**4.资料依据**

1. 盘龙区统计年鉴；
2. 盘龙区相关经济统计指标调查表；
3. 盘龙区国民经济和社会发展统计公报；
4. 盘龙区各村委会农业统计报表和农村经济统计报表；
5. 盘龙区各乡（镇）的各类农用地面积、农作物播种情况、年亩产量、农产品价格；
6. 盘龙区农作物类型资料、主要农作物年产量情况调查表；
7. 盘龙区的农业综合统计报表，以行政村为统计单位；
8. 盘龙区的农村经济统计报表，以行政村为统计单位；
9. 盘龙区城镇居民最低生活保障标准、农村居民最低生活保障标准；
10. 盘龙区各类地上附着物的重置价格、区域材料价格信息；
11. 盘龙区各结构、各类型地上建构筑物重置价格、建筑材料价格信息；
12. 盘龙区征地项目涉及的房屋及附着物拆迁补偿标准价格；
13. 盘龙区林业生产、分布情况；
14. 盘龙区各乡（镇）的各类林地面积、种植林木类型及名称、单位面积产量、价格以及造林成本资料；
15. 盘龙区范围内制定的林木补偿标准；
16. 盘龙区第三次全国国土调查数据；
17. 盘龙区2019年耕地质量等别更新成果；
18. 盘龙区2020年征收农用地区片综合地价成果；
19. 盘龙区地上附着物和青苗补偿具体案例及现行标准；
20. 盘龙区最新土地变更调查成果；
21. 盘龙区近五年征地案例资料；包括征地协议、征地台账（征地位置具体到行政村）；
22. 盘龙区征地涉及的各项税费及失地农民保障基金文件。

**（六）概念内涵与工作对象**

**1.地上附着物和青苗**

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，主要包括粮食作物、经济作物和蔬菜瓜果类等作物。

2.地上附着物和青苗补偿标准

地上附着物补偿标准：是指由县人民政府主导，按照《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南（试行稿）》和相关行业标准要求进行科学测算，经过广泛的征求意见、听证论证、逐级报批后形成的盘龙区行政区范围内农村集体经济组织所有土地上的各类地上附着物的平均补偿价款。具体表现形式为地上附着物补偿费。

青苗补偿标准：是指由县人民政府主导，按照《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南（试行稿）》和相关行业标准要求进行科学测算，经过广泛的征求意见、听证论证、逐级报批后形成的盘龙区行政区范围内农村集体经济组织所有土地上的各类青苗的平均补偿价款。具体表现形式为青苗补偿费。

**3.****工作对象与范围**

工作对象：盘龙区域内农村集体经济组织所有土地地上附着物及青苗补偿标准制定，具体测算不包括国有土地地上附着物及青苗补偿标准。

工作范围：包括盘龙区全境内集体经济组织所有的土地地上附着物和青苗补偿标准测算，具体为建筑物、构筑物及其他附属设施、林木、果木、青苗等补偿标准的测算。

**4.基准时点**

根据《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南（试行稿）》确定征地地上附着物和青苗补偿标准基准时点为2020年1月1日。

**（七）工作任务和目标**

盘龙区地上附着物和青苗补偿标准制定工作任务和目标：在原地上附着物和青苗补偿标准工作基础上，通过开展地上附着物和青苗补偿标准实施情况的调查，结合实施地上附着物和青苗补偿标准的实际，总结经验，分析存在的问题，并在此基础上开展盘龙区地上附着物和青苗补偿标准制定工作，全面制定实施盘龙区地上附着物和青苗补偿标准，为盘龙区征地补偿提供依据，适度提高现有补偿标准，服务于当前土地征收工作，并为制定相关的地上附着物和青苗补偿标准政策提供依据，保持地上附着物和青苗补偿标准的合法性和现势性。

按照《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南（试行稿）》等相关要求，制定地上附着物和青苗补偿标准的主要工作任务包括：

1.准备工作。主要包括成立工作领导小组，落实工作经费，制定工作方案和技术指南，开展工作培训动员等。

2.基础资料收集。主要包括填写相关调查表格，开展基础资料收集，对存在问题的数据和表格重新进行调查，资料整理等。

3.编制工作底图。为做好地上附着物和青苗补偿标准与区片综合地价配套实施，满足今后征地管理工作的需要，以区片综合地价分布图为基础，结合最新第三次全国国土调查成果编制“青苗补偿等级区分布图”。

4.测算区域各类地上附着物补偿标准。结合现有补偿标准以及《自然资源价格评估通则》、《房地产估价规范》、《资产评估法》等要求，测算各类地上附着物补偿标准。

5.测算青苗补偿标准。采用因素法和调整法确定青苗补偿等级区后，测算各分区青苗补偿标准。

6.论证和听证。按照国家或省相关要求开展听证论证，广泛邀请农村集体经济组织和村民代表、相关部门对成果进行听证，确保农民群众知悉测算过程的科学性、应用相关标准数据的准确性、补偿标准制定的合理性。

7.编制成果。编制地上附着物和青苗补偿标准工作报告、技术报告、数据表格、成果图件、数据库等。

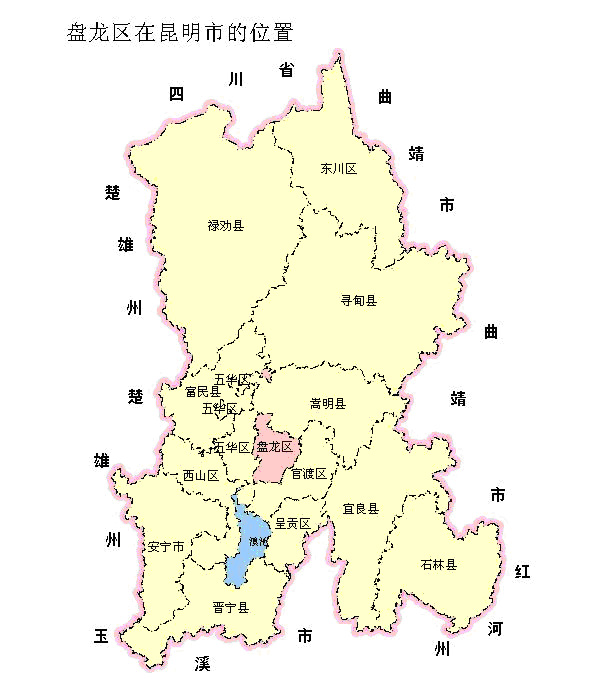
8.做好衔接。要做好新旧补偿标准的过渡和衔接工作，并按照《云南省重大行政决策程序规定》的要求做好社会稳定风险评估工作。

9.公布实施。地上附着物和青苗补偿标准通过市级、省级审核后，按省人民政府的要求公布实施。

**二、区域概况**

**（一）地理位置**

盘龙区地处滇中高原中部，是昆明市的五个市区之一，地理坐标东经102°42′20″～102°55′，北纬25°1′50″～26°30′30″之间。东、南与官渡区接壤，西与五华区、西山区毗邻，北与嵩明县相接。全境东西宽18.8公里，南北长28.7公里，土地总面积345.418平方公里。盘龙区在昆明市的地理位置如图2-1所示。

图2-1 盘龙区在昆明市的地理位置图

**（二）行政区划与人口**

盘龙区全区共辖拓东、鼓楼、东华、联盟、金辰、青云、龙泉、茨坝、松华、双龙、滇源和阿子营 12个街道办事处。

截至2019年12月31日，全区在册户籍人口585244人，盘龙区城镇人口迁入23336人，城镇人口净增长13499人。户籍人口，城镇人口525220人、乡村人口60024人；男性290590人、女性294654人；流动人口482432人;汉族人口516243人，占总人口的88.21%；60岁以上的老年人12.96万人，占全区户籍人口的22.15%。

根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，盘龙区常住人口为987955人。

表2-1 2020年盘龙区户籍人口及其构成

| 指标 | 年末数（人） | 比重（%） |
| --- | --- | --- |
| 全区户籍人口 | 594535 | 100 |
| 其中：城镇人口 | 594535 | 100 |
| 乡村人口 | 0 | 0 |
| 其中：男性 | 293832 | 49. 4 |
| 女性 | 300703 | 50. 6 |
| 其中：18岁以下 | 111763 | 18. 8 |
| 18-34岁 | 109416 | 18. 4 |
| 35-59岁 | 240851 | 40. 5 |
| 60岁及以上 | 132505 | 22. 3 |

**（三）自然条件**

**1.地形地貌**

盘龙区地处“川滇南北构造带”的中部和“云南山字形构造带”的脊柱部分，两个构造作用的复合，形成了普渡河断裂和昆明南北马蹄型盾地，决定了盘龙区湖滨坝子和浅切割中山的地貌类型。地势北东高而南西低。南部滇池湖滨坝子，海拔1887～1900米，发育宽广的冲湖积平原，地势微向滇池倾斜，发育四级阶地及一级侵蚀台地，堆积了近千米的新生界地层，第四系下、中、上更新统地层广泛分布于湖盆周围，包括残积、坡积、洪积、冲积、湖积等沉积物或其混合类型。北部浅切割中山，是昆明城市主要水源地，属于松华坝水源保护区，海拔2100～2620米，山地、丘陵与坝子相间，又可分为中山河谷、中山丘陵、中山山地三种地貌，主要接受了古生界的沉积，包括寒武系、奥陶系、志留系、泥盆系、石炭系、二叠系地层，岩溶地貌发育，也有中生界地层零星分布。

**2.气候**

盘龙区属亚热带半湿润季风气候，主要受西南季风和热带大陆气团交替影响。滇池沿湖坝区，属中亚热带气候，年平均气温14.7℃，最冷月均温7.5℃，最热月均温19.7℃，≥10℃天数264天，≥10℃积温4510℃，年平均降雨量917毫米，年平均蒸发量1167毫米，年平均无霜期232天，具有低纬度高海拔季风气候特征。主要气候特点是冬无严寒、夏无酷暑、冬暖夏凉、四季如春，冬干夏湿、干湿分明。湖盆周围中山山地，属北亚热带气候，少数2500米以上山地，属暖温带气候。

**3.水文与水文地质**

盘龙区地处滇池流域，属金沙江水系，过境河流有盘龙江。盘龙江是昆明地区的主要河流，全长104公里，同时过境五华区、官渡区、西山区。盘龙江流域面积761平方公里，松华坝以上593平方公里，以下168平方公里，年平均径流量2.66亿立方米。盘龙江有两个源头。正源牧羊河，发源于梁王山西北嵩明阿子营喳拉箐，至岔河口汇盘龙江处长54公里，径流面积346.8平方公里，历史最大洪峰流量122立方米每秒；次源冷水河，发源于冷水洞，至岔河口汇盘龙江处长20.8公里，径流面积111.4平方公里。历史最大洪峰流量80立方米每秒。

**（四）社会经济条件**

**1、综合**

2019年，全区生产总值完成889.25亿元，同比增长4%。其中，第一产业5.69亿元，同比增长1.5%；第二产业206.83亿元，同比增长1.3%；第三产业676.73亿元，同比增长5%。一般公共预算收入，完成43.81亿元，同比增长5.82%；一般公共预算支出51.24亿元，同比增长2.30%。固定资产投资（不含农户），完成306.48亿元。

2020年，盘龙区全区地区生产总值928.16亿元，同比增长2.6%，增速较前三季度提高1.1个百分点。第一产业增加值5.95亿元，同比增长2.2%；第二产业增加值188.74亿元，同比下降6.0%，第三产业增加值733.47亿元，同比增长5.5%。

# 图2-2 2016-2020年盘龙区地区生产总值及增长速度图

盘龙区第一产业：

盘龙区是昆明市主城区，无第一产业。

盘龙区第二产业;

2014年开年以来，工业产品市场价格下跌，原材料和用工成本上升，市场结构性矛盾突出，非金属制品制造业、装备制造业等行业冲击严重，全区工业经济下行压力不断增大。全区主要支撑行业“贵金属冶炼业”年末发力扭转颓势，实现增加值46.8亿元，占规模以上工业增加值64.5%，同比增长24.1%，对规模以上工业增加值贡献率为129.7%，拉动增长14.4个百分点。

全区19个行业中，增加值呈现8增11降的态势。其中，有3个行业增长超过20%。分别是：燃气生产和供应业增长36.4%，有色金属冶炼和压延加工业增长23.8%，酒饮料和精制茶制造业增长23.6%。

盘龙区第三产业：

2014年，全区社会消费品零售总额完成375.19亿元，同比增长11.45%，增速低于全市平均水平0.51个百分点。其中，限额以上社会消费品零售额完成294.41亿元，同比增长5.99%。　全区零售业共有19种商品类别，其中13种商品类别呈增长态势，6种商品类别为下滑态势。对全区社会消费品零售总额起拉动作用的商品主要为以下6类：粮油食品饮料烟酒类（同比增长17%）、化妆品类（同比增长7.4%）、日用品类（同比增长39.7%）、体育娱乐用品类（同比增长40%）、家用电器和音像制品类（同比增长24.6%），家具类（同比增长14.2%）。

2018年，盘龙区大力推进产城融合，国家植物博物馆选址茨坝，生物科技创新中心加速打造，汽车产业服务孵化园实现开园，为生物科技、大健康、文化旅游、汽车服务等产业发展注入新动能。楼宇（总部）经济对现代服务业引领作用充分发挥，保有税收千万元以上楼宇 40 幢，其中亿元以上楼宇 14 幢，是全省唯一荣获“中国楼宇经济最具投资价值城区”奖的县区。

2018年，盘龙区兑现楼宇（总部）经济和现代服务业奖励扶持资金 4572 万元，成立楼宇经济促进会，评定星级楼宇 26 幢，引入区域型总部企业 3 户，第三产业完成增加值487.86 亿元。社会消费品零售总额完成 554.52 亿元，同比增长11.1%。

完成“一部手机游云南”阶段性任务，重拳整治旅游市场秩序，实现旅游综合收入 303.55 亿元

1. **农业**

2018年全年农林牧渔业总产值8.22亿元，扣除物价因素同比增长 1.5%。其中：农业产值6.63亿元，同比增长7.7%；林业产值0.4亿元，同比增长37%；畜牧业产值0.93亿元，同比下降20%；渔业产值0.07亿元，同比下降5.0%；农林牧渔服务业产值0.18亿元，同比增长25%。

全年粮食播种面积6180.9公顷，同比下降7.63%，总产量23355吨，同比下降9.05%。蔬菜播种面积3528.9公顷，同比增长0.87%，总产量94652吨，同比增长3.96%。花卉种植面积410.6公顷，同比下降16.63%，鲜切花产量3900万枝，同比下降7.81%。

2020年全年农林牧渔业总产值9.51亿元，扣除物价因素比上年增长1.5%。其中：农业产值7.22亿元，下降1.8%；林业产值0.79亿元，增长36.6%；畜牧业产值1.17亿元，增长2.7%；渔业产值0.06亿元，增长0.8%；农林牧渔专业及辅助性活动产值0.27亿元，增长14.0%。

全年粮食播种面积7593公顷，比上年增长4.2%，总产量32090吨，比上年增产3.8%；蔬菜播种面积3995公顷，增长12.9%，总产量98277吨，增产5.2%；花卉种植面积95.6公顷，下降76.5%，鲜切花产量2952万枝，减产18.6%；水产品产量230吨，下降22.3%。全年肉类总产量2637吨，比上年增长18.5%。其中，猪肉产量1724吨，增长12.9%；牛肉产量235吨，增长9.9%；羊肉产量182吨，增长6.8%；禽肉产量497吨，增长58.0%。禽蛋产量822吨，比上年下降45.9%；大牲畜年末存栏5112头，比上年增长3.5%；猪年末存栏14789头，比上年增长16.1%；肉用牛出栏1942头，比上年增长2.8%；肉用猪出栏16649头，比上年增长14.5%。

| 产品名称 | 计量单位 | 产量 | 比上年增长（±%） |
| --- | --- | --- | --- |
| 粮食 | 吨 | 32090 | 3. 8 |
| 蔬菜 | 吨 | 98277 | 5. 2 |
| 烟叶 | 吨 | 3016 | -9.4 |
| 鲜切花 | 万枝 | 2952 | -18.6 |
| 水产品产量 | 吨 | 230 | -22.3 |
| 肉类总产量 | 吨 | 2637 | 18. 5 |
| 禽蛋产量 | 吨 | 822 | -45.9 |
| 大牲畜年末存栏 | 头 | 5112 | 3. 5 |
| 猪年末存栏 | 头 | 14789 | 16. 1 |
| 肉用牛出栏 | 头 | 1942 | 2. 8 |
| 肉用猪出栏 | 头 | 16649 | 14. 5 |

# 表2-2 2020年盘龙区主要农产品产量及其增长速度

1. **工业和建筑业**

2018年全年工业增加值125.22亿元，同比增长29.6%，其中规模以上工业增加值同比增长33%。全年工业总产值169.34亿元，同比增长72.34%。其中：轻工业总产值27.84亿元，同比增长1.76%；重工业总产值141.49亿元，同比增长99.57%。

2018年全年建筑业总产值524.34亿元，同比增长27.54%。其中：建筑工程产值447.87亿元，同比增长39.12%；安装工程产值60.68亿元，同比增长13.44%。全年建筑业增加值87.56亿元，同比增长14.3%。

2020全年工业增加值81.21亿元，比上年增长3.2%，其中规模以上工业增加值增长3.0%。在规模以上工业中，医药制品业增加值增长39.6%，烟草制品业增加值增长0.2%，电力、热力生产和供应业增加值净增长。

2020全年规模以上工业总产值204.87亿元，比上年增长14.1%。其中，轻工业总产值23.15亿元，下降4.6%；重工业总产值181.72亿元，增长17.0%。

2020全年规模以上工业企业利润总额28.64亿元，比上年增长294.2%。分经济类型看，国有企业亏损0.07亿元，增长542.8%；股份制企业利润23.56亿元，增长886.4%；外商及港澳台商投资企业利润5.15亿元，增长5.4%。

2020全年建筑业总产值460.38亿元，比上年下降14.3%。其中，建筑工程产值387.68亿元，下降13.2%；安装工程产值55.09亿元，下降22.9%；其他产值17.61亿元，下降9.1%。建筑业增加值107.54亿元，比上年下降13.7%

图2-2 2016-2020年盘龙区地区生产总值及增长速图

**（五）区片综合地价结果**

表2-3盘龙区区片综合地价分区结果表

| 区片编号 | 区片范围描述 | 测算单元（行政区个数） | 涉及人口(万人) | 测算面积（亩） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| I | 拓东街道办事处、鼓楼街道办事处、东华街道办事处、联盟街道办事处、金辰街道办事处、青云街道办事处、龙泉街道办事处的所有社区以及茨坝街道办事处的和平社区居民委员会、花渔沟居民委员会（西北绕城高速公路以南，包含花渔沟社区一组、二组、石关居民小组） | 11 | 45.44 | 85520.7 |
| II | 茨坝街道办事处：花渔沟居民委员会（西北绕城高速公路以北，包含华渔沟社区石关、小哨、小空山居民小组） | 1 | 0.59 | 20487.64 |
| III | 双龙街道办事处：庄房村民委员会、麦地塘村民委员会、麦冲村民委员会、乌龙村民委员会 | 9 | 0.82 | 92202.77 |
| IV | 松华街道办事处：三家村民委员会、大摆村民委员会、回流村民委员会、小河村民委员会、双玉村民委员会、团结村民委员会、大哨村民委员会 | 7 | 0.94 | 136157.73 |
| V | 松华街道办事处：新街村民委员会以及阿子营街道办事处、滇源街道办事处的所有社区（村委会） | 36 | 8.42 | 756013.14 |
| 汇总 | | 64 | 56.21 | 1090381.97 |

**三、原地上附着物和青苗补偿标准的实施情况**

**（一）原补偿标准的基本情况**

目前盘龙区规划区内没有统一的地上附着物和青苗补偿标准现行执行的标准，从已有补偿案列来看，均为一个项目一个补偿标准，昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区宝云片区小窑村城中村改造项目集体土地征地拆迁补偿安置方案》的通知（盘政办通〔2019〕121号）、昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区长地埂村城中村改造项目集体土地征地拆迁补偿安置方案》的通知（盘政办通〔2020〕23号）、盘龙区人民政府金辰街道办事处关于《盘龙区金刀营村城中村改造项目集体土地上房屋征地拆迁补偿安置方案》的公告等案例为参照，主要涉及房屋构筑物的补偿，同一构筑物不同项目补偿标准各异且差异较大，同时补偿项目类别不全；林木涉及类别少或直接不涉及，没有相关补偿案例及标准；由于盘龙区大部分区域为城区，耕地面积较少，农作物种植面积少，青苗部分没有具体的补偿标准，补偿标准模棱两可。

**（二）现行青苗和地上附着物补偿标准实施中存在的问题和措施建议**

**1.存在的问题**

今年8月份，根据《云南省自然资源厅关于开展地上附着物和青苗补偿标准制定工作的通知》（云自然资审批〔2021〕370号）的工作要求，盘龙区启动了地上附着物和青苗补偿标准制定工作，并于9月5日前完成了对征地拆迁案例的区域，如盘龙区宝云片区小窑村城中村改造项目、盘龙区长地埂村城中村改造项目、盘龙区金刀营村城中村改造项目、以及各街道办事处近年来涉及征地拆迁较多的区域和青苗种植和生产情况，进行实地调研，听取现行地上附着物和青苗补偿标准在执行过程中存在的问题、困难和化解问题的措施建议等，通过前期工作调查，目前全区地上附着物和青苗补偿标准存在问题为：

①是历史补偿案例中，补偿标准都是以房地合一的方式进行补偿，而现行补偿标准只涉及到房屋。

②是补偿的形式不统一，有的项目按照标准执行，有的项目通过评估认定。从现行补偿项目中发现补偿标准的制定缺乏有效依据和科学依据，幅度变化较大。

③是没有地上附着青苗物补偿标准相关案例，已收集到的资料中青苗数量类型较少，青苗历史补偿标准只能参照昆明市整体平均水平来计算。

④是盘龙区现有林（果）木类数量及种类较少，且缺乏原有的补偿标准和补偿案例，林（果）木类补偿的形式不同，本次将林（果）木类补偿标准按照标准林分林组进行区分，即将林（果）木具体细分为产前期、初产期、盛产期、衰产期或幼龄林、中龄林（近熟林）、成熟林（过熟林）以往是根据苗木、幼树、初挂果，盛果或者胸径大小，树木高度来区分。因为没有分区且补偿标准各不相同，难以对历史价格进行比较；没有具体历史案例或者材料说明历史补偿标准。

**2.措施及建议**

①按照《技术指南要求》制定符合盘龙区实际情况的地上附着物和青苗补偿标准。

②在制定补偿标准过程中充分考虑经济社会水平以及相关投入成本，科学合理、公平公正制定补偿标准。

③发放土地补偿费用过程中做到信息公开、透明，同时足额及时支付补偿费用。

④按照《土地管理法》相关规定，涉及农村村民住宅搬迁的，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

**四、基础资料收集与整理**

**（一）基础资料收集与来源**

资料收集是测算地上附着物和青苗补偿标准的前提和基础，资料的准确性与合理性关系到最终成果的科学性和准确性。按照技术指南要求，本次地上附着物和青苗补偿标准测算需收集自然资源、住房和城乡建设、农业农村、林草、统计、物价、财政、社保、征地办等部门，以及各乡（镇)人民政府所涉及的相关资料。具体到各职能部门及乡（镇）收集相关资料，对于征地比较频繁的区域进行实地调查，通过座谈、走访、调查问卷等方式补充调查各行政区域内建构物的材料价格信息、人工费用，林果木的生产经营成本、利润和价格信息，农作物的投入、产出及收购价格和市场价格等相关信息，现行执行的补偿标准存在的问题以及新制定的补偿标准需解决的问题。

地上附着物和青苗补偿标准制定工作任务重，技术要求高，为顺利完成各项工作任务，需自然资源、住房和城乡建设、农业农村、林草、统计、物价、财政、社保、征地办等部门，以及各乡（镇)人民政府紧密配合。具体来源和途径如下表：

表4-1基础资料来源一览表

| 序号 | 资料内容 | 提供部门 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | （1）2018-2020年统计年鉴；  相关经济统计指标调查表； | 统计局 |  |
| 2 | （1）2018-2020年各村委会农业统计报表和农村经济统计报表；  （2）2018-2020年各乡（镇）的各类农用地面积、农作物播种情况、年亩产量、农产品价格。 | 农业农村局 |  |
| 3 | （1）2018-2020年农作物类型资料、主要农作物年产量情况调查表；  （2）2018-2020年的农业综合统计报表，以行政村为统计单位；  （3）2018-2020年的农村经济统计报表，以行政村为统计单位。 | 各（乡）镇人民政府 |  |
| 4 | 2018-2020年城镇居民最低生活保障标准、农村居民最低生活保障标准 | 人力资源和社会保障局 |  |
| 5 | 各类地上附着物的重置价格、区域材料价格信息；  （2）区域内各结构、各类型地上建构筑物重置价格、建筑材料价格信息；  （3）2018-2020年征地项目涉及的房屋及附着物拆迁补偿标准价格 | 住房和城乡建设局 |  |
| 6 | （1）2018-2020年林业生产、分布情况；  （2）2018-2020年各乡（镇）的各类林地面积、种植林木类型及名称、单位面积产量、价格以及造林成本资料；  （3）区域范围内制定的林木补偿标准； | 林业和草原局 |  |
| 7 | （1）第三次全国国土调查数据；  （2）2019年耕地质量等别更新成果；  （3）2020年征收农用地区片综合地价成果；  （4）地上附着物和青苗补偿具体案例及现行标准；  （5）2018年土地变更调查成果；  （6）近五年征地案例资料；包括征地协议、征地台账（征地位置具体到行政村）、征地范围；  （7）征地涉及的各项税费及失地农民保障基金文件。 | 自然资源局 |  |

**五、地上附着物和青苗补偿标准测算过程**

**（一）测算技术路线**

本次地上附着物和青苗补偿标准测算分两个层次进行，一是地上附着物补偿标准测算，二是青苗补偿标准测算。技术路线见图5-1。

资料收集、整理、分析和研究

划定青苗补偿等级区

测算地上附着物和青苗补偿标准

整理与编制成果

补偿标准综合衔接

区域范围内青苗补偿标准之间衔接

州（市）范围内县级之间衔接、审查

听证和完善

报批及公布实施

省级审查汇总

调整法

产值法、价格指数法、……

测算结果验证与调整

土地类型

土地资源条件

土地产值

人均常用耕地

农民可支配收入

……

因素法

重置成本法

价格指数法

……

图5-1 地上附着物和青苗补偿标准制定工作技术路线图

**（二）地上附着物补偿标准测算**

地上附着物补偿标准分为房屋类补偿标准、设施类补偿标准以及林（果）木花卉类等补偿标准。

**1.建筑物补偿标准测算**

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

（1）重置成本法

重置成本法的理论根据：根据《房地产估价规范》和《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定技术指南（试行搞）》的相关要求，

建筑物补偿标准测算通过选取不同区域具有代表性的三个以上典型案例，主要采用重置成本和价格指数法测算各典型案例评估时点的补偿标准，然后采用算术（加权）平均的方法确定区域建筑物补偿标准，具体测算方法如下：

重置成本法是按现实的工价及生产水平，重新营造与被评估资产类似的资产所需的成本费用。在测算区域建筑物补偿标准时，可分别选取不同结构的建筑物典型案例，根据住房和城乡建设部门提供的房屋建筑工程平米造价参考值，分别评估出不同典型案例的重置成本价，然后采用算术（加权）平均确定不同结构建筑物补偿标准。重置成本法测算区域地上附着物补偿标准时不考虑折旧。

重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+利息+合理利润

以砖混结构为例：

* 典型案例选取：

选取具有代表性的拆迁房屋作为典型案例。案例一：位于盘龙区茨坝街道办事处，建筑面积为350平方米，层数2层，建筑结构为砖混结构；案例二：位于盘龙区新街村民委员会，建筑面积为300平方米，层数1层，建筑结构为砖混结构；案例三：位于盘龙区拓东街道办事处，建筑面积为214平方米，层数1层，建筑结构为砖混结构。

# 修改指标的确定：

# 主要材料和数量根据《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》结合建筑物结构以及以往类似工程经验综合确定。建筑材料价格信息以盘龙区住房和城乡建设局发布的材料价格 信息或云南省建设工程材料价格信息（http://www.gc169.com/）发布的基准时点对应的材料价格确定。人工费、机械费、管理费、利润、规费、税金等根据《云南省2013 版建设工程造价计价依据编制说明及解释汇编》确定。

①建安综合造价的确定

建筑物的建安综合造价包括土建工程造价和安装工程造价。通过勘查区域不同建筑结构建筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同的方法分别确定建筑物建安工程综合造价。

②前期费用及其他费用的确定。除建安工程造价外，一般建安工程还包括其他有关费用，包括前期费用和期间费用等。前期费用包括筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地质勘察费、场地平整费、水电气费、临时设施费用等。期间费用包括工程建设监理费、建设单位管理费、城市基础设施配套费、人防工程易地建设费、文物调查、发掘费、工程定额测定费、建设劳保费、拆迁管理费、新型墙体材料专项基金、建筑垃圾处置费、临时占道费和其他相关验收检测费等。

③利息。利息根据项目合理建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率，以建安工程造价与前期及其他费用之和为基数确定。

④确定合理利润。通常情况下自用的生产型建筑物不计利润。

⑤确定区域建筑物补偿标准。通过上述方法测算出各类型建筑物典型案例的重置成本，然后采用简单算术（加权）平均的方法确定区域建筑物补偿标准。重置成本法是按现实的工价及生产水平，重新营造与被评估资产类似的资产所需的成本费用。在测算区域建筑物补偿标准时，可分别选取不同结构的建筑物典型案例，分别评估出不同典型案例的重置成本价，然后采用算术（加权）平均确定不同结构建筑物补偿标准。重置成本法测算区域地上附着物补偿标准时不考虑折旧。

重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+利息+合理利润

**以砖混结构为例：**

①建安综合造价的确定。建筑物的建安综合造价包括土建工程造价和安装工程造价。通过勘查区域不同建筑结构建筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同的方法分别确定建筑物建安工程综合造价。详见下表：

# 表5-1砖混结构主要材料数量和价格表

| 序号 | 材料名称 | 规格、型号等特殊 要求 | 数量 | | | | 2020年1月1日材料价格 | 合价（元） | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位 | 案例1 | 案例2 | 案例3 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 1 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ8~10mm | 吨 | 1.2403 | 1.034465617 | 0.7848 | 4530 | 5618.56 | 4686.13 | 3555.14 |
| 2 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ8~10mm | 吨 | 2.8154 | 2.409942005 | 1.6911 | 4530 | 12753.76 | 10917.04 | 7660.68 |
| 3 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ12~14mm | 吨 | 1.2042 | 1.003148302 | 0.7924 | 4650 | 5599.53 | 4664.64 | 3684.66 |
| 4 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ16~25mm | 吨 | 8.3349 | 5.363711682 | 5.3603 | 4460 | 37173.65 | 23922.15 | 23906.94 |
| 5 | 矿渣硅酸盐水泥 P.S 32.5 | P.S 32.5 | 吨 | 25.3809 | 22.95708368 | 15.3871 | 345 | 8756.41 | 7920.19 | 5308.55 |
| 6 | 细砂 |  | 立方米 | 68.092 | 59.56652858 | 41.5019 | 135 | 9192.42 | 8041.48 | 5602.76 |
| 7 | 标准砖 | 240×115×53 | 千块 | 42.281 | 36.24059652 | 25.8518 | 492 | 20802.25 | 17830.37 | 12719.09 |
| 8 | 陶瓷地砖 (综合) |  | 平方米 | 48.5096 | 41.57995029 | 29.6602 | 94.54 | 4586.10 | 3930.97 | 2804.08 |
| 9 | 地砖 | 600×600 | 平方米 | 423.3394 | 367.8333057 | 248.9527 | 91.99 | 38942.99 | 33836.99 | 22901.16 |
| 10 | 彩钢板 | δ0.5 | 平方米 | 95.8166 | 82.12841756 | 58.585 | 23 | 2203.78 | 1888.95 | 1347.46 |
| 11 | 铝合金推拉窗 普通玻璃 |  | 平方米 | 128.7133 | 110.3259321 | 78.699 | 390 | 50198.19 | 43027.11 | 30692.61 |
| 12 | 钢制防盗门 |  | 平方米 | 24.2752 | 20.8071251 | 14.8425 | 996 | 24178.10 | 20723.90 | 14783.13 |
| 13 | 苯丙乳胶漆 内墙用 |  | 千克 | 194.411 | 166.6379453 | 118.8685 | 15.18 | 2951.16 | 2529.56 | 1804.42 |
| 14 | 焊接钢管 | DN48×3.6 | 吨·天 | 616.7489 | 528.6417564 | 377.098 | 3.4 | 2096.95 | 1797.38 | 1282.13 |
| 15 | 组合钢模板 |  | 平方米·天 | 11438.9691 | 9995.714167 | 6997.2536 | 0.2 | 2287.79 | 1999.14 | 1399.45 |
| 16 | 木支撑 |  | 立方米 | 1.4487 | 1.241756421 | 0.8858 | 2100 | 3042.27 | 2607.69 | 1860.18 |
| 17 | 预拌混凝土 | C15 | 立方米 | 6.5673 | 5.629163215 | 4.0155 | 350 | 2298.56 | 1970.21 | 1405.43 |
| 18 | 预拌混凝土 | C25 | 立方米 | 59.8722 | 51.31913836 | 36.6075 | 366 | 21913.23 | 18782.80 | 13398.35 |
| 19 | 预拌混凝土 | C20 | 立方米 | 7.9781 | 6.838111019 | 4.878 | 358 | 2856.16 | 2448.04 | 1746.32 |
| 20 | 预拌细石混凝土 | C25 | 立方米 | 6.3732 | 5.462634631 | 3.8968 | 360 | 2294.35 | 1966.55 | 1402.85 |
|  |  |  |  |  |  |  | 单位平方 | 742.13 | 718.30 | 744.23 |

# 表5-2建安综合造价计算结果表

| 序号 | 费用名称 | 计算式(或原价格) | 费(税)率 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 分部分项工程费 | 1.1+1.2+1.3+1.4+1.5 |  | 346,105.71 | 279,879.72 | 215,028.06 |
| 1.1 | 人工费 | ∑(分部分项工程量×定额人工费) |  | 54,298.00 | 40,244.40 | 35,134.00 |
| 1.2 | 材料费 | ∑(分部分项工程量×材料消耗量×材料单价) |  | 259,746.21 | 215,491.31 | 159,265.38 |
| 1.3 | 机械费 | ∑(分部分项工程量×机械台班消耗量×定额台班单价) |  | 3,150.00 | 2,700.00 | 1,926.00 |
| 1.4 | 管理费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×管理费费率 | 33.00% | 18,001.50 | 13,351.93 | 11,645.07 |
| 1.5 | 利润 | （定额人工费+定额机械费×8%）×利润费费率 | 20.00% | 10,910.00 | 8,092.08 | 7,057.62 |
| 2 | 措施项目费 | 2.1+2.2 |  | 35,045.80 | 8,739.45 | 28,190.23 |
| 2.1 | 总价措施项目费 |  |  | 11,782.80 | 8,739.45 | 7,622.23 |
| 2.1.1 | 安全文明施工费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 15.65% | 8,537.08 | 6,332.05 | 5,522.58 |
| 2.1.2 | 二次搬运费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.3 | 冬雨季施工增加，生产工具用具使用，工程定位复测、工程点交、场地清理等 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 5.95% | 3,245.73 | 2,407.39 | 2,099.64 |
| 2.1.4 | 已完工程及设备保护费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.5 | 地上、地下设施、建筑物临时保护设施 |  |  |  |  |  |
| 2.1.6 | 夜间施工增加费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.7 | 非夜间施工照明 |  |  |  |  |  |
| 2.1.8 | 特殊地区施工增加费 | （定额人工费+定额机械费）×费率 |  | - | - | - |
| 2.1.9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 单价措施项目费 |  |  | 23,263.00 | - | 20,568.00 |
| 2.2.1 | 土石方及桩基工程 | 按实计算 |  | 3,342.00 |  | 3,128.00 |
| 2.2.2 | 脚手架工程 | 按实计算 |  | 2,431.00 |  | 2,241.00 |
| 2.2.3 | 模板及支架工程 | 按实计算 |  | 15,342.00 |  | 13,212.00 |
| 2.2.4 | 垂直运输 | 按实计算 |  | 2,148.00 |  | 1,987.00 |
| 2.2.5 | 超高增加费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.6 | 大型机械进退场费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.7 | 施工排水、降水 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 2.2.8 | 高层增加费 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 3 | 其他项目费 |  |  | 15,203.44 | 11,268.43 | 9,837.52 |
| 3.1 | 暂列金额 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.2 | 暂估价 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.3 | 计日工 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.4 | 总承包服务费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.5 | 其他 |  |  | 15,203.44 | 11,268.43 | 9,837.52 |
| 3.5.1 | 人工费调差 | 按实计算 | 28.00% | 15,203.44 | 11,268.43 | 9,837.52 |
| 3.5.2 | 机械费调差 |  |  |  |  |  |
| 3.5.3 | 风险费 |  |  |  |  |  |
| 3.5.4 | 变更、停工、窝工等 |  |  |  |  |  |
| 3.5.5 | 双方协商认定的其他费用 |  |  |  |  |  |
| 4 | 规费 |  |  | 14,693.88 | 10,865.99 | 9,517.46 |
| 4.1 | 社会保障及住房公积金 | 定额人工费×费率 | 26.00% | 14,117.48 | 10,463.54 | 9,134.84 |
| 4.2 | 危险作业意外伤害险 | 定额人工费×费率 | 1.00% | 576.40 | 402.44 | 382.62 |
| 4.3 | 工程排污费 | 按有关规定计算 |  |  |  |  |
| 5 | 税金 | [1+2+3+4-按规定不计税的工程设备费]×费率 | 10.36% | 42,584.66 | 32,194.07 | 27,202.59 |
| 6 | 工程造价（含税） | 1+2+3+4+5 |  | 453,633.48 | 342,947.66 | 289,775.85 |
|  | 工程造价（不含税） | 1+2+3+4 |  | 411,048.83 | 310,753.59 | 262,573.26 |
|  | 建筑面积 |  |  | 350.00 | 300.00 | 214.00 |
|  | 工程单价（含税） |  |  | 1,296 | 1,143 | 1,354 |

②前期费用及其他费用的确定。除建安工程造价外，一般建安工程还包括其他有关费用，包括前期费用和期间费用等。前期费用包括筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地质勘察费、场地平整费、水电气费、临时设施费用等。期间费用包括工程建设监理费、建设单位管理费、城市基础设施配套费、人防工程易地建设费、文物调查、发掘费、工程定额测定费、建设劳保费、拆迁管理费、新型墙体材料专项基金、建筑垃圾处置费、临时占道费和其他相关验收检测费等。具体如下所示：

# 表5-3前期费用及其他费用确定

| 序号 | 项目 | 取费基础 | 费率(含税) | 费率(不含税) | 依据 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 可行性研究费 | 建安造价 | 0.90% | 0.85% | 参考计价格[1999]1283号 |
| 2 | 环境评价费 | 建安造价 | 0.08% | 0.08% | 参考计价格[2002]125号，发改价格[2011]534号 |
| 3 | 建设单位管理费 | 建安造价 | 0.77% | 0.77% | 财建[2016]504号 |
| 4 | 建筑勘察、设计费 | 建安造价 | 2.99% | 2.82% | 参考国家物价局建设部[2002]价字10号 |
| 5 | 施工图设计审查费 | 建安造价 | 0.40% | 0.38% | 参考云价综合（2012）52号 |
| 6 | 招标代理服务费 | 建安造价 | 0.08% | 0.08% | 参考计价格[2002]1980号 |
| 7 | 预算（标底）及决算编审费 | 建安造价 | 0.25% | 0.24% | 参考云价综[2012]66号 |
| 8 | 工程监理费 | 建安造价 | 1.61% | 1.51% | 参考发改价格 [2007]670号 |
| 9 | 合计 |  | 7.08% | 6.72% |  |

通过取费标准统计表，计算得到前期费用及其他费用=建安造价×7.08%元/平方米。

案例一：1296×7.08%=91.76元/平方米

案例二：1143×7.08%=80.94元/平方米

案例三：1354×7.08%=98.87元/平方米

③利息。利息根据项目合理建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率，以建安工程造价与前期及其他费用之和为基数确定。根据中国人民银行公布的一年期（含一年）贷款利率为4.35%，故本次取4.35%作为利息率。

利息=（建安造价+前期费用及其他费用）×4.35%

案例一（1296+91.76）×4.35%=60.37元/平方米

案例二（1143+ 80.94）×4.35%=53.25元/平方米

案例三（1354+98.87）×4.35%=63.07元/平方米

④确定合理利润。通常情况下自用的生产型建筑物不计利润。

⑤重置成本

重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+利息+合理利润

案例一=1296+91.76+60.37+0=1448.23元/平方米

案例二=1143+ 80.94+53.25+0=1277.34元/平方米

案例三=1354+98.87+63.07+0=1513.04元/平方米

⑥确定区域建筑物补偿标准。重置成本法是按现实的工价及生产水平，重新营造与被评估资产类似的资产所需的成本费用。在测算区域建筑物补偿标准时，可分别选取不同结构的建筑物典型案例，分别评估出不同典型案例的重置成本价，然后采用算术（加权）平均确定不同结构建筑物补偿标准。重置成本法测算区域地上附着物补偿标准时不考虑折旧。通过上述方法测算出各类型建筑物典型案例的重置成本，然后采用简单算术（加权）平均的方法确定区域建筑物补偿标准。即砖混结构补偿标准测算结果为1412.87元/平方米。

（2）价格指数法

主要根据测算时点的人工费、材料费、机械费等增长率，合理确定价格指数，公式为：

建（构）物补偿标准=历史补偿标准×（1+价格指数）

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

# 表5-4材料价格指数测算结果表

| 序号 | | 名称、规格、型号 | | 材料价值汇总（元） | | 材料价值平均占比 | | 材料价格（元） | | | | 价格指数 | | 材料指数 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 历史价格 | | 评估时点 | |
| 1 | | 热轧带肋钢筋 | | 13859.83 | | 2.18% | | 4760 | | 4530 | | -4.83% | | -0.11% | |
| 2 | | 热轧带肋钢筋 | | 31331.48 | | 4.94% | | 4760 | | 4530 | | -4.83% | | -0.24% | |
| 3 | | 热轧带肋钢筋 | | 13948.83 | | 2.20% | | 4890 | | 4650 | | -4.91% | | -0.11% | |
| 4 | | 热轧带肋钢筋 | | 85002.75 | | 13.40% | | 4680 | | 4460 | | -4.70% | | -0.63% | |
| 5 | | 矿渣硅酸盐水泥 P.S 32.5 | | 21985.15 | | 3.46% | | 390 | | 345 | | -11.54% | | -0.40% | |
| 6 | | 细砂 | | 22836.66 | | 3.60% | | 116 | | 135 | | 16.38% | | 0.59% | |
| 7 | | 标准砖 | | 51351.71 | | 8.09% | | 492 | | 492 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 8 | | 陶瓷地砖 (综合) | | 11321.14 | | 1.78% | | 85 | | 94.54 | | 11.22% | | 0.20% | |
| 9 | | 地砖 | | 95681.14 | | 15.08% | | 80 | | 91.99 | | 14.99% | | 2.26% | |
| 10 | | 彩钢板 | | 5440.19 | | 0.86% | | 20 | | 23 | | 15.00% | | 0.13% | |
| 11 | | 铝合金推拉窗 普通玻璃 | | 123917.91 | | 19.53% | | 385 | | 390 | | 1.30% | | 0.25% | |
| 12 | | 钢制防盗门 | | 59685.13 | | 9.41% | | 850 | | 996 | | 17.18% | | 1.62% | |
| 13 | | 苯丙乳胶漆 内墙用 | | 7285.15 | | 1.15% | | 13.8 | | 15.18 | | 10.00% | | 0.11% | |
| 14 | | 焊接钢管 | | 5176.46 | | 0.82% | | 3.3 | | 3.4 | | 3.03% | | 0.02% | |
| 15 | | 组合钢模板 | | 5686.39 | | 0.90% | | 0.19 | | 0.2 | | 5.26% | | 0.05% | |
| 16 | | 木支撑 | | 7510.14 | | 1.18% | | 1660 | | 2100 | | 26.51% | | 0.31% | |
| 17 | | 预拌混凝土 | | 5674.19 | | 0.89% | | 355 | | 350 | | -1.41% | | -0.01% | |
| 18 | | 预拌混凝土 | | 54094.37 | | 8.53% | | 371 | | 366 | | -1.35% | | -0.12% | |
| 19 | | 预拌混凝土 | | 7050.53 | | 1.11% | | 363 | | 358 | | -1.38% | | -0.02% | |
| 20 | | 预拌细石混凝土 | | 5663.75 | | 0.89% | | 363 | | 360 | | -0.83% | | -0.01% | |
| 合计 | | | | 634502.89 | | 100.00% | |  | |  | | 85.09% | | 3.92% | |
| 表5-5价格指数测算结果表 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 案例 | | 历史补偿标准（元/平方米） | | 价格指数 | | | | 权重 | | | | 修正后价格 | | 区域价格指数法平均价格 | |
| 材料价格指数 | | 人工费调整指数 | | 材料 | | 人工 | |
| 案例1 | | 700 | | 3.92% | | 11.30% | | 0.7 | | 0.3 | | 742.92 | | 736 | |
| 案例2 | | 700 | | 3.92% | | 11.30% | | 0.7 | | 0.3 | | 742.92 | |
| 案例3 | | 700 | | 3.92% | | 11.30% | | 0.7 | | 0.0 | | 721.57 | |

通过价格指数法计算砖混结构补偿标准测算结果为736元/平方米，最后用算术加权求取砖混结构（价格指数法、重置成本法）补偿标准为1430元/平方米见下表：

表5-6建筑物补偿标准测算结果表

| 序号 | 补偿项目 | 说明 | 测算方法 | | 权重 | | 补偿标准 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 重置成本法 | 价格指数法 | 重置成本法 | 价格指数法 |
| 1 | 砖混结构 |  | 1498 | 736 | 0.9 | 0.1 | 1430 |  |

（4）构筑物补偿标准测算过程

构筑物价格的测算参照云南省建设工程造价计价规则：主材费+人工及辅料费+管理费+利润。

考虑到盘龙区域范围内构筑物类设施众多，规格也不尽统一，相关行业也未出台相关规格标准，难以通过案例测算结果来代表区域平均水平因此在评估过程中通过咨询住建部门、被征收老百姓等实际情况，确定各类构筑物主要材料费用、人工辅助费等费用。以砖砌体围墙为例，测算过程如下：

案例一：砖石围墙（单位米）

①主材费

直接工程费，是指施工过程中耗费的构成工程实体的各项主要材料的费用。通过询价按照 108元计。

②人工及辅料费

包含工人工资，及辅助完成工程所需花费的其他材料或措施的费用。措施费用主要包括：环境保护费，文明施工费，安全施工费，临时设施费，夜间照明费，二次搬运费，大型机械设备进出场及安拆费，混凝土、钢筋混凝土模板及支架费，脚手架费，已完工程及设备保护费，施工排水、降水费。按 160 元计。

③管理费

管理费是指建筑施工或安装企业组织施工生产和经营管理所

需费用，包括：管理人员工资、办公费、差旅交通费、劳动保险

费等。

企业管理费=主材费×管理费费率，管理费费率按 4%计。

=（108+160）×4%=10.72 元

④利润

通常情况下自用的生产型建（构）筑物不计利润，故本次测算不计利润。

⑤评估总价

=108+160+10.72=279 取整(元/米)

=280

为在实际运用中便于操作，同时从维护权利人原则出发，本次采用十位向上取整结果作为区域范围内围墙-砖砌体补偿标准，即围墙-砖砌体为 280元/立方米。

其余各类构筑物补偿标准测算结果见下表：

表5-7构筑物补偿标准测算过程表

| 序号 | 补偿项目 | 规格 | 说明 | 单位 | 主材费 | 人工及辅料费 | 管理费（4%） | 利润（不计） | 补偿标准 | 补偿标准（十位向上取整） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 砖石围墙 | 标准围墙 |  | 元/米 | 108 | 160 | 10.72 | 0 | 279 | 280 |
| 2 | 土围墙 | 标准围墙 |  | 元/米 | 32 | 33 | 2.6 |  | 68 | 70 |
| 3 | 水井水池 |  |  | 元/个 | 300 | 180 | 19.2 |  | 499 | 500 |
| 4 | 石挡墙 |  |  | 元/立方米 | 60 | 68 | 5.12 |  | 133 | 135 |
| 5 | 自来水 |  |  | 元/户 | 190 | 50 | 9.6 |  | 250 | 250 |
| 6 | 检修槽 |  |  | 元/㎡ | 160 | 220 | 15.2 |  | 395 | 400 |
| 7 | 铁大门 | 特指院坝铁门 |  | 元/道 | 900 | 249 | 45.96 |  | 1195 | 1200 |
| 8 | 有线电视迁改 |  |  | 元/户 | 130 | 110 | 9.6 |  | 250 | 250 |
| 9 | 居民电源电线 |  |  | 元/户 | 186 | 150 | 13.44 |  | 349 | 350 |
| 10 | 电话移机 |  |  | 元/户 | 70 | 35 | 4.2 |  | 109 | 110 |
| 11 | 太阳能 |  |  | 元/㎡ | 220 | 65 | 11.4 |  | 296 | 300 |
| 12 | 钢筋砼化粪池 |  |  | 元/立方米 | 330 | 145 | 19 |  | 494 | 500 |
| 13 | 砖砌化粪池 |  |  | 元/立方米 | 105 | 180 | 11.4 |  | 296 | 300 |
| 14 | 简易铁棚 |  |  | 元/㎡ | 70 | 72 | 5.68 |  | 148 | 150 |
| 15 | 排水沟（有盖板） |  |  | 元/米 | 26 | 40 | 2.64 |  | 69 | 70 |
| 16 | 排水沟（无盖板） |  |  | 元/米 | 15 | 23 | 1.52 |  | 40 | 40 |
| 17 | 砖砌花台 |  |  | 元/米 | 20 | 18 | 1.52 |  | 40 | 40 |
| 18 | 石灰池 |  |  | 元/个 | 300 | 180 | 19.2 |  | 499 | 500 |
| 19 | 水泥地坪 |  |  | 元/㎡ | 24 | 19 | 1.72 |  | 45 | 45 |
| 20 | 简易房 |  |  | 元/㎡ | 40 | 53 | 3.72 |  | 97 | 100 |
| 21 | 灶台 |  |  | 元/个 | 146 | 140 | 11.44 |  | 297 | 300 |
| 22 | 渡槽 |  |  | 元/立方米 | 180 | 203 | 15.32 |  | 398 | 400 |
| 23 | 室外厕所 |  |  | 元/座 | 140 | 143 | 11.32 |  | 294 | 300 |

**3.林木类补偿标准测算**

林木类补偿标准测算主要根据造林成本、林种、地类、起源、区域年

龄、林木生长、市场等因素，根据林种不同进行测算补偿，可分为防护林、

用材林、经济林、薪炭林和特种用途林，树龄可参照《主要树种龄级与龄

组划分》（LY/T 2908—2017）进行分类。因龄级的不同可采用市场价倒算

法、收获现值法、重置成本法等方法进行测算。

根据林木的生长发育阶段可分为幼龄林、中龄林（近熟林）、成熟林

（过熟林），不同的阶段采用的测算方法也不一致，幼龄林采用的测算方

法是重置成本法，中龄林（近熟林）采用收获现值法，成熟林（过熟林）

采用市场价倒算法。

（1）相关经济技术指标的获取

①林木收益还原率

一般情况下，确定收益还原率应综合考虑安全利率和风险调整值，其 中安全利率可采用一年期国债收益率或银行一年期定期存款年利率，国债

收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小， 可以忽略不计。

风险调整值一般是指风险程度不同的各种投资社会平均纯收益率扣除

基本还原率之差。

因此，确定收益还原率采用安全利率加风险调整值法：即林木收益还

原率=安全利率+风险调整值。

根据测算基准时点为 2020 年 1 月 1 日，同时衔接区片综合地价中收益还原率的确定方式，本次安全利率采用近四年（2016 年-2019 年）“一年期国债平均收益率”平均值 2.79%为安全利率。详见表 5-8。

表5-8　2016~2019 年“一年期国债平均收益率”

单位：%

 风险调整值根据《全民所有自然资源资产清查技术指南》相关要求，风险调整值主要为林业生产所遇到的灾害性天气、病虫害、森林火灾，以及测算对象所处地区的社会经济发展水平和林木市场等状况对其影响程度而确定。本次风险调整值主要考虑造林失败风险 0.25%,火灾风险0.15%，人为灾害 0.45%，病虫害及其他自然灾害 1.15%，合计风险调整为 2%。 综上最终确定收益还原率=安全利率（2.79%）+风险调整值（2%）=4.79%

**②林木种植密度和龄组（生长发育阶段）**

主要根据《主要树种龄级与龄组划分》（LY/T 2908—2017），《造林 技术规程》（GB/T 15776—2016）,《云南省森林资源规划设计调查操作细 则》（2013 年修订）以及相关林业标准进行确定。详见下表 5-8。

表5-8 林木主要技术指标表

| **林木主要技术指标表** | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工时费 | 100元/工日 | 复合肥 | 2元/㎏ | 农药 | 30元/亩 | 规划设计费 | 16元/亩 | 管理费用 | 12元/亩 |
| 林木名称 | 苗木费（元/株） | 生态林种植密度（株/亩） | | 商品林种植密度（株/亩） | | 平均种植密度 | 龄组（生长发育阶段）（年） | | |
| 最低种植密度 | 最高种植密度 | 最低种植密度 | 最高种植密度 | 幼龄林 | 中龄林（近熟林） | 成熟林（过熟林） |
| 桉树 | 10 | 100 | 210 | 100 | 150 | 140 | ≤4年 | 5-8年 | ≥9年 |
| 云南松林 | 10 | 100 | 300 | 100 | 300 | 200 | ≤4年 | 5-10年 | ≥11年 |
| 华山松林 | 10 | 100 | 210 | 110 | 300 | 180 | ≤4年 | 5-10年 | ≥11年 |

**（2）幼龄林测算方法采用重置成本法**

重置成本法，按现在的技术标准和工价、物价水平，重新营造一片与被估算资产同样的林分所需的资金成本和资金的投资收入（利息）作为林木资产的评估值测算。



式中：

——林木评估值；

K——综合调整系数；

——第i年以现时工价和生产水平为标准的营林生产成本（不含林地地租）；

n——估算对象现实林分年龄；

——收益还原率。

现时工价和生产水平为标准的营林生产成本：包括营林生产成本、标准林分平均株数、林分平均树高，具体数据来源于实地走访得到；

**①确定营林生产成本**

各林木幼龄林的生产水平为标准的营林生产成本，可根据不同树种的幼龄林标准林分平均株数等确定营林生产成本，具体包括第一年造林和抚育成本和第二年至成材期成本。其中第一年造林和抚育成本包括苗木费、种植费、施肥成本、抚育成本和其他成本；第二年至幼龄林林分年龄成本主要为年抚育成本，且各年抚育成本差别不大，统一为一个值。数据来源于收集林业相关营林生产成本资料和实地走访填写调查表得到，根据收集资料及调查表整理。

**②确定综合调整系数**

由于采用总体评估方法对幼龄林价值进行估算，幼龄林实物量主要因子为平均值，因此不进行调整，即K取1；

**③确定收益还原率**

根据《全民所有自然资源资产清查技术指南》收益还原为4.79%；

**④确定林分年龄**

详见表 5-8。

**⑤确定种植密度**

主要根据《主要树种龄级与龄组划分》（LY/T 2908—2017），《造林 技术规程》（GB/T 15776—2016）,《云南省森林资源规划设计调查操作细 则》（2013 年修订）以及相关林业标准进行确定。详见表 5-8。

表 5-12 林木造林单位投资构成表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **林木造林单位投资构成表** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林木名称 | 第一年造林和抚育成本 | | | | | | | | | | 第二年至幼龄林林分年龄成本 | | | | | | | | | |
| 材料费 | | | 劳务费 | | | | | 科技支撑费 | | 材料费 | | | 劳务费 | | | | | 科技支撑费 | |
| 种苗 | 肥料 | 农药 | 林地清理 | 整地 | 种植 | 抚育施肥 | 管护 | 规划设计费 | 管理费用 | 种苗（补栽） | 肥料 | 农药 | 林地清理 | 整地 | 种植（补植补种） | 抚育施肥 | 管护 | 规划设计费 | 管理费用 |
| 桉树 | 1400 | 60 | 30 | 50 | 200 | 100 | 0 | 30 | 16 | 12 | 140.0 | 60 | 30 | 0 | 0 | 50 | 100 | 50 | 0 | 12 |
| 云南松林 | 2000 | 60 | 30 | 50 | 200 | 100 | 0 | 31 | 16 | 12 | 200.0 | 60 | 30 | 0 | 0 | 50 | 150 | 50 | 0 | 12 |
| 华山松林 | 1800 | 60 | 30 | 50 | 200 | 100 | 0 | 31 | 16 | 12 | 180.0 | 60 | 30 | 0 | 0 | 50 | 150 | 50 | 0 | 12 |

**⑥幼龄林补偿标准测算**

将上述确定的各林木幼龄林的营林生产成本、综合调整系数、收益还 原率、林分年龄带入重置成本法公式，得到各林木幼龄林补偿标准，详见表 5-13。

**以桉树为例，具体测算过程如下：**

桉树的第 1 年生产成本为 1898元/亩，第 2-8年每年生产成本均为442元/亩，林分年龄8、收益还原率为 4.79%，代入公式得到云南松幼龄林的补偿标准为6228元/亩云南松平均种植密度为 140株/亩，云南松幼龄林按株数补偿标准=6228/140=44 元/株。

表 5-13 幼龄林测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **幼龄林测算结果表** | | | | | | | |
| 林木名称 | 综合调整系数（K） | 第1年生产成本（Ci） | 第2~n年生产成本（成本一样） | 林分年龄（n） | 收益还原率（p） | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 桉树 | 1 | 1898 | 442.0 | 8 | 4.79% | 6228 | 44 |
| 云南松林 | 1 | 2499 | 552.0 | 8 | 4.79% | 7954 | 40 |
| 华山松林 | 1 | 2299 | 532.0 | 8 | 4.79% | 7516 | 42 |

**（3）中龄林（近熟林）测算方法采用收获现值法**

收获现值法是将被评估林木资产稳定的周期收益作为资本投资的收益，再按适当的投资收益率求出资产的价值。计算公式为：



式中：

E——林木样点评估值；

——林分主伐时的净收益；

u——用材林主伐年龄；

n——估算对象现实林分年龄；

V——年管护费；

——收益还原率。

**①定收益还原率**

根据《全民所有自然资源资产清查技术指南》收益还原为4.79%；

**②确定主伐年龄**

详见表 5-11。

**③确定林分年龄**

详见表 5-11。

**④确定年管护费**

中龄林（近熟林）各林木的年管护费根据资料收集整理和外业调查获取确定。

**⑤确定林分主伐时的净收益**

木材销售总收入通过收集整理林业相关资料和实地填写调查表确定各

林木木材市场价格、单产，木材销售总收入=单价 x 单产，各林木中龄林（近熟林）木材销售总收入详见表 5-14。

木材生产成本主要包括苗木费、种植费、施肥成本、抚育成本和采伐、 设计、造材、集材和运输等其他成本）、木材生产经营成本=苗木费+种植费+施肥成本+其他成本，各林木中龄林（近熟林）成本费用通过收集整理林业相关资料和实地填写调查表确定，详见表 5-15。

确定木材生产经营利润和林业经营生产税费：利润指林产品销售行业 的平均利润，利润率具体标准根据盘龙区实际情况确定；税费主要指林产 品销售过程中应支付的相关税费，具体取费标准按国家和当地有关规定确 定。各林木中龄林（近熟林）木材生产经营利润、林业经营生产税费详见表 5-14。

林地地租、年管护费、其他不可预见费，具体数据通过资料收集整理和外业调查获取确定。各林木中龄林（近熟林）林地地租、年管护费、其他不可预见费详见表 5-14。

表 5-14 林木（中龄林）相关技术经济指标表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **林木相关技术经济指标表** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林木名称 | 木材销售总收入 | | | | | | | | 木材生产经营成本 | | | | |  | | | |  |
| 树龄（年） | 平均胸径（厘米） | 平均树高（米） | 二元立木材积（立方米） | 种植密度（株/亩） | 材积（立方米/亩） | 木材单价（元/立方米） | 木材销售总收入（元/亩） | 第一年造林成本（元/亩） | 第二年至中龄林成本（元/亩） | 采伐成本（元/亩） | 集材成本（元/亩） | 运输成本（元/亩） | 木材经营利润 | 林业经营生产税 | 其他不可预见费 | 主伐净收益 | 年管护费 |
| 桉树 | 5-8年 | 15~25 | 10~15 | 0.2563 | 155 | 39.7265 | 700 | 27808.55 | 1583 | 2873.5 | 700 | 100 | 200 | 2780.855 | 834.2565 | 278.0855 | 18458.853 | 360 |
| 云南松林 | 5-10年 | 15~25 | 10~15 | 0.2256 | 200 | 45.12 | 600 | 27072 | 2499 | 2208 | 700 | 100 | 200 | 2707.2 | 812.16 | 270.72 | 17574.92 | 360 |
| 华山松林 | 5-10年 | 15~25 | 10~15 | 0.2356 | 180 | 42.408 | 700 | 29685.6 | 2299 | 2660 | 700 | 100 | 200 | 2968.56 | 890.568 | 296.856 | 19570.616 | 360 |

**⑥中龄林（近熟林）补偿标准测算**

将上述确定的各林木中龄林（近熟林）的收益还原率、主伐年龄、林分年龄、年管护费、主伐时的净收益带入收获现值法公式，得到各林木中龄林（近熟林）的补偿标准。

表 5-15 林木（中龄林）测算结果表

| **中龄林测算结果表** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 林木名称 | 林分主伐净收益 | 用材林主伐年龄 | 林分年龄 | 年管护费 | 收益还原率 | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 桉树 | 18458.853 | 20 | 14.0 | 360 | 4.79% | 12701 | 82 |
| 云南松林 | 17574.92 | 15 | 10 | 360 | 4.79% | 12843 | 64 |
| 华山松林 | 19570.616 | 15 | 10 | 360 | 4.79% | 14483 | 80 |

**（3）成熟林（过熟林）测算方法采用市场价倒算法**

市场价倒算法又叫剩余价值法，是将被评估林木资产皆伐后所得木材的市场销售收入，扣除木材生产经营所消耗的成本和合理利润后，剩余部分作为林木资产评估值的一种方法。

E=W-C-F-D

式中：

E—林木样点评估值；

W—木材销售总收入；

C—生产经营成本（包括采运成本、销售费用、管理费用等）；

F—木材生产经营利润;

D—木材价格包含的林地地租。

**①确定木材销售总收入**

成熟林（过熟林）木材销售总收入通过收集整理林业相关资料和实地填写调查表确定各林木木材市场价格、单产，木材销售总收入=单价 x 单产，各林木中龄林（近熟林）木材销售总收入详见表 5-16。

**②确定生产经营成本**

成熟林（过熟林）生产经营成本主要包括采运成本、销售费用、管理费用、其他成本费用。木材生产经营成本=采运成本+销售费用+管理费用+ 其他成本费用，各林木成熟林（过熟林）各项生产经营成本通过收集整理

林业相关资料和实地填写调查表确定，详见表 5-16。

**③确定生产经营利润**

生产经营利润指林产品销售行业的平均利润，利润率具体标准根据盘龙区实际情况，通过收集整理林业相关资料和实地填写调查表确定；各林

木中龄林（近熟林）木材生产经营利润详见表 5-16。

**④确定林地地租**

木材价格包含的林地地租，具体数据通过资料收集整理和外业调查获

取确定。详见表 5-16。

表 5-16 林木（成熟林）相关技术经济指标表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **林木相关技术经济指标表** | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| 林木名称 | 木材销售总收入 | | | | | | | | 木材生产经营成本 | | | | |  | | |  |  |
| 树龄（年） | 平均胸径（厘米） | 平均树高（米） | 二元立木材积（立方米） | 种植密度（株/亩） | 材积（立方米/亩） | 木材单价（元/立方米） | 木材销售总收入（元/亩） | 第一年造林成本（元/亩） | 第二年至中龄林成本（元/亩） | 采伐成本（元/亩） | 集材成本（元/亩） | 运输成本（元/亩） | 木材经营利润 | 林业经营生产税 | 其他不可预见费 | 管护费用 | 林地地租 |
| 桉树 | ≥9年 | 26~35 | 16~20 | 0.7562 | 155 | 117.211 | 700 | 82047.7 | 1583 | 2873.5 | 500 | 100 | 200 | 16409.54 | 8204.77 | 2461.431 | 10800 | 18000 |
| 云南松林 | ≥11年 | 26~35 | 16~20 | 0.7512 | 200 | 150.24 | 600 | 90144 | 2499 | 2208 | 500 | 100 | 200 | 18028.8 | 9014.4 | 2704.32 | 10800 | 18000 |
| 华山松林 | ≥11年 | 26~35 | 16~20 | 0.7516 | 180 | 135.288 | 600 | 81172.8 | 2299 | 2660 | 500 | 100 | 200 | 16234.56 | 8117.28 | 2435.184 | 10800 | 18000 |

**⑤成熟林（过熟林）补偿标准测算**

将上述确定的各林木成熟林（过熟林）的木材销售总收入、生产经营成本、生产经营利润、林地地租带入市场价倒算法公式，得到各林木成熟林（过熟林）的补偿标准，详见表 5-17。

表 5-17 林木（成熟林）测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **中龄林测算结果表** | | | | | | |
| 林木名称 | 木材销售总收入 | 木材生产经营成本 | 木材经营利润 | 林地地租 | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 桉树 | 82047.7 | 26722.701 | 16409.5 | 18000 | 20915 | 135 |
| 云南松林 | 90144 | 28025.72 | 18028.8 | 18000 | 26089 | 130 |
| 华山松林 | 81172.8 | 27111.464 | 16234.6 | 18000 | 19827 | 110 |

3.果木类补偿标准测算

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

（1）相关技术指标的获取

①果木收益还原率

根据《全民所有自然资源资产清查技术指南》相关要求，果木的收益还原率在确定的林木收益还原率基础上加上 4%的特殊风险利率，即果木收益还原率=林木收益还原率 4.79%+特殊风险利率 4%=8.79%。

②果木建园密度和龄组（生长发育阶段）

《云南省森林资源规划设计调查操作细则》（2013 年修订），LY《名特优经济林基地建设技术规程》（LY-T 1557-2017）以及相关林业标准进行确定。详见下表。

表 5-16果木主要技术表

| 果木主要技术指标表 | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工时费 | 100元/工日 | 复合肥2元/㎏ | 农药 | 60元/亩 | 规划设计费 | 12元/亩 | 管理费用 | 12元/亩 |
| 果木名称 | 苗木费（元/株） | 种植密度（株/亩） | | 平均种植密度 | 龄组（生长发育阶段）（年） | | | |
| 最低种植密度 | 最高种植密度 | 产前期 | 初产期 | 盛产期 | 衰产期 |
| 苹果 | 70 | 30 | 56 | 50 | ≤4年 | 5-8 年 | 9-30 年 | ≥31年 |
| 梨 | 60 | 30 | 50 | 53 | ≤2年 | 3-5 年 | 6-30 年 | ≥31年 |
| 桃子 | 65 | 35 | 51 | 52 | ≤5年 | 6-8 年 | 9-30 年 | ≥31年 |
| 柿子 | 55 | 30 | 56 | 51 | ≤4年 | 5-8 年 | 9-20 年 | ≥21年 |
| 李子 | 50 | 30 | 50 | 50 | ≤5年 | 6-10 年 | 11-30 年 | ≥31年 |
| 坚果 | 50 | 32 | 58 | 52 | ≤4年 | 5-8年 | 9-20年 | ≥21年 |
| 核桃 | 65 | 30 | 36 | 50 | ≤5年 | 6-10年 | 11-30年 | ≥31年 |
| 板栗 | 60 | 32 | 58 | 50 | ≤5年 | 6-8年 | 9-30年 | ≥31年 |
| 花椒 | 45 | 30 | 50 | 50 | ≤5年 | 6-8年 | 9-30年 | ≥31年 |
| 松子 | 50 | 30 | 58 | 50 | ≤5年 | 6-8年 | 9-30年 | ≥31年 |
| 柑橘 | 65 | 35 | 55 | 51 | ≤4年 | 5-9年 | 10-30年 | ≥31年 |

①产前期测算方法采用重置成本法

果木产前期测算方法采用重置成本法，果木产前期补偿标准测算采用

重置成本法，重置成本法，按现在的技术标准和工价、物价水平，重新种

植一片与被估算资产同样的果木分所需的资金成本和资金的投资收入（利

息）作为林木资产的评估值测算。



式中：

*E n* ——果木评估值；

K——综合调整系数；

*C i* ——第 i 年以现时工价和生产水平为标准的生产成本（不含园地地租）；

n——估算对象现实林分年龄；

*p* ——收益还原率。

**②确定果木生产成本**

果木产前期的生产水平为标准的生产成本，可根据不同树种果木产前

期标准林分平均株数等确定生产成本，具体包括第一年果木的种植和抚育

成本和第二年至产前期林分年龄成本。其中第一年种植和抚育成本包括

苗木费、种植费、施肥成本、抚育成本和其他成本；第二年至产前期

林分年龄成本主要为年抚育成本，且各年抚育成本差别不大，统一为

一个值。数据来源于收集农业相关果木生产成本资料和实地走访填写调查

表得到，根据收集资料及调查表整理，各果木产前期的生产成本统计详见

表 5-17。

表 5-17 产前期果木单位投资构成表

| 产前期果木单位投资构成表 | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木名称 | 第一年造林和抚育成本 | | | | | | | | | 第二年至初产期林分年龄成本 | | | |
| 材料费 | | | 劳务费 | | | | 科技支撑费 | | 年抚育成本 | | | |
| 种苗 | 肥料 | 农药 | 清理 | 整地 | 种植 | 管护 | 规划设计费 | 管理费用 | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 |
| 苹果 | 3500 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 梨 | 3180 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 桃子 | 3380 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 柿子 | 2805 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 李子 | 2500 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 坚果 | 2600 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 核桃 | 3250 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 板栗 | 3000 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 花椒 | 2250 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 松子 | 2500 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |
| 柑橘 | 3315 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 |

③确定综合调整系数

由于采用总体评估方法对果木产前期价值进行估算，产前期实物量主

要因子为平均值，因此综合调整系数不进行调整，即 K 取 1。

④确定收益还原率

果木收益还原率8.79%。

⑤确定林分年龄

详见表 5-16。

⑥确定种植密度

详见表 5-16。

⑦产前期补偿标准测算

将上述确定的各果木产期期幼生产成本、综合调整系数、收益还原率、林分年龄带入重置成本法公式，得到各果木产前期补偿标准，详见表 5-18。

**以苹果为例，具体测算过程如下：**

苹果的第 1 年生产成本为 4024 元/亩，第 2-8 年每年生产成本均为 252元/亩，林分年龄8、收益还原率为 8.79%，代入公式得到苹果产前期的补偿标准为 7577元/亩，苹果平均种植密度为 50 株/亩，苹果产前期按株数补偿标准=7577/50=152元/株。

表 5-18果木产期期测算结果表

| 果木产期期测算结果表 | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木名称 | 综合调整系数（K） | 第1年生产成本（Ci） | 第2~n年生产成本（成本一样） | 林分年龄（n） | 收益还原率（p） | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 苹果 | 1 | 4024 | 252.0 | 8 | 8.79% | 7577 | 152 |
| 梨 | 1 | 3704 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6613 | 125 |
| 桃子 | 1 | 3904 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6876 | 132 |
| 柿子 | 1 | 3329 | 252.0 | 6 | 8.79% | 5632 | 110 |
| 李子 | 1 | 3024 | 252.0 | 6 | 8.79% | 5246 | 105 |
| 坚果 | 1 | 3124 | 252.0 | 8 | 8.79% | 6345 | 122 |
| 核桃 | 1 | 3774 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6705 | 134 |
| 板栗 | 1 | 3524 | 252.0 | 8 | 8.79% | 6893 | 138 |
| 花椒 | 1 | 2774 | 252.0 | 6 | 8.79% | 4930 | 99 |
| 松子 | 1 | 3024 | 252.0 | 7 | 8.79% | 5718 | 114 |
| 柑橘 | 1 | 3839 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6790 | 133 |

①初产期、盛产期、衰产期测算方法采用收获现值法

果木初产期、盛产期、衰产期测算方法采用收获现值法，收获现值法

是将被评估果木资产稳定的周期收益作为资本投资的收益，再按适当的投

资收益率求出资产的价值。计算公式为：



式中：

——林木样点评估值；

A——年均纯收益；

——收益还原率；

u——经济寿命期。

②确定收益还原率

果木初产期、盛产期、衰产期收获现值法测算补偿标准收益还原为8%。

③确定收益期

各果木经济寿命期大于园地使用期限，果木经济寿命期取 50年。

④确定年均纯收益

果木销售总收入通过收集整理农业果木相关统计资料和实地填写调查

表确定各果木市场价格、单产，果木销售总收入=单价 x 单产，各果木初产期、盛产期、衰产期总收入详见表 5-19、表 5-20、表 5-21。

果木生产成本主要包括培育成本、采摘成本、其他成本、果木生产成本=培育成本+采摘成本+其他成本，各果木初产期、盛产期、衰产期成本费用通过收集整理果木相关资料和实地填写调查表确定，详见表 5-19、表 5-20、表 5-21。

确定果木生产经营利润和林业经营生产税费：利润指林产品销售行业的平均利润，利润率具体标准根据盘龙区实际情况确定；税费主要指水果

产品销售过程中应支付的相关税费，具体取费标准按国家和当地有关规定

确定。各果木初产期、盛产期、衰产期生产经营利润、经营生产税费详见

表 5-19、表 5-20、表 5-21。

园地地租、其他不可预见费，具体数据通过资料收集整理和外业调查

获取确定。各果木初产期、盛产期、衰产期园地地租、其他不可预见费详

见表 5-21、表 5-22、表 5-23。

表 5-19 各果木初产期生产经营情况统计表

| 果木初产期相关经济技术指标 | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木名称 | 果木生长发育阶段 | 果木销售总收入 | | | 年培育成本 | | | | | 采摘成本 | 经营利润 | 税费 | 租金 | 其他不可预见费用 |
| 平均单产（千克/亩） | 平均收购价格（元/千克） | 总收入（元/亩） | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 | 合计 |
| 苹果 | 5-8 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1350 | 202.5 | 0 | 67.5 |
| 梨 | 6-8 年 | 270 | 24 | 6480 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1296 | 194.4 | 0 | 64.8 |
| 桃子 | 6-9 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1350 | 202.5 | 0 | 67.5 |
| 柿子 | 5-10年 | 265 | 25 | 6625 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 132.5 | 1325 | 198.8 | 0 | 66.25 |
| 李子 | 5-6年 | 290 | 23 | 6670 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 145 | 1334 | 200.1 | 0 | 66.7 |
| 坚果 | 7-10年 | 230 | 28 | 6440 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 115 | 1288 | 193.2 | 0 | 64.4 |
| 核桃 | 6-10 年 | 270 | 26 | 7020 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1404 | 210.6 | 0 | 70.2 |
| 板栗 | 7-10 年 | 250 | 26 | 6500 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 125 | 1300 | 195.0 | 0 | 65 |
| 花椒 | 5-10年 | 220 | 30 | 6600 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 110 | 1320 | 198.0 | 0 | 66 |
| 松子 | 6-10年 | 280 | 23 | 6440 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 140 | 1288 | 193.2 | 0 | 64.4 |
| 柑橘 | 6-8 年 | 260 | 25 | 6500 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 130 | 1300 | 195.0 | 0 | 65 |

表 5-20 各果木盛产期生产经营情况统计表

| 果木初产期相关经济技术指标 | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木名称 | 果木生长发育阶段 | 果木销售总收入 | | | 年培育成本 | | | | | 采摘成本 | 经营利润 | 税费 | 租金 | 其他不可预见费用 |
| 平均单产（千克/亩） | 平均收购价格（元/千克） | 总收入（元/亩） | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 | 合计 |
| 苹果 | 9-30 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 |
| 梨 | 9-30 年 | 280 | 24 | 6720 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 140 | 2016 | 403.2 | 0 | 67 |
| 桃子 | 10-15 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 |
| 柿子 | 11-40年 | 285 | 24 | 6840 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 142.5 | 2052 | 410.4 | 0 | 68 |
| 李子 | 7-15年 | 290 | 23 | 6670 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 145 | 2001 | 400.2 | 0 | 67 |
| 坚果 | 11-30年 | 240 | 28 | 6720 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 120 | 2016 | 403.2 | 0 | 67 |
| 核桃 | 11-70 年 | 270 | 26 | 7020 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2106 | 421.2 | 0 | 70 |
| 板栗 | 11-60 年 | 260 | 26 | 6760 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 130 | 2028 | 405.6 | 0 | 68 |
| 花椒 | 11-30 年 | 230 | 29 | 6670 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 115 | 2001 | 400.2 | 0 | 67 |
| 松子 | 11-60年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 |
| 柑橘 | 9-30 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 |

表 5-21各果木衰产期生产经营情况统计表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木初产期相关经济技术指标 | | | | | | | | | | | | | | |
| 果木名称 | 果木生长发育阶段 | 果木销售总收入 | | | 年培育成本 | | | | | 采摘成本 | 经营利润 | 税费 | 租金 | 其他不可预见费用 |
| 平均单产（千克/亩） | 平均收购价格（元/千克） | 总收入（元/亩） | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 | 合计 |
| 苹果 | ≥31年 | 100 | 18 | 1800 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 180 | 54.0 | 0 | 18 |
| 梨 | ≥31年 | 80 | 16 | 1280 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 40 | 128 | 38.4 | 0 | 13 |
| 桃子 | ≥16年 | 100 | 17 | 1700 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 170 | 51.0 | 0 | 17 |
| 柿子 | ≥41年 | 90 | 14 | 1260 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 45 | 126 | 37.8 | 0 | 13 |
| 李子 | ≥16年 | 100 | 13 | 1300 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 130 | 39.0 | 0 | 13 |
| 坚果 | ≥31年 | 60 | 18 | 1080 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 30 | 108 | 32.4 | 0 | 11 |
| 核桃 | ≥71年 | 100 | 18 | 1800 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 180 | 54.0 | 0 | 18 |
| 板栗 | ≥61年 | 90 | 18 | 1620 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 45 | 162 | 48.6 | 0 | 16 |
| 花椒 | ≥31年 | 50 | 17 | 850 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 25 | 85 | 25.5 | 0 | 9 |
| 松子 | ≥61年 | 70 | 15 | 1050 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 35 | 105 | 31.5 | 0 | 11 |
| 柑橘 | ≥31年 | 90 | 17 | 1530 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 45 | 153 | 45.9 | 0 | 15 |

⑤果木初产期、盛产期、衰产期补偿标准测算

将上述确定的果木初产期、盛产期、衰产期的收益还原率、收益期、年均纯收益带入收获现值法公式，得到各果木初产期、盛产期、衰产期补偿标准，详见表 5-22、表 5-23、表 5-24。

**以初产期苹果为例，具体测算过程如下：**

苹果的初产期年均纯收益为 4805 元/亩，收益还原率为 8%，代入收获现值法公式得到苹果初产期的补偿标准15915 元/亩。苹果种植密度为 50 株/亩，苹果初产期按株数补偿标准=15915/50=318 元/株。

表 5-22果木初产期测算结果表

| 果木初产期测算结果表 | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木名称 | 年均纯收益（A） | 收益还原率(P) | 经济寿命期(u) | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 苹果 | 4805 | 8.79% | 4 | 15915 | 318 |
| 梨 | 4600 | 8.79% | 4 | 15235 | 287 |
| 桃子 | 4805 | 8.79% | 4 | 15915 | 306 |
| 柿子 | 4713 | 8.79% | 4 | 15608 | 306 |
| 李子 | 4734 | 8.79% | 4 | 15680 | 314 |
| 坚果 | 4589 | 8.79% | 4 | 15201 | 292 |
| 核桃 | 5010 | 8.79% | 4 | 16594 | 332 |
| 板栗 | 4625 | 8.79% | 4 | 15319 | 306 |
| 花椒 | 4716 | 8.79% | 4 | 15620 | 312 |
| 松子 | 4564 | 8.79% | 4 | 15118 | 302 |
| 柑橘 | 4620 | 8.79% | 4 | 15302 | 300 |

表 5-23果木盛产期测算结果表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木盛产期测算结果表 | | | | | |
| 果木名称 | 年均纯收益（A） | 收益还原率(P) | 经济寿命期(u) | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 苹果 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 527 |
| 梨 | 3904 | 8.79% | 10 | 26193 | 494 |
| 桃子 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 507 |
| 柿子 | 3977 | 8.79% | 10 | 26684 | 523 |
| 李子 | 3867 | 8.79% | 10 | 25949 | 519 |
| 坚果 | 3924 | 8.79% | 10 | 26328 | 506 |
| 核桃 | 4098 | 8.79% | 10 | 27495 | 550 |
| 板栗 | 3939 | 8.79% | 10 | 26430 | 529 |
| 花椒 | 3897 | 8.79% | 10 | 26150 | 523 |
| 松子 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 527 |
| 柑橘 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 517 |

表 5-24 果木衰产期测算结果表

| 果木衰产期测算结果表 | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木名称 | 年均纯收益（A） | 收益还原率(P) | 经济寿命期(u) | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 苹果 | 1308 | 8.79% | 10 | 8777 | 176 |
| 梨 | 871 | 8.79% | 10 | 5843 | 110 |
| 桃子 | 1222 | 8.79% | 10 | 8200 | 158 |
| 柿子 | 849 | 8.79% | 10 | 5694 | 112 |
| 李子 | 878 | 8.79% | 10 | 5891 | 118 |
| 坚果 | 709 | 8.79% | 10 | 4756 | 91 |
| 核桃 | 1308 | 8.79% | 10 | 8777 | 176 |
| 板栗 | 1158 | 8.79% | 10 | 7772 | 155 |
| 花椒 | 516 | 8.79% | 10 | 3462 | 69 |
| 松子 | 678 | 8.79% | 10 | 4549 | 91 |
| 柑橘 | 1081 | 8.79% | 10 | 7252 | 142 |

（4）其他林（果）木物补偿标准测算

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

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

综上，按照《技术指南》要求选取了部分林木、果木进行测算出对应的理论值，结合正在执行的补偿标准，以及相关工作经验，在不打破原有的补偿形式下，采用经验发进行适当调整，最终确定补偿标准。

**（三）青苗补偿标准测算**

青苗补偿标准按作物分类，分为粮食作物、经济作物、果蔬类作物、其他作物四大类。

**1、青苗补偿标准测算方法**

青苗补偿标准主要选取产值法、价格指数法及市场价倒算法进行测算。具体测算方法如下：

①产值法

按地类进行补偿的，根据基本单元内耕地各地类面积乘对应作物产量和价格通过面积加权测算出耕地产值后适当向上调整确定年产值，青苗补偿标准=年产值÷耕种季数；按具体作物进行补偿的，各作物补偿标准=近三年平均作物单产/3×基准日市场价格+附加收益。

（分粮食作物、经济作物、瓜果蔬菜测算）根据上述测算的各作物补偿标准，采用面积加权的方式分别测算出粮食作物、经济作物、蔬菜瓜果类以及其他作物的补偿标准，具体测算公式及结果如下：

………公式8

式中：—作物补偿标准；

—第i类作物第j个基本单元的产值；

—第i类作物第j个基本单元的面积；

P为平均单价。

②价格指数法

价格指数法，即采用历史补偿标准×（1+价格变动指数）测算青苗补偿标准，其中：

历史补偿标准来源于各作物的补偿标准。

价格变动指数，根据近三年盘龙区统计资料分析，确定价格变动指数为近三年盘龙区生产资料价格指数的环比增长指数。

通过得到的产值法补偿标准和价格指数法补偿标准，分别赋予权重，计算得到青苗的补偿标准

**2、青苗补偿标准确定**

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

盘龙区根据现行补偿标准的内容和形式，并结合外业调查情况分析，为保持新制定补偿标准与原补偿标准相互衔接，方便实际征地过程易操作实施，盘龙区新制定补偿标准采用不分地类和分地类进行补偿。不分地类的计算方法采用价格指数法计算，即采用历史补偿标准×（1+价格变动指数）测算青苗补偿标准。分地类既分别对各地类中的粮食作物和其他作物（经济作物、蔬菜瓜果类作物）进行测算，其中粮食作物采用产值法和价格指数法取相应权重测算，产值法测算补偿标准为近三年各粮食作物产值的面价加权；其他作物（经济作物、蔬菜瓜果类作物）采用市场价倒算法和价格指数法取相应权重加权测算。最后通过对各地类中粮食作物和其他作物取算术平均值作为各地类的补偿标准。

**（四）坟墓迁移费用测算**

**1.散葬坟墓迁移**

在实际征地过程中涉及占用坟墓的主要做迁移处理，坟墓迁移的费用不包含占用坟地的费用，测算过程中主要从坟墓迁移的成本所涉及的费用进行考虑，一般情况下的坟墓迁移主要实行进公墓制度。因此坟墓迁移费测算主要考虑成本法，即迁坟成本+（原坟墓迁移费/2）-前期建造成本=坟墓迁移费。 即坟墓迁移费=8822+（4500/2）-6000=5072（元/冢）

表5-25盘龙区坟墓迁移费用测算结果一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类型 | 说明 | 单位 | 历史补偿 | 本轮测算标准 |
| 1 | 坟墓 |  | 元/冢 | 4500 | 5080 |
| 注：本次测算为单冢，合葬按照两冢计算。 | | | | | |

**2.公墓搬迁补偿**

有合法建设或经过民政部门审批手续的公墓搬迁，由政府统一进行搬迁，另择公墓。

在实际征地过程中涉及占用坟墓的主要做迁移处理，坟墓迁移的费用

不包含占用坟地的费用，测算过程中主要从坟墓迁移的成本所涉及的费用

进行考虑，如：坟墓迁移涉及的墓穴建造人工费、砂石材料费、砂石运输

费、坟墓异地搬迁人工费、墓碑材料盒、骨灰盒等，将核算出的各项成本

费用累加做为确定坟墓迁移费用的标准。测算结果详见下表。

表 5-26 坟墓迁移测算过程表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坟墓迁移补偿标准表 | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 序号 | 类型 | 说明 | 单位 | 补偿标准 | 备注 | 前期建造成本 | 迁坟成本 | 墓穴建造人工费 | 沙石材料费、运输费 | 坟墓搬迁工时费 | 坟墓搬迁运输费 | 墓碑材料费、制作安装费 | 骨灰盒 | 花瓶、狮子、香灰炉（三件套） | 坟墓用地面积费 | 公墓管理费（按20年算、每月300元） | 补偿标准 |
| 1 | 坟墓 | 单葬 | 元/冢 | 4500 |  | 6000 | 8822 | 900 | 800 | 1000 | 500 | 1670 | 1000 | 900 | 612 | 1440 | 5072 |

**（五）地上附着物和青苗补偿标准的初步确定**

**1.地上附着物补偿标准制定初步结果**

表5-27 建筑物补偿标准

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 补偿项目 | 说明 | 盘龙区金刀营（房地合一） | 盘政办通【2020】23号（房地合一） | 盘政办通【2019】121号（房地合一） | 平均历史补偿标准 | 本轮测算标准 | 涨幅 |
| 1 | 框架结构 |  | 4800 | 4200 | 4000 | 4333 | 1820 | 5.51% |
| 2 | 砖混结构 |  | 4200 | 4200 | 3900 | 4100 | 1430 | 1.11% |
| 3 | 砖木结构 |  | 3600 | 3000 | 3900 | 3500 | 1230 | 13.14% |
| 4 | 土木结构 |  | 3000 | 2400 | 3900 | 3100 | 310 | 2.00% |
| 5 | 简易结构 |  | 100 | 100 | 210 | 205 | 210 | 2.4% |
| 注：未列入建筑物补偿标准的其它房屋结构在补偿时通过双方按实际商定补偿，商定无果通过评估认定。 | | | | | | | | |

表5-28 构筑物及其他附属设施补偿标准

| 序号 | 补偿项目 | 规格 | 说明 | 单位 | 本轮补偿测算标准 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 砖石围墙 | 标准围墙 |  | 元/米 | 280 |  |
| 2 | 土围墙 | 标准围墙 |  | 元/米 | 70 |  |
| 3 | 水井水池 |  |  | 元/个 | 500 |  |
| 4 | 石挡墙 |  |  | 元/立方米 | 135 |  |
| 5 | 自来水 |  |  | 元/户 | 250 |  |
| 6 | 检修槽 |  |  | 元/平方米 | 400 |  |
| 7 | 铁大门 | 特指院坝铁门 |  | 元/道 | 1200 |  |
| 8 | 有线电视迁改 |  |  | 元/户 | 250 |  |
| 9 | 居民电源电线 |  |  | 元/户 | 350 |  |
| 10 | 电话移机 |  |  | 元/户 | 110 |  |
| 11 | 太阳能 |  |  | 元/平方米 | 300 |  |
| 12 | 钢筋砼化粪池 |  |  | 元/立方米 | 500 |  |
| 13 | 砖砌化粪池 |  |  | 元/立方米 | 300 |  |
| 14 | 简易铁棚 |  |  | 元/平方米 | 150 |  |
| 15 | 排水沟（有盖板） |  |  | 元/米 | 70 |  |
| 16 | 排水沟（无盖板） |  |  | 元/米 | 40 |  |
| 17 | 砖砌花台 |  |  | 元/米 | 40 |  |
| 18 | 石灰池 |  |  | 元/个 | 500 |  |
| 19 | 水泥地坪 |  |  | 元/平方米 | 45 |  |
| 20 | 简易房 |  |  | 元/平方米 | 100 |  |
| 21 | 灶台 |  |  | 元/个 | 300 |  |
| 22 | 渡槽 |  |  | 元/立方米 | 400 |  |
| 23 | 室外厕所 |  |  | 元/座 | 300 |  |
| 注：未列构筑物按照实际情况协商确定，商定无果按照评估价确定 | | | | | | |

表5-29 成片（零星）林木补偿标准表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 林木名称 | 龄组（生长  发育阶段） | 说明 | 补偿标准（元/株） | 种植密度  （株/亩） | 本轮补偿标准  （元/亩） |
| 1 | 桉树 | 幼龄林 | ≤4年 | 44 | 155 | 6228 |
| 中龄林（近熟林） | 5-8年 | 82 | 11472 |
| 成熟林（过熟林） | ≥9年 | 135 | 18891 |
| 2 | 云南松林 | 幼龄林 | ≤4年 | 40 | 200 | 7954 |
| 中龄林（近熟林） | 5-10年 | 64 | 12843 |
| 成熟林（过熟林） | ≥11年 | 130 | 26089 |
| 3 | 华山松林 | 幼龄林 | ≤4年 | 42 | 180 | 7516 |
| 中龄林（近熟林） | 5-10年 | 80 | 14483 |
| 成熟林（过熟林） | ≥11年 | 110 | 19827 |
| 注：1. 成片林木赔偿标准需查询林业农业种植规范，按照最大种植密度给予补偿；  2. 未列林木按照《中华人民共和国森林法》的相关规定进行补偿。 | | | | | | |

表5-30 其他成片（零星）林木补偿标准表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 林木名称 | 龄组（生长  发育阶段） | 说明 | 单位 | 补偿标准 | 种植密度（株/亩） | 补偿标准  （元/亩） |
| 1 | 竹子 | 幼龄林 | ≤3年 | 元/株 | 16 | 500 | 7886 |
| 中龄林（近熟林） | 4-6年 | 30 | 14806 |
| 成熟林（过熟林） | ≥7年 | 41 | 25772 |
| 注：1. 成片林木赔偿标准需查询林业农业种植规范，按照最大种植密度给予补偿；  2. 未列林木按照《中华人民共和国森林法》的相关规定进行补偿。 | | | | | | | |

表5-31 成片（零星）果木补偿标准表

| 序号 | 果木名称 | 龄组（生长发育阶段） | 说明 | 单位 | 补偿标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 苹果 | 产前期 | ≤6年 | 元/株 | 152 |
| 初产期 | 7-10 年 | 318 |
| 盛产期 | 11-30 年 | 527 |
| 衰产期 | ≥31年 | 176 |
| 2 | 梨 | 产前期 | ≤5年 | 元/株 | 125 |
| 初产期 | 6-8 年 | 287 |
| 盛产期 | 9-30 年 | 494 |
| 衰产期 | ≥31年 | 110 |
| 3 | 桃子 | 产前期 | ≤5年 | 元/株 | 132 |
| 初产期 | 6-9 年 | 306 |
| 盛产期 | 10-15 年 | 507 |
| 衰产期 | ≥16年 | 158 |
| 4 | 柿子 | 产前期 | ≤4年 | 元/株 | 110 |
| 初产期 | 5-10年 | 306 |
| 盛产期 | 11-40年 | 523 |
| 衰产期 | ≥41年 | 112 |
| 5 | 李子 | 产前期 | ≤4年 | 元/株 | 105 |
| 初产期 | 5-6年 | 314 |
| 盛产期 | 7-15年 | 519 |
| 衰产期 | ≥16年 | 118 |
| 6 | 坚果 | 产前期 | ≤6年 | 元/株 | 122 |
| 初产期 | 7-10年 | 292 |
| 盛产期 | 11-30年 | 506 |
| 衰产期 | ≥31年 | 91 |
| 7 | 核桃 | 产前期 | ≤5年 | 元/株 | 134 |
| 初产期 | 6-10 年 | 332 |
| 盛产期 | 11-70 年 | 550 |
| 衰产期 | ≥71年 | 176 |
| 8 | 板栗 | 产前期 | ≤6年 | 元/株 | 138 |
| 初产期 | 7-10 年 | 306 |
| 盛产期 | 11-60 年 | 529 |
| 衰产期 | ≥61年 | 155 |
| 9 | 花椒 | 产前期 | ≤4年 | 元/株 | 99 |
| 初产期 | 5-10年 | 312 |
| 盛产期 | 11-30 年 | 523 |
| 衰产期 | ≥31年 | 69 |
| 10 | 松子 | 产前期 | ≤5年 | 元/株 | 114 |
| 初产期 | 6-10年 | 302 |
| 盛产期 | 11-60年 | 527 |
| 衰产期 | ≥61年 | 91 |
| 11 | 柑橘 | 产前期 | ≤5年 | 元/株 | 133 |
| 初产期 | 6-8 年 | 300 |
| 盛产期 | 9-30 年 | 517 |
| 衰产期 | ≥31年 | 142 |
| 注：1. 林果木赔偿标准需查询林业农业种植规范，按照最大种植密度给予补偿；  2. 未列林（果）木按照《中华人民共和国森林法》的相关规定进行补偿。 | | | | | |

表5-32林（果）树苗补偿结果测算表

单位：元/亩

| 果木  名称 | 历史补偿标准  （元/亩） | 收获现值法  补偿标准（元/亩） | 价格  变动指数 | 价格指数法  补偿标准（元/亩） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 苹果 | 25000 | 26354 | 8% | 27000 |
| 梨 | 25000 | 26193 | 8% | 27000 |
| 桃子 | 25000 | 26354 | 8% | 27000 |
| 柿子 | 25000 | 26684 | 8% | 27000 |
| 李子 | 25000 | 25949 | 8% | 27000 |
| 坚果 | 25000 | 26328 | 8% | 27000 |
| 核桃 | 25000 | 27495 | 8% | 27000 |
| 板栗 | 25000 | 26430 | 8% | 27000 |
| 花椒 | 25000 | 26150 | 8% | 27000 |
| 松子 | 25000 | 26354 | 8% | 27000 |
| 柑橘 | 25000 | 26354 | 8% | 27000 |
| 竹子 | 25000 | 25772 | 8% | 27000 |
| 注：1. 林果木赔偿标准需查询林业农业种植规范，按照最大种植密度给予补偿；  2. 未列林（果）木按照《中华人民共和国森林法》的相关规定进行补偿。 | | | | |

**2.青苗补偿标准制定初步结果**

表5-33青苗作物测算结果表

# 单位：元/亩

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 青苗等级区 | 等级区范围描述 | 粮食作物 | | 经济作物 | | 蔬菜瓜果类 | | 其他作物 | |
| 作物名称 | 补偿标准 | 名称 | 补偿标准 | 名称 | 补偿标准 | 名称 | 补偿标准 |
| 一级区 | 盘龙区行政区内所有范围 | 小麦 | 20000 | 烤烟 | 20000 | 块根、块茎类 | 20000 |  |  |
| 玉米 |  |  | 茄果类 |  |  |
| 其他谷物 |  |  | 叶菜类 |  |  |
| 豆类 |  |  | 甘蓝类 |  |  |
| 红薯 |  |  | 瓜菜类 |  |  |
|  |  |  |  | 菜用豆 |  |  |
|  |  |  |  | 其他蔬菜 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 注：盘龙区补偿标准均为指导价 | | | | | | | | | |

**六、测算结果验证分析**

**（一）.新旧标准的对比分析**

涨幅情况对比分析与原补偿标准对比：新的补偿标准总体上比原补偿标准有一定幅度的提高，体现了维护权益原则。本次补偿标准与盘龙区现行的林分林组进行区分，不再统一根据胸径为补偿标准，涨幅在3%补偿标准相比，地上附着物补偿标准（建筑物）涨幅较大，除土木结构涨幅在2％，框架结构、砖木结构和土木结构价格均有上涨。其中砖木上涨幅度最大为13.14%，地上附着物补偿标准（构筑物及附属设施）则按照原补偿标准进行制定；林（果）木补偿标准按照标准4~9%之间浮动。

**（二）.补偿形式以及补偿内容对比分析**

一是由于原盘龙区执行标准过程中采用不同的性质，按照本次省级相关要求进行了规范；

二是根据省级相关要求和《云南省自然资源厅关于开展地上附着物和青苗补偿标准制定工作的通知》（云自然资审批〔2021〕370号）文件，本次将林（果）木类补偿标准按照标准林分林组进行区分，即将林（果）木具体细分为产前期、初产期、盛产期、衰产期或幼龄林、中龄林（近熟林）、成熟林（过熟林）等，改变了以往按胸径为标准的补偿方式。三是补偿标准中包含部分电力设施补偿标准。

此次补偿标准采取了更加科学的测算。其中地上附着物补偿标准测算主要考虑区域内经济社会发展水平、物价指数、GDP增长等因素；青苗补偿标准测算主要考虑区域内土地资源条件、利用水平和农作物产值变化等因素科学测算。两轮地上附着物和青苗补偿标准对比祥见下表：

表5-33建筑物补偿标准对比表

| 序号 | 补偿项目 | 单位 | 说明 | 历史补偿标准 | 新制定补偿标准 | 幅度变化 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 框架结构 | 元/平方米 | 钢筋混凝土框架，240 砖墙，铁门或防盗门，铝合金窗，内墙刮腻子粉，吊顶，贴高级地板砖，外贴瓷砖或涂料，厨房、卫生间配套、贴砖，高级木扶手或不锈钢楼梯扶手。 | 1700 | 1820 | 10.70% |  |
| 2 | 砖混结构 | 元/平方米 | 钢筋混凝土框架，240 砖墙，铁门或防盗门，铝合金窗，内墙刮腻子粉，吊顶，贴高级地板砖，外贴瓷砖或涂料，厨房、卫生间配套、贴砖，高级木扶手或不锈钢楼梯扶手。 | 1100 | 1430 | 30% |  |
| 3 | 砖木结构 | 元/平方米 | 240 砖墙，木屋架，小青瓦或锌铁瓦屋面，内寺天棚刮腻子；外墙批灰，贴地面砖，厨房、卫生间配套贴砖。 | 1000 | 1230 | 23.00% |  |
| 4 | 土木结构 | 元/平方米 | 500 土筑墙，木屋架，小青瓦屋面，木门窗，水泥地面。 | 300 | 310 | 3.33% |  |
| 5 | 简易结构 | 元/平方米 | 180-240 砖墙或水泥砖墙，木屋架，石棉瓦屋顶，木门窗，水泥地面。 | 100 | 210 | 110.00% |  |

表5-34构筑物及其他附属设施补偿标准对比表

| 序号 | 项目 | 规格 | 单位 | 历史补偿标准 | 新制定补偿标准 | 幅度变化 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 砖石围墙 | 标准围墙 | 元/米 | 280 | 280 | 0.00% |  |
| 2 | 土围墙 | 标准围墙 | 元/米 | 70 | 70 | 0.00% |  |
| 3 | 水井水池 |  | 元/个 | 500 | 500 | 0.00% |  |
| 4 | 石挡墙 |  | 元/立方米 | 135 | 135 | 0.00% |  |
| 5 | 自来水 |  | 元/户 | 250 | 250 | 0.00% |  |
| 6 | 检修槽 |  | 元/平方米 | 400 | 400 | 0.00% |  |
| 7 | 铁大门 | 特指院坝铁门 | 元/道 | 1200 | 1200 | 0.00% |  |
| 8 | 有线电视迁改 |  | 元/户 | 250 | 250 | 0.00% |  |
| 9 | 居民电源电线 |  | 元/户 | 350 | 350 | 0.00% |  |
| 10 | 电话移机 |  | 元/户 | 108 | 110 | 1.85% |  |
| 11 | 太阳能 |  | 元/平方米 | 300 | 300 | 0.00% |  |
| 12 | 钢筋砼化粪池 |  | 元/立方米 | 500 | 500 | 0.00% |  |
| 13 | 砖砌化粪池 |  | 元/立方米 | 300 | 300 | 0.00% |  |
| 14 | 简易铁棚 |  | 元/平方米 | 150 | 150 | 0.00% |  |
| 15 | 排水沟（有盖板） |  | 元/米 | 65 | 70 | 7.69% |  |
| 16 | 排水沟（无盖板） |  | 元/米 | 40 | 40 | 0.00% |  |
| 17 | 砖砌花台 |  | 元/米 | 40 | 40 | 0.00% |  |
| 18 | 石灰池 |  | 元/个 | 500 | 500 | 0.00% |  |
| 19 | 水泥地坪 |  | 元/平方米 | 45 | 45 | 0.00% |  |
| 20 | 简易房 |  | 元/平方米 | 100 | 100 | 0.00% |  |
| 21 | 灶台 |  | 元/个 | 300 | 300 | 0.00% |  |
| 22 | 渡槽 |  | 元/立方米 | 400 | 400 | 0.00% |  |
| 23 | 室外厕所 |  | 元/座 | 300 | 300 | 0.00% |  |

表5-35坟墓迁移补偿标准对比表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类型 | 单位 | 说明 | 历史补偿标准 | 新制定补偿标准 | 幅度变化 | 备注 |
| 1 | 坟墓 | 元/冢 | 合葬按两坟算 | 4500 | 5080 | 12.89% |  |

表5-36青苗补偿标准对比表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 单位 | 历史补偿标准 | 新制定补偿标准 | 备注 |
| 1 | 小麦 | 元/亩 | 20000 | 20000 |  |
| 2 | 玉米 |  |
| 3 | 其他谷物 |  |
| 4 | 豆类 |  |
| 5 | 薯类 |  |
| 6 | 烤烟 |  |
| 7 | 块根、块茎类 |  |
| 8 | 茄果类 |  |
| 9 | 叶菜类 |  |
| 10 | 甘蓝类 |  |
| 11 | 瓜菜类 |  |
| 12 | 菜用豆 |  |
| 13 | 其他蔬菜 |  |

**（三）新旧标准的衔接性分析**

1.新旧标准内涵的衔接

（1）地上附着物补偿内涵衔接

根据昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区宝云片区小窑村城中村改造项目集体土地征地拆迁补偿安置方案》的通知（盘政办通〔2019〕121号）、昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区长地埂村城中村改造项目集体土地征地拆迁补偿安置方案》的通知（盘政办通〔2020〕23号）、盘龙区人民政府金辰街道办事处关于《盘龙区金刀营村城中村改造项目集体土地上房屋征地拆迁补偿安置方案》的公告、昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《盘龙区青云、龙泉、茨坝、双龙街道等片区建设项目涉及临时用地等补偿实施细则（试行）的通知》（盘政办通〔2018〕129号）、昆明市盘龙区人民政府办公室关于印发《滇中饮水工程盘龙段征地拆迁补偿实施方案的通知》（盘政办通〔2018〕128号）。从盘龙区现有的已实施的补偿方案案例来看，补偿方案的制定基本上依据《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见的通知》（昆政办〔2015〕103号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造管理办法的通知》（昆政办〔2015〕33号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造土地补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕34号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造管理办法实施细则的通知》（昆政办〔2015〕37号）等一系列补偿标准及要求，目前盘龙区城市规划区内房屋及附属设施补偿标准主要为参考价，在具体执行过程中委托具有房地产评估资质的第三方机构评估认定；规划区以外的房屋及附属设施补偿标准主要为执行价，即按照发布的标准执行。

本次新制定的地上附着物补偿标准进行了统一，即全区采用统一的标准，为与原标准内涵上相衔接，本次地上附着物和青苗补偿标准为参考价，有效的化解原标准中规划区与规划区外之间的差异问题，即在征地拆迁过程中，通过评估手段，结合房屋及附属设施的维护状况、成新率、装修情况等确定实际补偿标准。

（2）青苗补偿标准内涵衔接

根据盘龙区原青苗补偿标准为全区统一的执行价，且在执行过程中已被被征地农民所接受，为使新的青苗补偿标准与原标准有效衔接，新制定的青苗补偿标准同样为执行价，不会因内涵的变化为引发新的矛盾，使新的青苗补偿标准与原标准形成前后衔接。

2.新旧标准补偿形式上的衔接

（1）地上附着物分类方面衔接

盘龙区原有地上附着物补偿具体项目分为建筑物、构筑物、林（果）木、部分装修、动力线、灌溉设施等补偿项目，新制定的地上附主要包含建筑物、构筑物、林（果）木、灌溉设施等类别，新制定主要将部分国有资产和房屋装修在补偿标准中进行剔除，主要考虑各类房屋装修的所使用的材料种类繁多、成新率也存在差异等原因，因此在执行过程中建议按照拆迁时点评估认定；部分国有设施，如动力线主要属于电力公司，属于国有资产，按照《中华人民共和国企业[国有资产](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%BD%E6%9C%89%E8%B5%84%E4%BA%A7" \t "_blank)法》《地方行政单位国有资产处置管理暂行办法》等相关规定，国有资产的处置需经过评估认定，因此在本次标准设定过程中未列明电力设施补偿标准。

补偿分类方面变化较大的主要为经济林木，原标准中将经济林木分为幼树和成树，而新制定过程中按照国家相关行业标准和省级技术指南相关要求，将经济林木细分为产前期、初产期和盛产期。虽然新旧标准补偿分类方面发生了一定变化，但该变化跟符合客观实际和工作需要。

（2）青苗补偿形式衔接

全区原青苗补偿采用作物形式进行补偿，经过一段时间的执行，该方式已被广大被征收老百姓所接受，为使新旧标准有效衔接，在基础调查阶段征询部区域范围的各征地拆迁指挥部、征地相对频繁的乡镇意见基础之上，采用分作物测算青苗补偿标准。

3.与相邻区域之间的衔接

通过初步了解相邻区补偿标准情况，不论是补偿的具体项目、内容上均差异不大，仅部分林木或者青苗因产出水平的差异而导致补偿标准之间的不同。

**七、数据库的建立**

**（一）数据库内容**

根据《云南省地上附着物和青苗补偿标准制定数据库标准》进行建设。数据库内容包括：境界与行政区、地上附着物补偿要素、青苗补偿要素。数据结构包括空间数据库属性结构和非空间数据库属性结构。

**（二）要素分类与编码**

地上附着物和青苗补偿标准数据库要素分类大类采用面分类法，小类及以下采用线分类法。根据分类编码通用原则，将数据库数据要素依次按大类、小类、一级类、二级类、三级类和四级类划分，分类代码采用十位数字层次码组成，其结构如下：

ＸＸ ＸＸ ＸＸ ＸＸ Ｘ Ｘ

｜ ｜ ｜ ｜ ｜ ｜

大 小 一 二 三 四

类 类 级 级 级 级

码 码 类 类 类 类

要 要 要 要

素 素 素 素

码 码 码 码

其中：

a) 大类码为专业代码，设定为2位数字码，其中：基础地理专业码为10；土地信息专业码为20；其他专业码为30；

b) 小类码为业务代码，设定为2位数字码，不足位以0补齐，土地利用的业务代码为01；地上附着物和青苗补偿标准业务代码为09（与云南省征收农用地区片综合地价保持一致）；

c) 一至四级类码为要素分类代码，不足位以0补齐。其中：一级类码为2位数字码，地上附着物和青苗补偿标准要素代码为02；二级类码为2位数字码，地上附着物补偿标准要素代码为01，青苗补偿标准要素代码为02；三级类码为1位数字码，根据图层要素顺序编号；四级类码为1位数字码；

d) 基础地理要素的一级类码、二级类码、三级类码和四级类码引用GB/T 13923中的基础地理要素代码结构与代码，详见表1。

表7-1地上附着着物和青苗补偿标准要素分类与代码表

| 要素代码 | 要素名称 | 说明 |
| --- | --- | --- |
| 1000000000 | 基础地理信息要素 |  |
| 1000600000 | 境界与行政区 |  |
| 1000600100 | 行政区 | GB/T 13923的扩展 |
| 1000600200 | 行政区界线 | GB/T 13923的扩展 |
| 1000609000 | 行政区注记 | GB/T 13923的扩展 |
| 1000600400 | 村级调查区 |  |
| 1000600500 | 村级调查区界线 |  |
| 1000608000 | 村级调查区注记 |  |
| 2009020100 | 地上附着物补偿要素 |  |
| 2009020110 | 建筑物补偿标准 |  |
| 2009020120 | 构筑物及其他附属设施补偿标准 |  |
| 2009020130 | 成片（零星）林木补偿标准 |  |
| 2009020140 | 成片（零星）果木补偿标准 |  |
| 2009020150 | 其他林木（果木）补偿标准 |  |
| 2009020160 | 坟墓迁移补偿标准 |  |
| 2009020200 | 青苗补偿标准要素 |  |
| 2009020210 | 青苗补偿等级区 |  |
| 2009020220 | 青苗补偿等级区注记 |  |
| 2009020230 | 青苗补偿标准(分作物) |  |
| 2009020240 | 青苗补偿标准(分地类) |  |
| 注1：本表的基础地理信息要素第5位至第10位代码参考GB/T 13923。  注2：行政区、行政区界线与行政区注记要素参考GB/T 13923的结构进行扩充，各级行政区的信息使用行政区与行政区界线属性表描述。 | | |

**（三）数据库结构定义**

1.要素类划分

要素采用分类的方法进行组织管理，要素类名称及各类要素见表2。

表7-2地上附着物和青苗补偿标准要素类定义

| 序号 | 层名 | 层要素 | 几何特征 | 属性表名 | 约束条件 | 说明 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 境界与政区 | 行政区 | Polygon | XZQ | M | 属性结构参照国土调查数据库标准》（试行修订稿） |
| 行政区界线 | Line | XZQJX | M |
| 行政区注记 | Annotation | XZQZJ | O |
| 村级调查区 | Polygon | CJDCQ | M |
| 村级调查区界线 | Line | CJDCQJX | M |
| 村级调查区注记 | Annotation | CJDCQZJ | O |
| 2 | 地上附着物补偿标准要素 | 建筑物补偿标准 | Dbf | BCBZ\_JZW | M |  |
| 构筑物及其他附属设施补偿标准 | Dbf | BCBZ\_GZWFSSS | M |  |
| 成片（零星）林木补偿标准 | Dbf | BCBZ\_LM | M |  |
| 成片（零星）果木补偿标准 | Dbf | BCBZ\_GM | M |  |
| 其他林木（果木）补偿标准 | Dbf | BCBZ\_QT | M |  |
| 坟墓迁移补偿标准 | Dbf | BCBZ\_FMQY | M |  |
| 3 | 青苗补偿标准要素 | 青苗补偿等级区 | Polygon | BCBZ\_QMDJQ | M |  |
| 青苗补偿等级区注记 | Annotation | BCBZ\_ QMDJQZJ | M | 本表注2 |
| 青苗补偿标准(分作物) | Dbf | BCBZ\_QMZW | O |  |
| 青苗补偿标准(分地类) | Dbf | BCBZ\_QMDL | O |  |
| 注1：约束条件取值：M（必选）、O（可选）、C（条件可选），下同；  注2：注记内容为：青苗补偿等级区级别。 | | | | | | |

2.空间要素属性结构表

表 7-3注记属性结构描述表（ZJ）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 标识码 | BSM | Int | 9 |  | ≥0 | M |  |
| 2 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见本表1 | M |  |
| 3 | 注记内容 | ZJNR | Char | 60 |  | 非空 | M |  |
| 4 | 字体 | ZT | Char | 4 |  | 非空 | M |  |
| 5 | 颜色 | YS | Char | 12 |  | 非空 | M |  |
| 6 | 磅数 | BS | Int | 4 |  | ＞0 | O | 单位：磅 |
| 7 | 形状 | XZ | Char | 1 |  | 非空 | O |  |
| 8 | 下划线 | XHX | Char | 1 |  | 非空 | O |  |
| 9 | 宽度 | KD | Float | 15 | 1 | ＞0 | O |  |
| 10 | 高度 | GD | Float | 15 | 1 | ＞0 | O |  |
| 11 | 注记点X坐标 | ZJDXZB | Float | 15 | 3 | ＞0 | M | 单位：米 |
| 12 | 注记点Y坐标 | ZJDYZB | Float | 15 | 3 | ＞0 | M | 单位：米 |
| 13 | 注记方向 | ZJFX | Float | 10 | 6 | [0,2П） | M | 单位：弧度 |
| 注：本标准属性结构描述中的字段类型，Int表示整型数据，Char表示字符型数据，Float表示浮点型数据，Varbin表示二进制型数据，以下相同。所有注记层均采用表3的属性结构描述。 | | | | | | | | |

表7-4 行政区属性结构描述表（属性表名：XZQ）

| 序号 | 字段名称 | 字段代码 | 字段  类型 | 字段长度 | 小数位数 | 值域 | 约束条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 标识码 | BSM | Int | 9 |  |  | M |  |
| 2 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 3 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 9 |  | 见GB/T2260 | M | 本表注1 |
| 4 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 100 |  | 见GB/T2260 | M |  |
| 5 | 调查面积 | DCMJ | Float | 15 | 2 | ＞0 | M | 单位：m2  本表注2 |
| 6 | 计算面积 | JSMJ | Float | 15 | 2 | ＞0 | C | 单位：m2  本表注3 |
| 7 | 描述说明 | MSSM | Char | 2 |  |  | M | 本表注4 |
| 8 | 海岛名称 | HDMC | Char | 100 |  |  | C |  |
| 9 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 注1：行政区代码在现有行政区划代码的基础上详细到乡（镇、街道），即：县及县级以上行政区划代码+乡（镇、街道）代码，县及县级以上行政区划代码采用GB/T 2260中的6位数字码，乡（镇、街道）代码为3位数字码。以下行政区代码同。  注2：行政区代码相同的行政区要素填写其所属行政区的调查面积；行政区范围未发生变化，该行政区调查面积保持不变；县级行政区划内，所有乡级行政区调查面积之和应等于该县级行政区调查面积。  注3：指行政区界线坐标计算的椭球面积。本标准中所有面积字段如无特别说明，均指椭球面积。  注4：海岛区域填写代码01，非海岛区域填写00。 | | | | | | | | |

表7-5 行政区界线属性结构描述表（属性表名：XZQJX）

| 序号 | 字段名称 | 字段代码 | 字段类型 | 字段长度 | 小数位数 | 值域 | 约束条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 标识码 | BSM | Int | 9 |  |  | M |  |
| 2 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 3 | 界线类型 | JXLX | Char | 6 |  |  | M |  |
| 4 | 界线性质 | JXXZ | Char | 6 |  |  | M |  |
| 5 | 界线说明 | JXSM | Char | 100 |  |  | O |  |
| 6 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |

表7-6 村级调查区属性结构描述表（属性表名：CJDCQ）

| 序号 | 字段名称 | 字段代码 | 字段  类型 | 字段长度 | 小数位数 | 值域 | 约束条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 标识码 | BSM | Int | 9 |  |  | M |  |
|  | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
|  | 坐落单位代码 | ZLDWDM | Char | 19 |  | 见本表注1 | M |  |
|  | 坐落单位名称 | ZLDWMC | Char | 60 |  | 见本表注1 | M |  |
|  | 调查面积 | DCMJ | Float | 15 | 2 | ＞0 | M | 单位：m2  本表注2 |
|  | 计算面积 | JSMJ | Float | 15 | 2 | ＞0 | C | 单位：m2 |
|  | 描述说明 | MSSM | Char | 2 |  |  | M |  |
|  | 海岛名称 | HDMC | Char | 100 |  |  | C | 见本表注3 |
|  | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 注1：①坐落单位代码填写至村级调查区，代码填写为行政村（社居委）代码+“0000000”，坐落单位名称填写村级调查区名称；  ②乡（镇、街道）界线内，村级调查区未覆盖的区域，代码填写为乡（镇、街道）行政区代码+“9990000000”，坐落单位名称填写乡（镇、街道）行政区名称+“直属”；  注2：坐落单位代码相同的多个村级调查区要素填写该村级调查区的总调查面积；村级调查区范围未发生变化，该村级调查区调查面积保持不变；乡级行政区划内，不同坐落单位代码对应的村级调查区调查面积之和应等于该乡级行政区调查面积。  注3：对于拥有多个村级调查区的海岛，海岛名称通过海岛名称+2位顺序号区分。 | | | | | | | | |

表7-7 村级调查区界线属性结构描述表（属性表名：CJDCQJX）

| 序号 | 字段名称 | 字段代码 | 字段类型 | 字段长度 | 小数位数 | 值域 | 约束条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 标识码 | BSM | Int | 9 |  |  | M |  |
| 2 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 3 | 界线类型 | JXLX | Char | 6 |  |  | M |  |
| 4 | 界线性质 | JXXZ | Char | 6 |  |  | M |  |
| 5 | 界线说明 | JXSM | Char | 100 |  |  | O |  |
| 6 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |

表7-8青苗补偿等级区属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_QMDJQ）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 标识码 | BSM | Int | 9 |  |  | M |  |
| 2 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 青苗等级 | QMDJ | Char | 10 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 范围描述 | FWMS | VarChar |  |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：按照补偿标准由高到低，分别为一级区、二级区、…级区；  注3：描述青苗等级区域范围，如XX乡（镇）：XX村、XX村；  注4：以行政村为基本单元，将青苗等级一致的行政村进行合并。 | | | | | | | | |

3.非空间要素属性结构表

表7-9建筑物补偿标准属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_JZW）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 序号 | XH | Char | 3 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 补偿项目 | BCXM | Char | 50 |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 说明 | SM | VarChar |  |  |  | O | 见本表注4 |
| 7 | 单位 | DW | Char | 10 |  |  | M | 见本表注5 |
| 8 | 补偿标准 | BCBZ | Float | 15 | 2 |  | M |  |
| 9 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 10 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 11 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：按照补偿涉及项目顺序编写流水号；  注3：根据实际情况填写建筑物结构名称；  注4：对建筑物结构名称需要加以说明的内容；  注5：根据测算的补偿标准填写对应单位名称，如：元/平方米；  注6：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，每一个补偿项目对应一个序号，具体需要增加的补偿项目，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

表7-10构筑物及其他附属设施补偿标准属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_GZWFSSS）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 序号 | XH | Char | 3 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 补偿项目 | BCXM | Char | 50 |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 规格 | GG | VarChar |  |  |  | M | 见本表注4 |
| 7 | 说明 | SM | VarChar |  |  |  | O | 见本表注5 |
| 8 | 单位 | DW | Char | 10 |  |  | M | 见本表注6 |
| 9 | 补偿标准 | BCBZ | Float | 15 | 2 |  | M |  |
| 10 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 11 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 12 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：按照补偿涉及项目顺序编写流水号；  注3：根据实际情况填写构筑物及附属设施名称；  注4：对补偿项目按规格进行填写；  注5：对构筑物及其他附属设施需要加以说明的内容；  注6：根据测算的补偿标准填写对应单位名称，如：元/平方米、元/米等；  注7：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，每一个补偿项目对应一个序号，具体需要增加的补偿项目，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

表7-11成片（零星）林木补偿标准属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_LM）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 序号 | XH | Char | 3 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 林木名称 | LMMC | Char | 50 |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 龄组 | LZ | Char | 20 |  |  | M | 见本表注4 |
| 7 | 说明 | SM | VarChar |  |  |  | O | 见本表注5 |
| 8 | 单位 | DW | Char | 10 |  |  | M | 见本表注6 |
| 9 | 补偿标准 | BCBZ | Float | 15 | 2 |  | M |  |
| 10 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 11 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 12 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：按照补偿涉及林木名称顺序编写流水号；  注3：根据实际情况填写林木名称；  注4：根据国家林业局发布实施的《主要树种龄级与龄组划分》（LY/T 2908-2017）标准，主要针对用材林（竹林和乔木林）按龄组划分进行补偿。  注5：根据实际情况并结合相关标准进行填写；  注6：根据测算的补偿标准填写对应单位名称，如：元/亩，元/株；  注7：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，每一种林木名称对应一个序号，具体需要增加的林木名称，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

表7-12成片（零星）果木补偿标准属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_GM）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 序号 | XH | Char | 3 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 果木名称 | GMMC | Char | 50 |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 龄组 | LZ | Char | 20 |  |  |  | 见本表注4 |
| 7 | 说明 | SM | VarChar |  |  |  | O | 见本表注5 |
| 8 | 单位 | DW | Char | 10 |  |  | M | 见本表注6 |
| 9 | 补偿标准 | BCBZ | Float | 15 | 2 |  | M |  |
| 10 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 11 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 12 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：按照补偿涉及项目顺序编写流水号；  注3：根据实际情况填写果木名称；  注4：根据国家林业局发布实施的《主要树种龄级与龄组划分》（LY/T 2908-2017）标准，主要针对经济林按龄组划分进行补偿；  注5：根据各地实际情况并结合相关标准进行填写；  注6：根据测算的补偿标准填写对应单位名称，如：元/亩，元/株；  注7：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，每一种果木名称对应一个序号，具体需要增加的果木名称，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

表7-13其他林木（果木）补偿标准属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_QT）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 序号 | XH | Char | 3 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 林木（果木）名称 | LGMC | Char | 50 |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 生长期 | SZQ | Char | 20 |  |  | M | 见本表注4 |
| 7 | 说明 | SM | VarChar |  |  |  | O | 见本表注5 |
| 8 | 单位 | DW | Char | 10 |  |  | M | 见本表注6 |
| 9 | 补偿标准 | BCBZ | Float | 15 | 2 |  | M |  |
| 10 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 11 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 12 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：按照补偿涉及项目顺序编写流水号；  注3：根据实际情况填写林木（果木）名称；  注4：生长期主要针对各种林木（果木）的生长情况填写；  注5：根据林木（果木）现行补偿标方式以及各地实际情况进行说明，如：可根据林木（果木）的树高、胸径、冠福、定植年限等方式；  注6：根据测算的补偿标准填写对应单位名称，如：元/亩，元/株；  注7：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，每一中林木（果木）名称对应一个序号，具体需要增加的林木（果木）名称，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

表7-14坟墓迁移补偿标准属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_FMQY）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 序号 | XH | Char | 3 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 类型 | LX | Char | 50 |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 说明 | SM | VarChar |  |  |  | O | 见本表注4 |
| 7 | 单位 | DW | Char | 10 |  |  | M | 见本表注5 |
| 8 | 补偿标准 | BCBZ | Float | 15 | 2 |  | M |  |
| 9 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 10 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 11 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：按照坟墓类型顺序编写流水号；  注3：根据实际情况填写坟墓类型名称；  注4：主要依据各地实际情况对坟墓类型进行说明；  注5：根据测算的补偿标准填写对应单位名称，如：元/冢；  注6：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，每一种补偿类型对应一个序号，具体需要增加的补偿类型，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

表7-15青苗补偿标准(分作物)属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_QMZW）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 青苗等级 | QMDJ | Char | 10 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 作物类型 | ZWLX | Char | 10 |  |  | M | 见本表注3 |
| 6 | 作物名称 | ZWMC | Char | 50 |  |  | M | 见本表注4 |
| 7 | 补偿标准 | BCBZ | Float | 15 | 2 |  | M | 元/亩 |
| 8 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 9 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 10 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：填写已划定的等级区级别；  注3：填写粮食作物、经济作物、蔬菜瓜果类作物和其他作物；  注4：填写作物实际名称（学名）；  注5：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，具体需要增加的补偿作物名称，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

表7-16青苗补偿标准（分地类）属性结构描述表（属性表名：BCBZ\_QMDL）

| 序号 | 字段名称 | 字段  代码 | 字段  类型 | 字段  长度 | 小数  位数 | 值域 | 约束  条件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 要素代码 | YSDM | Char | 10 |  | 见表1 | M |  |
| 2 | 行政区代码 | XZQDM | Char | 6 |  |  | M | 见本表注1 |
| 3 | 行政区名称 | XZQMC | Char | 60 |  |  | M |
| 4 | 青苗等级 | QMDJ | Char | 10 |  |  | M | 见本表注2 |
| 5 | 水田补偿标准 | STBCBZ | Float | 15 | 2 |  | M | 元/亩 |
| 6 | 旱地补偿标准 | HDBCBZ | Float | 15 | 2 |  | M | 元/亩 |
| 7 | 水浇地补偿标准 | SJDBCBZ | Float | 15 | 2 |  | M | 元/亩 |
| … |  |  | Float | 15 | 2 |  | M | 见本表注3 |
| 8 | 备注 | BZ | VarChar |  |  |  | O |  |
| 9 | 标准公布时间 | BZGBSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 10 | 标准实施时间 | BZSSSJ | Date |  |  |  | M |  |
| 注1：行政区代码和行政区名称填写县级名称和代码；  注2：填写已划定的等级区级别；  注3：除水田、水浇地和旱地以外地类须参照《第三次全国土地调查技术规程》（TD/T 1055-2019）中土地利用现状分类，字段名称和字段代码参照已有地类填写；  注4：本表为非空间矢量数据表，各地结合实际情况，具体需要增加的补偿作物名称，参照本表数据格式填写。 | | | | | | | | |

**（四）数据入库**

1.建立标准数据库

按照数据库标准采用ARC gis10.2建立文件数据库的方法分别建立矢量图层和非矢量图层（属性表），建立标准数据库过程中应注意图层的字段类型、长度和精度一定要准确无误，其次是矢量数据投影信息应和三调数据数据保持一致。

2.数据入库

整理好补偿标准表格以及底图数据制作中的矢量数据，并检查补偿标准正确无误，采用ARC gis技术分别将数据装入到标准数据中。并根据要求填写相对应的属性字段值。

3.数据检验

数据检验主要核对数据库中各属性值填写是否正确，必填字段是否为空，数据库中的矢量数据是否与三调数据一致，非矢量数据是否与成果要求中的数据表格内容，图件成果以及报告中涉及的补偿标准一致，做到图、表、库补偿标准一致，确保数据的严谨性。

**八、补偿标准应用及建议**

**（一）适用范围**

盘龙区行政区域内涉及农村集体经济组织所有土地上征地拆迁的地上附着物和青苗补偿适用本标准。法律、法规和省人民政府另有规定的，从其规定。

**（二）特殊情况说明**

1.昆明市盘龙区行政区域涉及集体经济组织所有土地上征地拆迁的地上附着物和青苗补偿适用本标准。法律、法规和省人民政府另有规定的，从其规定。在征收过程中涉及国有土地上建构筑物的补偿标准，按照《国有土地上[房屋征收](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E5%BE%81%E6%94%B6" \t "_blank)与补偿条例》要求进行征收补偿；涉及国有农用地上的附着物和青苗补偿费可参照相邻区域集体土地该标准执行；

2.古树名木、苗圃等市场价值波动较大，可委托第三方机构进行评估；本标准未覆盖的地上附着物和青苗可按价值相近原则参照执行或委托第三方机构进行评估；

3.种植花卉、绿化苗木一般作迁移处理，根据市场信息价结合迁移季节，对迁移费及迁移过程中产生的损失进行评估后给予补偿，市场信息价以有关部门定期发布的价格为准。

**（二）经验建议**

1.本标准所示地上附着物和青苗补偿标准为“执行价”；

2.本报告里面所有计算的青苗、林木、构筑物种类均以盘龙区普遍涉及到的为据，新增或未涉及到的，按照科属种类规划区分，采用相近取值标价制定补偿价格。

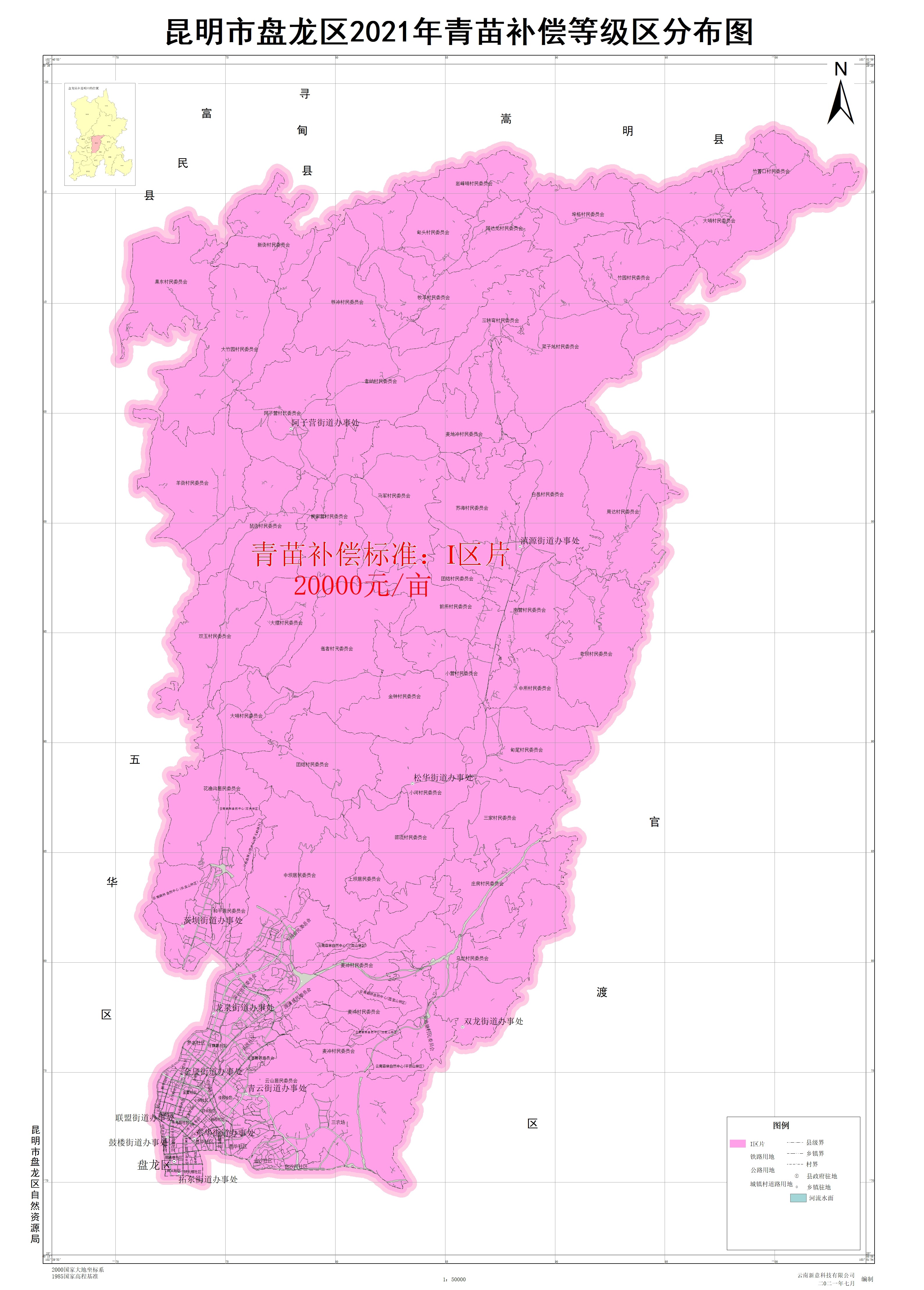


图 8-1 盘龙区2021年青苗补偿等级区分布图

**九、附件**

1、建筑物测算过程表

9-1基础数据调查表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基础数据调查表 | | | | | | |
| 框架结构 | | | | | | |
| 案例名称 | 案例位置 | 面积 | 总层数 | 补偿标准 | 征收时间 | 备注 |
| 案例1 |  | 330 | 2 | 900 |  |  |
| 案例2 |  | 280 | 1 | 900 |  |  |
| 案例3 |  | 240 | 1 | 900 |  |  |
| 砖混结构 | | | | | | |
| 案例名称 | 案例位置 | 面积 | 总层数 | 补偿标准 | 征收时间 | 备注 |
| 案例1 |  | 350 | 2 | 700 |  |  |
| 案例2 |  | 300 | 1 | 700 |  |  |
| 案例3 |  | 214 | 1 | 700 |  |  |
| 砖木结构 | | | | | | |
| 案例名称 | 案例位置 | 面积 | 总层数 | 补偿标准 | 征收时间 | 备注 |
| 案例1 |  | 238 | 2 | 500 |  |  |
| 案例2 |  | 180 | 1 | 500 |  |  |
| 案例3 |  | 210 | 1 | 500 |  |  |
| 土木结构 | | | | | | |
| 案例名称 | 案例位置 | 面积 | 总层数 | 补偿标准 | 征收时间 | 备注 |
| 案例1 |  | 160 | 2 | 300 |  |  |
| 案例2 |  | 120 | 1 | 300 |  |  |
| 案例3 |  | 190 | 1 | 300 |  |  |
| 简易结构 | | | | | | |
| 案例名称 | 案例位置 | 面积 | 总层数 | 补偿标准 | 征收时间 | 备注 |
| 案例1 |  | 45 | 2 | 100 |  |  |
| 案例2 |  | 33 | 1 | 100 |  |  |
| 案例3 |  | 65 | 1 | 100 |  |  |

9-2前期费用及其他费用确定

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 前期费用及其他费用确定 | | | | | |
| 序号 | 项目 | 取费基础 | 费率(含税) | 费率(不含税) | 依据 |
| 1 | 可行性研究费 | 建安造价 | 0.90% | 0.85% | 参考计价格[1999]1283号 |
| 2 | 环境评价费 | 建安造价 | 0.08% | 0.08% | 参考计价格[2002]125号，发改价格[2011]534号 |
| 3 | 建设单位管理费 | 建安造价 | 0.77% | 0.77% | 财建[2016]504号 |
| 4 | 建筑勘察、设计费 | 建安造价 | 2.99% | 2.82% | 参考国家物价局建设部[2002]价字10号 |
| 5 | 施工图设计审查费 | 建安造价 | 0.40% | 0.38% | 参考云价综合（2012）52号 |
| 6 | 招标代理服务费 | 建安造价 | 0.08% | 0.08% | 参考计价格[2002]1980号 |
| 7 | 预算（标底）及决算编审费 | 建安造价 | 0.25% | 0.24% | 参考云价综[2012]66号 |
| 8 | 工程监理费 | 建安造价 | 1.61% | 1.51% | 参考发改价格 [2007]670号 |
| 9 | 合计 |  | 7.08% | 6.72% |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 前期费用及其他费用确定 | | | | | |
| 序号 | 项目 | 取费基础 | 单位 | 费用 | 依据 |
| 1 | 人工定额 | 建安造价 | 元/工日 | 63.88 |  |
| 2 | 机械费单价 | 建安造价 | 元/平发米 | 9 |  |

①框架结构

9-3框架结构主要材料数量和价格表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 框架结构主要材料数量和价格表 | | | | | | | | | | |
| 序号 | 材料名称 | 规格、型号等特殊 要求 | 数量 | | | | 2020年1月1日材料价格 | 合价（元） | | |
| 单位 | 案例1 | 案例2 | 案例3 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 1 | III级螺纹钢 | HRB400 6-10 以内 | 吨 | 10.8425 | 9.2333 | 7.8782 | 4700 | 50959.75 | 43396.51 | 37027.54 |
| 2 | III级螺纹钢 | HRB400 4)12-14 | 吨 | 18.5067 | 15.7167 | 13.4748 | 4650 | 86056.16 | 73082.66 | 62657.82 |
| 3 | 硬塑料板 |  | 平方米 | 83.9151 | 71.2119 | 61.0603 | 17.55 | 1472.71 | 1249.77 | 1071.61 |
| 4 | 矿磕硅酸盐水泥 | P. S 32. 5 | 吨 | 69.1231 | 58.6639 | 50.3122 | 345 | 23847.47 | 20239.05 | 17357.71 |
| 5 | 细砂 |  | 立方米 | 244.405 | 207.3908 | 177.7707 | 124 | 30306.22 | 25716.46 | 22043.57 |
| 6 | 碎石 | 20mm | 立方米 | 120.2796 | 102.0639 | 87.5025 | 89.9 | 10813.14 | 9175.54 | 7866.47 |
| 7 | 标准砖 | 240\*115\*53(mm) | 千块 | 190.0135 | 161.274 | 138.2828 | 492 | 93486.64 | 79346.81 | 68035.14 |
| 8 | 内墙瓷板 | 200\*300 | 平方米 | 171.2333 | 145.3253 | 124.6605 | 25 | 4280.83 | 3633.13 | 3116.51 |
| 9 | 全瓷墙面砖 | 300\*300 | 平方米 | 387.2184 | 328.5685 | 281.647 | 25 | 9680.46 | 8214.21 | 7041.18 |
| 10 | 陶瓷地面砖 | 300\*300 | 平方米 | 127.2142 | 107.9617 | 92.553 | 35 | 4452.50 | 3778.66 | 3239.36 |
| 11 | 陶瓷地面砖 | 600\*600 | 平方米 | 518.2646 | 439.7592 | 376.9485 | 40 | 20730.58 | 17590.37 | 15077.94 |
| 12 | 铝合金推拉窗 |  | 平方米 | 93.2431 | 79.1378 | 67.8468 | 361.56 | 33712.98 | 28613.06 | 24530.69 |
| 13 | 小青瓦 | 8寸筒瓦230\*135 | 千块 | 2.3903 | 2.0329 | 1.7473 | 1970 | 4708.89 | 4004.81 | 3442.18 |
| 14 | 级配砂 |  | 立方米 | 237.5263 | 201.5487 | 172.7896 | 75.7 | 17980.74 | 15257.24 | 13080.17 |
| 合计 | | | | | | | | 392489.06 | 333298.28 | 285587.88 |
|  |  |  |  |  |  |  | 单位平方 | 1189.36 | 1190.35 | 1189.95 |

9-4建安综合造价指标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建安综合造价指标 | | | | |  |
|  | 建筑面积（平方米） | 总工日（天） | 人工取费标准(元/工日) | 机械费取费标准（元/平方米） | 人工费（工日/平方米） |
| 案例1 | 330 | 950 | 63.88 | 9 | 13.16% |
| 案例2 | 280 | 850 | 63.88 | 9 | 13.67% |
| 案例3 | 240 | 800 | 63.88 | 9 | 14.63% |

9-5建安综合造价计算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建安综合造价计算结果表 | | | | | | |
| 序号 | 费 用 名 称 | 计算式(或原价格) | 费(税)率 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 1 | 分部分项工程费 | 1.1+1.2+1.3+1.4+1.5 |  | 488,434.57 | 419,001.06 | 366,028.59 |
| 1.1 | 人工费 | ∑(分部分项工程量×定额人工费) |  | 60,686.00 | 54,298.00 | 51,104.00 |
| 1.2 | 材料费 | ∑(分部分项工程量×材料消耗量×材料单价) |  | 392,489.06 | 333,298.28 | 285,587.88 |
| 1.3 | 机械费 | ∑(分部分项工程量×机械台班消耗量×定额台班单价) |  | 2,970.00 | 2,520.00 | 2,160.00 |
| 1.4 | 管理费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×管理费费率 | 33.00% | 20,104.79 | 17,984.87 | 16,921.34 |
| 1.5 | 利润 | （定额人工费+定额机械费×8%）×利润费费率 | 20.00% | 12,184.72 | 10,899.92 | 10,255.36 |
| 2 | 措施项目费 | 2.1+2.2 |  | 13,159.50 | 11,771.91 | 11,075.79 |
| 2.1 | 总价措施项目费 |  |  | 13,159.50 | 11,771.91 | 11,075.79 |
| 2.1.1 | 安全文明施工费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 15.65% | 9,534.54 | 8,529.19 | 8,024.82 |
| 2.1.2 | 二次搬运费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.3 | 冬雨季施工增加，生产工具用具使用，工程定位复测、工程点交、场地清理等 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 5.95% | 3,624.95 | 3,242.73 | 3,050.97 |
| 2.1.4 | 已完工程及设备保护费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.5 | 地上、地下设施、建筑物临时保护设施 |  |  |  |  |  |
| 2.1.6 | 夜间施工增加费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.7 | 非夜间施工照明 |  |  |  |  |  |
| 2.1.8 | 特殊地区施工增加费 | （定额人工费+定额机械费）×费率 |  | - | - | - |
| 2.1.9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 单价措施项目费 |  |  | - | - | - |
| 2.2.1 | 土石方及桩基工程 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.2 | 脚手架工程 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.3 | 模板及支架工程 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.4 | 垂直运输 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.5 | 超高增加费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.6 | 大型机械进退场费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.7 | 施工排水、降水 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 2.2.8 | 高层增加费 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 3 | 其他项目费 |  |  | 16,992.08 | 15,203.44 | 14,309.12 |
| 3.1 | 暂列金额 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.2 | 暂估价 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.3 | 计日工 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.4 | 总承包服务费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.5 | 其他 |  |  | 16,992.08 | 15,203.44 | 14,309.12 |
| 3.5.1 | 人工费调差 | 按实计算 | 28.00% | 16,992.08 | 15,203.44 | 14,309.12 |
| 3.5.2 | 机械费调差 |  |  |  |  |  |
| 3.5.3 | 风险费 |  |  |  |  |  |
| 3.5.4 | 变更、停工、窝工等 |  |  |  |  |  |
| 3.5.5 | 双方协商认定的其他费用 |  |  |  |  |  |
| 4 | 规费 |  |  | 16,385.22 | 14,660.46 | 13,798.08 |
| 4.1 | 社会保障及住房公积金 | 定额人工费×费率 | 26.00% | 15,778.36 | 14,117.48 | 13,287.04 |
| 4.2 | 危险作业意外伤害险 | 定额人工费×费率 | 1.00% | 606.86 | 542.98 | 511.04 |
| 4.3 | 工程排污费 | 按有关规定计算 |  |  |  |  |
| 5 | 税金 | [1+2+3+4-按规定不计税的工程设备费]×费率 | 10.36% | 55,423.03 | 47,721.98 | 41,979.92 |
| 6 | 工程造价（含税） | 1+2+3+4+5 |  | 590,394.40 | 508,358.86 | 447,191.49 |
|  | 工程造价（不含税） | 1+2+3+4 |  | 534,971.37 | 460,636.88 | 405,211.57 |
|  | 建筑面积 |  |  | 330.00 | 280.00 | 240.00 |
|  | 工程单价（含税） |  |  | 1,789 | 1,816 | 1,863 |

9-6重置成本测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 重置成本测算结果表 | | | | | | | | | |
| 案例 | 建安造价（元/平方米） | 前期费用费率 | 前期费用 | 一年期银行贷款利率 | 利息 | 投资利润 | 重置成本（元/平方米） | 权重 | 县域重置成本（元/平方米） |
| 案例1 | 1789 | 7.08% | 126.67 | 4.35% | 83.33 | 不计 | 1999.08 | 0.33 | 2036.59 |
| 案例2 | 1816 | 7.08% | 128.54 | 4.35% | 84.57 | 不计 | 2028.68 | 0.33 |
| 案例3 | 1863 | 7.08% | 131.92 | 4.35% | 86.79 | 不计 | 2082.01 | 0.33 |

9-7材料价格指数测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 材料价格指数测算结果表 | | | | | | | |
| 序号 | 名称、规格、型号 | 材料价值汇总 | 材料价值平均占比 | 材料价格（元） | | 价格指数 | 材料指数 |
| 历史价格 | 评估时点 |
| 1 | III级螺纹钢 | 131383.80 | 12.99% | 4890 | 4700 | -3.89% | -0.51% |
| 2 | III级螺纹钢 | 221796.63 | 21.93% | 4890 | 4700 | -3.89% | -0.85% |
| 3 | 硬塑料板 | 3794.09 | 0.38% | 17.53 | 17.55 | 0.11% | 0.00% |
| 4 | 矿磕硅酸盐水泥 | 61444.22 | 6.08% | 390 | 345 | -11.54% | -0.70% |
| 5 | 细砂 | 78066.25 | 7.72% | 116 | 124 | 6.90% | 0.53% |
| 6 | 碎石 | 27855.16 | 2.75% | 81.9 | 89.9 | 9.77% | 0.27% |
| 7 | 标准砖 | 240868.59 | 23.82% | 492 | 492 | 0.00% | 0.00% |
| 8 | 内墙瓷板 | 11030.48 | 1.09% | 23 | 25 | 8.70% | 0.09% |
| 9 | 全瓷墙面砖 | 24935.85 | 2.47% | 23 | 25 | 8.70% | 0.21% |
| 10 | 陶瓷地面砖 | 11470.51 | 1.13% | 33 | 35 | 6.06% | 0.07% |
| 11 | 陶瓷地面砖 | 53398.89 | 5.28% | 36 | 40 | 11.11% | 0.59% |
| 12 | 铝合金推拉窗 | 86856.73 | 8.59% | 380 | 361.56 | -4.85% | -0.42% |
| 13 | 小青瓦 | 12155.89 | 1.20% | 1950 | 1970 | 1.03% | 0.01% |
| 14 | 级配砂 | 46318.15 | 4.58% | 70 | 75.7 | 8.14% | 0.37% |
| 合计 | | 1011375.221 | 100.00% | 13392.43 | 13000.71 | 36.35% | -0.32% |

9-8价格指数测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 价格指数测算结果表 | | | | | | | |
| 案例 | 历史补偿标准（元/平方米） | 价格指数 | | 权重 | | 修正后价格 | 县域价格指数法平均价格 |
| 材料价格指数 | 人工费调整指数 | 材料 | 人工 |
| 案例1 | 900 | -0.32% | 11.30% | 0.8 | 0.2 | 918.01 | 918 |
| 案例2 | 900 | -0.32% | 11.30% | 0.8 | 0.2 | 918.01 |
| 案例3 | 900 | -0.32% | 11.30% | 0.8 | 0.2 | 918.01 |

②砖混结构

9-9砖混结构主要材料数量和价格表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 砖混结构主要材料数量和价格表 | | | | | | | | | | |
| 序号 | 材料名称 | 规格、型号等特殊 要求 | 数量 | | | | 2020年1月1日材料价格 | 合价（元） | | |
| 单位 | 案例1 | 案例2 | 案例3 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 1 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ8~10mm | 吨 | 1.2403 | 1.034465617 | 0.7848 | 4530 | 5618.56 | 4686.13 | 3555.14 |
| 2 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ8~10mm | 吨 | 2.8154 | 2.409942005 | 1.6911 | 4530 | 12753.76 | 10917.04 | 7660.68 |
| 3 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ12~14mm | 吨 | 1.2042 | 1.003148302 | 0.7924 | 4650 | 5599.53 | 4664.64 | 3684.66 |
| 4 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ16~25mm | 吨 | 8.3349 | 5.363711682 | 5.3603 | 4460 | 37173.65 | 23922.15 | 23906.94 |
| 5 | 矿渣硅酸盐水泥 P.S 32.5 | P.S 32.5 | 吨 | 25.3809 | 22.95708368 | 15.3871 | 345 | 8756.41 | 7920.19 | 5308.55 |
| 6 | 细砂 |  | 立方米 | 68.092 | 59.56652858 | 41.5019 | 135 | 9192.42 | 8041.48 | 5602.76 |
| 7 | 标准砖 | 240×115×53 | 千块 | 42.281 | 36.24059652 | 25.8518 | 492 | 20802.25 | 17830.37 | 12719.09 |
| 8 | 陶瓷地砖 (综合) |  | 平方米 | 48.5096 | 41.57995029 | 29.6602 | 94.54 | 4586.10 | 3930.97 | 2804.08 |
| 9 | 地砖 | 600×600 | 平方米 | 423.3394 | 367.8333057 | 248.9527 | 91.99 | 38942.99 | 33836.99 | 22901.16 |
| 10 | 彩钢板 | δ0.5 | 平方米 | 95.8166 | 82.12841756 | 58.585 | 23 | 2203.78 | 1888.95 | 1347.46 |
| 11 | 铝合金推拉窗 普通玻璃 |  | 平方米 | 128.7133 | 110.3259321 | 78.699 | 390 | 50198.19 | 43027.11 | 30692.61 |
| 12 | 钢制防盗门 |  | 平方米 | 24.2752 | 20.8071251 | 14.8425 | 996 | 24178.10 | 20723.90 | 14783.13 |
| 13 | 苯丙乳胶漆 内墙用 |  | 千克 | 194.411 | 166.6379453 | 118.8685 | 15.18 | 2951.16 | 2529.56 | 1804.42 |
| 14 | 焊接钢管 | DN48×3.6 | 吨·天 | 616.7489 | 528.6417564 | 377.098 | 3.4 | 2096.95 | 1797.38 | 1282.13 |
| 15 | 组合钢模板 |  | 平方米·天 | 11438.9691 | 9995.714167 | 6997.2536 | 0.2 | 2287.79 | 1999.14 | 1399.45 |
| 16 | 木支撑 |  | 立方米 | 1.4487 | 1.241756421 | 0.8858 | 2100 | 3042.27 | 2607.69 | 1860.18 |
| 17 | 预拌混凝土 | C15 | 立方米 | 6.5673 | 5.629163215 | 4.0155 | 350 | 2298.56 | 1970.21 | 1405.43 |
| 18 | 预拌混凝土 | C25 | 立方米 | 59.8722 | 51.31913836 | 36.6075 | 366 | 21913.23 | 18782.80 | 13398.35 |
| 19 | 预拌混凝土 | C20 | 立方米 | 7.9781 | 6.838111019 | 4.878 | 358 | 2856.16 | 2448.04 | 1746.32 |
| 20 | 预拌细石混凝土 | C25 | 立方米 | 6.3732 | 5.462634631 | 3.8968 | 360 | 2294.35 | 1966.55 | 1402.85 |
|  |  |  |  |  |  |  | 单位平方 | 742.13 | 718.30 | 744.23 |

9-10建安综合造价指标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建安综合造价指标 | | | | |  |
|  | 建筑面积（平方米） | 总工日（天） | 人工取费标准(元/工日) | 机械费取费标准（元/平方米） | 人工费（工日/平方米） |
| 案例1 | 350 | 900 | 63.88 | 9 | 15.94% |
| 案例2 | 300 | 800 | 63.88 | 9 | 17.66% |
| 案例3 | 214 | 700 | 63.88 | 9 | 18.22% |

9-11建安综合造价计算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建安综合造价计算结果表 | | | | | | |
| 序号 | 费 用 名 称 | 计算式(或原价格) | 费(税)率 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 1 | 分部分项工程费 | 1.1+1.2+1.3+1.4+1.5 |  | 350,992.53 | 296,494.91 | 229,688.52 |
| 1.1 | 人工费 | ∑(分部分项工程量×定额人工费) |  | 57,492.00 | 51,104.00 | 44,716.00 |
| 1.2 | 材料费 | ∑(分部分项工程量×材料消耗量×材料单价) |  | 259,746.21 | 215,491.31 | 159,265.38 |
| 1.3 | 机械费 | ∑(分部分项工程量×机械台班消耗量×定额台班单价) |  | 3,150.00 | 2,700.00 | 1,926.00 |
| 1.4 | 管理费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×管理费费率 | 33.00% | 19,055.52 | 16,935.60 | 14,807.13 |
| 1.5 | 利润 | （定额人工费+定额机械费×8%）×利润费费率 | 20.00% | 11,548.80 | 10,264.00 | 8,974.02 |
| 2 | 措施项目费 | 2.1+2.2 |  | 35,735.70 | 11,085.12 | 30,259.94 |
| 2.1 | 总价措施项目费 |  |  | 12,472.70 | 11,085.12 | 9,691.94 |
| 2.1.1 | 安全文明施工费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 15.65% | 9,036.94 | 8,031.58 | 7,022.17 |
| 2.1.2 | 二次搬运费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.3 | 冬雨季施工增加，生产工具用具使用，工程定位复测、工程点交、场地清理等 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 5.95% | 3,435.77 | 3,053.54 | 2,669.77 |
| 2.1.4 | 已完工程及设备保护费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.5 | 地上、地下设施、建筑物临时保护设施 |  |  |  |  |  |
| 2.1.6 | 夜间施工增加费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.7 | 非夜间施工照明 |  |  |  |  |  |
| 2.1.8 | 特殊地区施工增加费 | （定额人工费+定额机械费）×费率 |  | - | - | - |
| 2.1.9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 单价措施项目费 |  |  | 23,263.00 | - | 20,568.00 |
| 2.2.1 | 土石方及桩基工程 | 按实计算 |  | 3,342.00 |  | 3,128.00 |
| 2.2.2 | 脚手架工程 | 按实计算 |  | 2,431.00 |  | 2,241.00 |
| 2.2.3 | 模板及支架工程 | 按实计算 |  | 15,342.00 |  | 13,212.00 |
| 2.2.4 | 垂直运输 | 按实计算 |  | 2,148.00 |  | 1,987.00 |
| 2.2.5 | 超高增加费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.6 | 大型机械进退场费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.7 | 施工排水、降水 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 2.2.8 | 高层增加费 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 3 | 其他项目费 |  |  | 16,097.76 | 14,309.12 | 12,520.48 |
| 3.1 | 暂列金额 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.2 | 暂估价 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.3 | 计日工 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.4 | 总承包服务费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.5 | 其他 |  |  | 16,097.76 | 14,309.12 | 12,520.48 |
| 3.5.1 | 人工费调差 | 按实计算 | 28.00% | 16,097.76 | 14,309.12 | 12,520.48 |
| 3.5.2 | 机械费调差 |  |  |  |  |  |
| 3.5.3 | 风险费 |  |  |  |  |  |
| 3.5.4 | 变更、停工、窝工等 |  |  |  |  |  |
| 3.5.5 | 双方协商认定的其他费用 |  |  |  |  |  |
| 4 | 规费 |  |  | 15,556.26 | 13,798.08 | 12,104.60 |
| 4.1 | 社会保障及住房公积金 | 定额人工费×费率 | 26.00% | 14,947.92 | 13,287.04 | 11,626.16 |
| 4.2 | 危险作业意外伤害险 | 定额人工费×费率 | 1.00% | 608.34 | 511.04 | 478.44 |
| 4.3 | 工程排污费 | 按有关规定计算 |  |  |  |  |
| 5 | 税金 | [1+2+3+4-按规定不计税的工程设备费]×费率 | 10.36% | 43,344.40 | 34,777.20 | 29,481.82 |
| 6 | 工程造价（含税） | 1+2+3+4+5 |  | 461,726.65 | 370,464.43 | 314,055.35 |
|  | 工程造价（不含税） | 1+2+3+4 |  | 418,382.25 | 335,687.23 | 284,573.54 |
|  | 建筑面积 |  |  | 350.00 | 300.00 | 214.00 |
|  | 工程单价（含税） |  |  | 1,319 | 1,235 | 1,468 |

9-12 重置成本测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 重置成本测算结果表 | | | | | | | | | |
| 案例 | 建安造价（元/平方米） | 前期费用费率 | 前期费用 | 一年期银行贷款利率 | 利息 | 投资利润 | 重置成本（元/平方米） | 权重 | 县域重置成本（元/平方米） |
| 案例1 | 1319 | 7.08% | 93.40 | 4.35% | 61.45 | 不计 | 1474.07 | 0.33 | 1497.90 |
| 案例2 | 1235 | 7.08% | 87.43 | 4.35% | 57.52 | 不计 | 1379.83 | 0.33 |
| 案例3 | 1468 | 7.08% | 103.90 | 4.35% | 68.36 | 不计 | 1639.81 | 0.33 |

9-13 材料价格指数测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 材料价格指数测算结果表 | | | | | | | |
| 序号 | 名称、规格、型号 | 材料价值汇总（元） | 材料价值平均占比 | 材料价格（元） | | 价格指数 | 材料指数 |
| 历史价格 | 评估时点 |
| 1 | 热轧带肋钢筋 | 13859.83 | 2.18% | 4760 | 4530 | -4.83% | -0.11% |
| 2 | 热轧带肋钢筋 | 31331.48 | 4.94% | 4760 | 4530 | -4.83% | -0.24% |
| 3 | 热轧带肋钢筋 | 13948.83 | 2.20% | 4890 | 4650 | -4.91% | -0.11% |
| 4 | 热轧带肋钢筋 | 85002.75 | 13.40% | 4680 | 4460 | -4.70% | -0.63% |
| 5 | 矿渣硅酸盐水泥 P.S 32.5 | 21985.15 | 3.46% | 390 | 345 | -11.54% | -0.40% |
| 6 | 细砂 | 22836.66 | 3.60% | 116 | 135 | 16.38% | 0.59% |
| 7 | 标准砖 | 51351.71 | 8.09% | 492 | 492 | 0.00% | 0.00% |
| 8 | 陶瓷地砖 (综合) | 11321.14 | 1.78% | 85 | 94.54 | 11.22% | 0.20% |
| 9 | 地砖 | 95681.14 | 15.08% | 80 | 91.99 | 14.99% | 2.26% |
| 10 | 彩钢板 | 5440.19 | 0.86% | 20 | 23 | 15.00% | 0.13% |
| 11 | 铝合金推拉窗 普通玻璃 | 123917.91 | 19.53% | 385 | 390 | 1.30% | 0.25% |
| 12 | 钢制防盗门 | 59685.13 | 9.41% | 850 | 996 | 17.18% | 1.62% |
| 13 | 苯丙乳胶漆 内墙用 | 7285.15 | 1.15% | 13.8 | 15.18 | 10.00% | 0.11% |
| 14 | 焊接钢管 | 5176.46 | 0.82% | 3.3 | 3.4 | 3.03% | 0.02% |
| 15 | 组合钢模板 | 5686.39 | 0.90% | 0.19 | 0.2 | 5.26% | 0.05% |
| 16 | 木支撑 | 7510.14 | 1.18% | 1660 | 2100 | 26.51% | 0.31% |
| 17 | 预拌混凝土 | 5674.19 | 0.89% | 355 | 350 | -1.41% | -0.01% |
| 18 | 预拌混凝土 | 54094.37 | 8.53% | 371 | 366 | -1.35% | -0.12% |
| 19 | 预拌混凝土 | 7050.53 | 1.11% | 363 | 358 | -1.38% | -0.02% |
| 20 | 预拌细石混凝土 | 5663.75 | 0.89% | 363 | 360 | -0.83% | -0.01% |
| 合计 | | 634502.89 | 100.00% |  |  | 85.09% | 3.92% |

9-14 价格指数测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 价格指数测算结果表 | | | | | | | |
| 案例 | 历史补偿标准（元/平方米） | 价格指数 | | 权重 | | 修正后价格 | 县域价格指数法平均价格 |
| 材料价格指数 | 人工费调整指数 | 材料 | 人工 |
| 案例1 | 700 | 3.92% | 11.30% | 0.7 | 0.3 | 742.92 | 736 |
| 案例2 | 700 | 3.92% | 11.30% | 0.7 | 0.3 | 742.92 |
| 案例3 | 700 | 3.92% | 11.30% | 0.7 | 0.0 | 721.57 |

③砖木结构

9-15 砖木结构主要材料数量和价格表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 砖木结构主要材料数量和价格表 | | | | | | | | | | |
| 序号 | 材料名称 | 规格、型号等特殊 要求 | 数量 | | | | 2020年1月1日材料价格 | 合价（元） | | |
| 单位 | 案例1 | 案例2 | 案例3 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 1 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ8~10mm | 吨 | 0.5950 | 0.4518 | 0.5273 | 4530 | 2695.35 | 2046.55 | 2388.81 |
| 2 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ8~10mm | 吨 | 0.8330 | 0.6300 | 0.7373 | 4530 | 3773.49 | 2853.90 | 3340.11 |
| 3 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ12~14mm | 吨 | 0.3094 | 0.2585 | 0.3079 | 4650 | 1438.71 | 1202.09 | 1431.55 |
| 4 | 热轧带肋钢筋 | HRB400，φ16~25mm | 吨 | 4.9980 | 4.0153 | 4.6858 | 4460 | 22291.08 | 17908.25 | 20898.66 |
| 5 | 矿渣硅酸盐水泥 | P.S 32.5 | 吨 | 13.9468 | 10.5706 | 12.3340 | 345 | 4811.65 | 3646.86 | 4255.23 |
| 6 | 细砂 |  | 立方米 | 35.7428 | 27.0520 | 31.5630 | 124 | 4432.11 | 3354.45 | 3913.81 |
| 7 | 标准砖 | 240×115×53 | 千块 | 31.9586 | 24.2429 | 28.2876 | 492 | 15723.65 | 11927.52 | 13917.50 |
| 8 | 原木 (综合) |  | 立方米 | 6.4260 | 4.8795 | 5.6931 | 1843 | 11843.12 | 8992.99 | 10492.36 |
| 9 | 原木 |  | 立方米 | 1.1369 | 0.8619 | 1.0059 | 1843 | 2095.35 | 1588.42 | 1853.93 |
| 10 | 原木 |  | 立方米 | 2.2205 | 1.6961 | 1.9803 | 1843 | 4092.46 | 3125.99 | 3649.70 |
| 11 | 原木 |  | 立方米 | 1.1926 | 0.9218 | 1.0756 | 1843 | 2197.99 | 1698.86 | 1982.39 |
| 12 | 原木 |  | 立方米 | 1.9461 | 1.4740 | 1.7220 | 1843 | 3586.71 | 2716.56 | 3173.57 |
| 13 | 铝合金推拉窗 普通玻璃 |  | 平方米 | 141.6362 | 107.3013 | 125.2059 | 390 | 55238.11 | 41847.51 | 48830.29 |
| 14 | 钢制防盗门 |  | 平方米 | 11.8179 | 8.9526 | 10.4464 | 996 | 11770.62 | 8916.82 | 10404.63 |
| 15 | 密封胶 |  | 公斤 | 58.8069 | 44.4882 | 51.9071 | 21.06 | 1238.47 | 936.92 | 1093.16 |
| 16 | 小青瓦 8寸筒瓦 | 230×135 | 千块 | 3.3503 | 2.5366 | 2.9635 | 1970 | 6600.14 | 4997.06 | 5838.18 |
| 17 | 大号板瓦 | 230×220 | 千块 | 5.0244 | 3.8049 | 4.4399 | 2280 | 11455.73 | 8675.10 | 10122.87 |
| 18 | 预拌混凝土 | C15 | 立方米 | 4.8182 | 3.6480 | 4.2574 | 350 | 1686.36 | 1276.79 | 1490.10 |
| 19 | 预拌混凝土 | C25 | 立方米 | 25.1564 | 19.0412 | 22.2172 | 366 | 9207.23 | 6969.06 | 8131.50 |
| 20 | 预拌细石混凝土 | C25 | 立方米 | 3.9611 | 2.9969 | 3.4970 | 360 | 1426.00 | 1078.88 | 1258.92 |
|  |  |  |  |  |  |  | 单位平方 | 746.24 | 754.23 | 754.61 |

9-16 建安综合造价指标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建安综合造价指标 | | | | |  |
|  | 建筑面积（平方米） | 总工日（天） | 人工取费标准(元/工日) | 机械费取费标准（元/平方米） | 人工费（工日/平方米） |
| 案例1 | 238 | 600 | 63.88 | 9 | 15.84% |
| 案例2 | 180 | 550 | 63.88 | 9 | 18.68% |
| 案例3 | 210 | 500 | 63.88 | 9 | 15.84% |

9-17 建安综合造价计算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建安综合造价计算结果表 | | | | | | |
| 序号 | 费 用 名 称 | 计算式(或原价格) | 费(税)率 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 1 | 分部分项工程费 | 1.1+1.2+1.3+1.4+1.5 |  | 238,478.99 | 191,204.29 | 209,305.61 |
| 1.1 | 人工费 | ∑(分部分项工程量×定额人工费) |  | 38,328.00 | 35,134.00 | 31,940.00 |
| 1.2 | 材料费 | ∑(分部分项工程量×材料消耗量×材料单价) |  | 177,604.33 | 135,760.58 | 158,467.28 |
| 1.3 | 机械费 | ∑(分部分项工程量×机械台班消耗量×定额台班单价) |  | 2,142.00 | 1,620.00 | 1,890.00 |
| 1.4 | 管理费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×管理费费率 | 33.00% | 12,704.79 | 11,636.99 | 10,590.10 |
| 1.5 | 利润 | （定额人工费+定额机械费×8%）×利润费费率 | 20.00% | 7,699.87 | 7,052.72 | 6,418.24 |
| 2 | 措施项目费 | 2.1+2.2 |  | 8,315.86 | 7,616.94 | 6,931.70 |
| 2.1 | 总价措施项目费 |  |  | 8,315.86 | 7,616.94 | 6,931.70 |
| 2.1.1 | 安全文明施工费 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 15.65% | 6,025.15 | 5,518.75 | 5,022.27 |
| 2.1.2 | 二次搬运费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.3 | 冬雨季施工增加，生产工具用具使用，工程定位复测、工程点交、场地清理等 | （定额人工费+定额机械费×8%）×费率 | 5.95% | 2,290.71 | 2,098.18 | 1,909.43 |
| 2.1.4 | 已完工程及设备保护费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.5 | 地上、地下设施、建筑物临时保护设施 |  |  |  |  |  |
| 2.1.6 | 夜间施工增加费 |  |  |  |  |  |
| 2.1.7 | 非夜间施工照明 |  |  |  |  |  |
| 2.1.8 | 特殊地区施工增加费 | （定额人工费+定额机械费）×费率 |  | - | - | - |
| 2.1.9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 单价措施项目费 |  |  |  | - | - |
| 2.2.1 | 土石方及桩基工程 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.2 | 脚手架工程 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.3 | 模板及支架工程 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.4 | 垂直运输 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.5 | 超高增加费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.6 | 大型机械进退场费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 2.2.7 | 施工排水、降水 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 2.2.8 | 高层增加费 | 按实计算 |  | - | - | - |
| 3 | 其他项目费 |  |  | 10,731.84 | 9,837.52 | 8,943.20 |
| 3.1 | 暂列金额 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.2 | 暂估价 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.3 | 计日工 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.4 | 总承包服务费 | 按实计算 |  |  |  |  |
| 3.5 | 其他 |  |  | 10,731.84 | 9,837.52 | 8,943.20 |
| 3.5.1 | 人工费调差 | 按实计算 | 28.00% | 10,731.84 | 9,837.52 | 8,943.20 |
| 3.5.2 | 机械费调差 |  |  |  |  |  |
| 3.5.3 | 风险费 |  |  |  |  |  |
| 3.5.4 | 变更、停工、窝工等 |  |  |  |  |  |
| 3.5.5 | 双方协商认定的其他费用 |  |  |  |  |  |
| 4 | 规费 |  |  | 10,348.56 | 9,486.18 | 8,623.80 |
| 4.1 | 社会保障及住房公积金 | 定额人工费×费率 | 26.00% | 9,965.28 | 9,134.84 | 8,304.40 |
| 4.2 | 危险作业意外伤害险 | 定额人工费×费率 | 1.00% | 383.28 | 351.34 | 319.40 |
| 4.3 | 工程排污费 | 按有关规定计算 |  |  |  |  |
| 5 | 税金 | [1+2+3+4-按规定不计税的工程设备费]×费率 | 10.36% | 27,751.88 | 22,599.81 | 24,222.13 |
| 6 | 工程造价（含税） | 1+2+3+4+5 |  | 295,627.13 | 240,744.74 | 258,026.44 |
|  | 工程造价（不含税） | 1+2+3+4 |  | 267,875.25 | 218,144.92 | 233,804.31 |
|  | 建筑面积 |  |  | 238.00 | 180.00 | 210.00 |
|  | 工程单价（含税） |  |  | 1,242 | 1,337 | 1,229 |

9-18 重置成本测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 重置成本测算结果表 | | | | | | | | | |
| 案例 | 建安造价（元/平方米） | 前期费用费率 | 前期费用 | 一年期银行贷款利率 | 利息 | 投资利润 | 重置成本（元/平方米） | 权重 | 县域重置成本（元/平方米） |
| 案例1 | 1242 | 7.08% | 87.94 | 4.35% | 57.86 | 不计 | 1387.93 | 0.33 | 1406.76 |
| 案例2 | 1337 | 5.47% | 73.16 | 4.35% | 61.36 | 不计 | 1471.99 | 0.33 |
| 案例3 | 1229 | 6.10% | 74.95 | 4.35% | 56.71 | 不计 | 1360.36 | 0.33 |

9-19 材料价格指数测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 材料价格指数测算结果表 | | | | | | | |
| 序号 | 名称、规格、型号 | 材料价值汇总（元） | 材料价值平均占比 | 材料价格（元） | | 价格指数 | 材料指数 |
| 历史价格 | 评估时点 |
| 1 | 热轧带肋钢筋 | 7130.71 | 1.51% | 4760 | 4530 | -4.83% | -0.07% |
| 2 | 热轧带肋钢筋 | 9967.50 | 2.11% | 4760 | 4530 | -4.83% | -0.10% |
| 3 | 热轧带肋钢筋 | 4072.35 | 0.86% | 4890 | 4650 | -4.91% | -0.04% |
| 4 | 热轧带肋钢筋 | 61097.99 | 12.95% | 4680 | 4460 | -4.70% | -0.61% |
| 5 | 矿渣硅酸盐水泥 | 12713.74 | 2.69% | 390 | 345 | -11.54% | -0.31% |
| 6 | 细砂 | 11700.37 | 2.48% | 116 | 124 | 6.90% | 0.17% |
| 7 | 标准砖 | 41568.67 | 8.81% | 492 | 492 | 0.00% | 0.00% |
| 8 | 原木 (综合) | 31328.47 | 6.64% | 1740 | 1843 | 5.92% | 0.39% |
| 9 | 原木 | 5537.71 | 1.17% | 1740 | 1843 | 5.92% | 0.07% |
| 10 | 原木 | 10868.15 | 2.30% | 1740 | 1843 | 5.92% | 0.14% |
| 11 | 原木 | 5879.24 | 1.25% | 1740 | 1843 | 5.92% | 0.07% |
| 12 | 原木 | 9476.84 | 2.01% | 1740 | 1843 | 5.92% | 0.12% |
| 13 | 铝合金推拉窗 普通玻璃 | 145915.91 | 30.93% | 385 | 390 | 1.30% | 0.40% |
| 14 | 钢制防盗门 | 31092.07 | 6.59% | 994 | 996 | 0.20% | 0.01% |
| 15 | 密封胶 | 3268.56 | 0.69% | 22 | 21.06 | -4.27% | -0.03% |
| 16 | 小青瓦 8寸筒瓦 | 17435.38 | 3.70% | 1950 | 1970 | 1.03% | 0.04% |
| 17 | 大号板瓦 | 30253.69 | 6.41% | 2280 | 2280 | 0.00% | 0.00% |
| 18 | 预拌混凝土 | 4453.24 | 0.94% | 355 | 350 | -1.41% | -0.01% |
| 19 | 预拌混凝土 | 24307.79 | 5.15% | 371 | 366 | -1.35% | -0.07% |
| 20 | 预拌细石混凝土 | 3763.79 | 0.80% | 363 | 360 | -0.83% | -0.01% |
| 合计 | | 471832.18 | 100.00% |  |  | 0.36% | 0.16% |

9-20 价格指数测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 价格指数测算结果表 | | | | | | | |
| 案例 | 历史补偿标准（元/平方米） | 价格指数 | | 权重 | | 修正后价格 | 县域价格指数法平均价格 |
| 材料价格指数 | 人工费调整指数 | 材料 | 人工 |
| 案例1 | 500 | 0.16% | 11.30% | 0.8 | 0.2 | 511.94 | 512 |
| 案例2 | 500 | 0.16% | 11.30% | 0.8 | 0.2 | 511.94 |
| 案例3 | 500 | 0.16% | 11.30% | 0.8 | 0.2 | 511.94 |

1. 构筑物测算过程表

-21 构筑物测算过程表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 补偿项目 | 规格 | 说明 | 单位 | 主材费 | 人工及辅料费 | 管理费（4%） | 利润（不计） | 补偿标准 | 补偿标准（十位向上取整） |
| 1 | 砖石围墙 | 标准围墙 |  | 米 | 108 | 160 | 10.72 | 0 | 279 | 280 |
| 2 | 土围墙 | 标准围墙 |  | 米 | 32 | 33 | 2.6 |  | 68 | 70 |
| 3 | 水井水池 |  |  | 个 | 300 | 180 | 19.2 |  | 499 | 500 |
| 4 | 石挡墙 |  |  | 立方米 | 60 | 68 | 5.12 |  | 133 | 135 |
| 5 | 自来水 |  |  | 户 | 190 | 50 | 9.6 |  | 250 | 250 |
| 6 | 检修槽 |  |  | ㎡ | 160 | 220 | 15.2 |  | 395 | 400 |
| 7 | 铁大门 | 特指院坝铁门 |  | 道 | 900 | 249 | 45.96 |  | 1195 | 1200 |
| 8 | 有线电视迁改 |  |  | 户 | 130 | 110 | 9.6 |  | 250 | 250 |
| 9 | 居民电源电线 |  |  | 户 | 186 | 150 | 13.44 |  | 349 | 350 |
| 10 | 电话移机 |  |  | 户 | 70 | 35 | 4.2 |  | 109 | 110 |
| 11 | 太阳能 |  |  | ㎡ | 220 | 65 | 11.4 |  | 296 | 300 |
| 12 | 钢筋砼化粪池 |  |  | 立方米 | 330 | 145 | 19 |  | 494 | 500 |
| 13 | 砖砌化粪池 |  |  | 立方米 | 105 | 180 | 11.4 |  | 296 | 300 |
| 14 | 简易铁棚 |  |  | ㎡ | 70 | 72 | 5.68 |  | 148 | 150 |
| 15 | 排水沟（有盖板） |  |  | 米 | 26 | 40 | 2.64 |  | 69 | 70 |
| 16 | 排水沟（无盖板） |  |  | 米 | 15 | 23 | 1.52 |  | 40 | 40 |
| 17 | 砖砌花台 |  |  | 米 | 20 | 18 | 1.52 |  | 40 | 40 |
| 18 | 石灰池 |  |  | 个 | 300 | 180 | 19.2 |  | 499 | 500 |
| 19 | 水泥地坪 |  |  | ㎡ | 24 | 19 | 1.72 |  | 45 | 45 |
| 20 | 简易房 |  |  | ㎡ | 40 | 53 | 3.72 |  | 97 | 100 |
| 21 | 灶台 |  |  | 个 | 146 | 140 | 11.44 |  | 297 | 300 |
| 22 | 渡槽 |  |  | 立方米 | 180 | 203 | 15.32 |  | 398 | 400 |
| 23 | 室外厕所 |  |  | 座 | 140 | 143 | 11.32 |  | 294 | 300 |

3、林（果）木测算过程表

①林木

9-22 幼龄林测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 林木主要技术指标表 | | | | | | | | | | 林木造林单位投资构成表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 工时费 | 100元/工日 | 复合肥 | 2元/㎏ | 农药 | 30元/亩 | 规划设计费 | 16元/亩 | 管理费用 | 12元/亩 | 第一年造林和抚育成本 | | | | | | | | | | 第二年至幼龄林林分年龄成本 | | | | | | | | | | 幼龄林测算结果表 | | | | | | |
| 林木名称 | 苗木费（元/株） | 生态林种植密度（株/亩） | | 商品林种植密度（株/亩） | | 平均种植密度 | 龄组（生长发育阶段）（年） | | | 材料费 | | | 劳务费 | | | | | 科技支撑费 | | 材料费 | | | 劳务费 | | | | | 科技支撑费 | | 综合调整系数（K） | 第1年生产成本（Ci） | 第2~n年生产成本（成本一样） | 林分年龄（n） | 收益还原率（p） | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 最低种植密度 | 最高种植密度 | 最低种植密度 | 最高种植密度 | 幼龄林 | 中龄林（近熟林） | 成熟林（过熟林） | 种苗 | 肥料 | 农药 | 林地清理 | 整地 | 种植 | 抚育施肥 | 管护 | 规划设计费 | 管理费用 | 种苗（补栽） | 肥料 | 农药 | 林地清理 | 整地 | 种植（补植补种） | 抚育施肥 | 管护 | 规划设计费 | 管理费用 |
| 桉树 | 10 | 100 | 210 | 100 | 150 | 140 | ≤4年 | 5-8年 | ≥9年 | 1400 | 60 | 30 | 50 | 200 | 100 | 0 | 30 | 16 | 12 | 140.0 | 60 | 30 | 0 | 0 | 50 | 100 | 50 | 0 | 12 | 1 | 1898 | 442.0 | 8 | 4.79% | 6228 | 44 |
| 云南松林 | 10 | 100 | 300 | 100 | 300 | 200 | ≤4年 | 5-10年 | ≥11年 | 2000 | 60 | 30 | 50 | 200 | 100 | 0 | 31 | 16 | 12 | 200.0 | 60 | 30 | 0 | 0 | 50 | 150 | 50 | 0 | 12 | 1 | 2499 | 552.0 | 8 | 4.779% | 7954 | 40 |
| 华山松林 | 10 | 100 | 210 | 110 | 300 | 180 | ≤4年 | 5-10年 | ≥11年 | 1800 | 60 | 30 | 50 | 200 | 100 | 0 | 31 | 16 | 12 | 180.0 | 60 | 30 | 0 | 0 | 50 | 150 | 50 | 0 | 12 | 1 | 2299 | 532.0 | 8 | 4.79% | 7516 | 42 |

9-23中龄林测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 林木相关技术经济指标表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 中龄林测算结果表 | | | | | | |
| 林木名称 | 木材销售总收入 | | | | | | | | 木材生产经营成本 | | | | |  | | | |  | 林分主伐净收益 | 用材林主伐年龄 | 林分年龄 | 年管护费 | 收益还原率 | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 树龄（年） | 平均胸径（厘米） | 平均树高（米） | 二元立木材积（立方米） | 种植密度（株/亩） | 材积（立方米/亩） | 木材单价（元/立方米） | 木材销售总收入（元/亩） | 第一年造林成本（元/亩） | 第二年至中龄林成本（元/亩） | 采伐成本（元/亩） | 集材成本（元/亩） | 运输成本（元/亩） | 木材经营利润 | 林业经营生产税 | 其他不可预见费 | 主伐净收益 | 年管护费 |
| 桉树 | 5-8年 | 15~25 | 10~15 | 0.2563 | 155 | 39.7265 | 700 | 27808.55 | 1583 | 2873.5 | 700 | 100 | 200 | 2780.855 | 834.2565 | 278.0855 | 18458.853 | 360 | 18458.853 | 20 | 14.0 | 360 | 4.79% | 12701 | 82 |
| 云南松林 | 5-10年 | 15~25 | 10~15 | 0.2256 | 200 | 45.12 | 600 | 27072 | 2499 | 2208 | 700 | 100 | 200 | 2707.2 | 812.16 | 270.72 | 17574.92 | 360 | 17574.92 | 15 | 10 | 360 | 4.79% | 12843 | 64 |
| 华山松林 | 5-10年 | 15~25 | 10~15 | 0.2356 | 180 | 42.408 | 700 | 29685.6 | 2299 | 2660 | 700 | 100 | 200 | 2968.56 | 890.568 | 296.856 | 19570.616 | 360 | 19570.616 | 15 | 10 | 360 | 4.79% | 14483 | 80 |

9-24 成熟林测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 林木相关技术经济指标表 | | | | | | | | | | | | | | | | |  | 中龄林测算结果表 | | | | | |
| 林木名称 | 木材销售总收入 | | | | | | | | 木材生产经营成本 | | | | |  | | |  |  | 木材销售总收入 | 木材生产经营成本 | 木材经营利润 | 林地地租 | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 树龄（年） | 平均胸径（厘米） | 平均树高（米） | 二元立木材积（立方米） | 种植密度（株/亩） | 材积（立方米/亩） | 木材单价（元/立方米） | 木材销售总收入（元/亩） | 第一年造林成本（元/亩） | 第二年至中龄林成本（元/亩） | 采伐成本（元/亩） | 集材成本（元/亩） | 运输成本（元/亩） | 木材经营利润 | 林业经营生产税 | 其他不可预见费 | 管护费用 | 林地地租 |
| 桉树 | ≥9年 | 26~35 | 16~20 | 0.7562 | 155 | 117.211 | 700 | 82047.7 | 1583 | 2873.5 | 500 | 100 | 200 | 16409.54 | 8204.77 | 2461.431 | 10800 | 18000 | 82047.7 | 26722.701 | 16409.5 | 18000 | 20915 | 135 |
| 云南松林 | ≥11年 | 26~35 | 16~20 | 0.7512 | 200 | 150.24 | 600 | 90144 | 2499 | 2208 | 500 | 100 | 200 | 18028.8 | 9014.4 | 2704.32 | 10800 | 18000 | 90144 | 28025.72 | 18028.8 | 18000 | 26089 | 130 |
| 华山松林 | ≥11年 | 26~35 | 16~20 | 0.7516 | 180 | 135.288 | 600 | 81172.8 | 2299 | 2660 | 500 | 100 | 200 | 16234.56 | 8117.28 | 2435.184 | 10800 | 18000 | 81172.8 | 27111.464 | 16234.6 | 18000 | 19827 | 110 |

②果木

9-25 果木产期期测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木主要技术指标表 | | | | | | | | | 产前期果木单位投资构成表 | | | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 工时费 | 100元/工日 | 复合肥2元/㎏ | 农药 | 60元/亩 | 规划设计费 | 12元/亩 | 管理费用 | 12元/亩 | 第一年造林和抚育成本 | | | | | | | | | 第二年至初产期林分年龄成本 | | | | 果木产期期测算结果表 | | | | | | |
| 果木名称 | 苗木费（元/株） | 种植密度（株/亩） | | 平均种植密度 | 龄组（生长发育阶段）（年） | | | | 材料费 | | | 劳务费 | | | | 科技支撑费 | | 年抚育成本 | | | | 综合调整系数（K） | 第1年生产成本（Ci） | 第2~n年生产成本（成本一样） | 林分年龄（n） | 收益还原率（p） | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 最低种植密度 | 最高种植密度 | 产前期 | 初产期 | 盛产期 | 衰产期 | 种苗 | 肥料 | 农药 | 清理 | 整地 | 种植 | 管护 | 规划设计费 | 管理费用 | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 |
| 苹果 | 70 | 30 | 56 | 50 | ≤4年 | 5-8 年 | 9-30 年 | ≥31年 | 3500 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 4024 | 252.0 | 8 | 8.79% | 7577 | 152 |
| 梨 | 60 | 30 | 50 | 53 | ≤2年 | 3-5 年 | 6-30 年 | ≥31年 | 3180 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3704 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6613 | 125 |
| 桃子 | 65 | 35 | 51 | 52 | ≤5年 | 6-8 年 | 9-30 年 | ≥31年 | 3380 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3904 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6876 | 132 |
| 柿子 | 55 | 30 | 56 | 51 | ≤4年 | 5-8 年 | 9-20 年 | ≥21年 | 2805 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3329 | 252.0 | 6 | 8.79% | 5632 | 110 |
| 李子 | 50 | 30 | 50 | 50 | ≤5年 | 6-10 年 | 11-30 年 | ≥31年 | 2500 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3024 | 252.0 | 6 | 8.79% | 5246 | 105 |
| 坚果 | 50 | 32 | 58 | 52 | ≤4年 | 5-8年 | 9-20年 | ≥21年 | 2600 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3124 | 252.0 | 8 | 8.79% | 6345 | 122 |
| 核桃 | 65 | 30 | 36 | 50 | ≤5年 | 6-10年 | 11-30年 | ≥31年 | 3250 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3774 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6705 | 134 |
| 板栗 | 60 | 32 | 58 | 50 | ≤5年 | 6-8年 | 9-30年 | ≥31年 | 3000 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3524 | 252.0 | 8 | 8.79% | 6893 | 138 |
| 花椒 | 45 | 30 | 50 | 50 | ≤5年 | 6-8年 | 9-30年 | ≥31年 | 2250 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 2774 | 252.0 | 6 | 8.79% | 4930 | 99 |
| 松子 | 50 | 30 | 58 | 50 | ≤5年 | 6-8年 | 9-30年 | ≥31年 | 2500 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3024 | 252.0 | 7 | 8.79% | 5718 | 114 |
| 柑橘 | 65 | 35 | 55 | 51 | ≤4年 | 5-9年 | 10-30年 | ≥31年 | 3315 | 60 | 60 | 50 | 200 | 100 | 30 | 12 | 12 | 60 | 30 | 150 | 12 | 1 | 3839 | 252.0 | 7 | 8.79% | 6790 | 133 |

9-26果木初产期测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木初产期相关经济技术指标 | | | | | | | | | | | | | | | 果木初产期测算结果表 | | | | |
| 果木名称 | 果木生长发育阶段 | 果木销售总收入 | | | 年培育成本 | | | | | 采摘成本 | 经营利润 | 税费 | 租金 | 其他不可预见费用 | 年均纯收益（A） | 收益还原率(P) | 经济寿命期(u) | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 平均单产（千克/亩） | 平均收购价格（元/千克） | 总收入（元/亩） | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 | 合计 |
| 苹果 | 5-8 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1350 | 202.5 | 0 | 67.5 | 4805 | 8.79% | 4 | 15915 | 318 |
| 梨 | 6-8 年 | 270 | 24 | 6480 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1296 | 194.4 | 0 | 64.8 | 4600 | 8.79% | 4 | 15235 | 287 |
| 桃子 | 6-9 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1350 | 202.5 | 0 | 67.5 | 4805 | 8.79% | 4 | 15915 | 306 |
| 柿子 | 5-10年 | 265 | 25 | 6625 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 132.5 | 1325 | 198.8 | 0 | 66.25 | 4713 | 8.79% | 4 | 15608 | 306 |
| 李子 | 5-6年 | 290 | 23 | 6670 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 145 | 1334 | 200.1 | 0 | 66.7 | 4734 | 8.79% | 4 | 15680 | 314 |
| 坚果 | 7-10年 | 230 | 28 | 6440 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 115 | 1288 | 193.2 | 0 | 64.4 | 4589 | 8.79% | 4 | 15201 | 292 |
| 核桃 | 6-10 年 | 270 | 26 | 7020 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 1404 | 210.6 | 0 | 70.2 | 5010 | 8.79% | 4 | 16594 | 332 |
| 板栗 | 7-10 年 | 250 | 26 | 6500 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 125 | 1300 | 195.0 | 0 | 65 | 4625 | 8.79% | 4 | 15319 | 306 |
| 花椒 | 5-10年 | 220 | 30 | 6600 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 110 | 1320 | 198.0 | 0 | 66 | 4716 | 8.79% | 4 | 15620 | 312 |
| 松子 | 6-10年 | 280 | 23 | 6440 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 140 | 1288 | 193.2 | 0 | 64.4 | 4564 | 8.79% | 4 | 15118 | 302 |
| 柑橘 | 6-8 年 | 260 | 25 | 6500 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 130 | 1300 | 195.0 | 0 | 65 | 4620 | 8.79% | 4 | 15302 | 300 |

9-27果木盛产期测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木初产期相关经济技术指标 | | | | | | | | | | | | | | | 果木盛产期测算结果表 | | | | |
| 果木名称 | 果木生长发育阶段 | 果木销售总收入 | | | 年培育成本 | | | | | 采摘成本 | 经营利润 | 税费 | 租金 | 其他不可预见费用 | 年均纯收益（A） | 收益还原率(P) | 经济寿命期(u) | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 平均单产（千克/亩） | 平均收购价格（元/千克） | 总收入（元/亩） | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 | 合计 |
| 苹果 | 9-30 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 527 |
| 梨 | 9-30 年 | 280 | 24 | 6720 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 140 | 2016 | 403.2 | 0 | 67 | 3904 | 8.79% | 10 | 26193 | 494 |
| 桃子 | 10-15 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 507 |
| 柿子 | 11-40年 | 285 | 24 | 6840 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 142.5 | 2052 | 410.4 | 0 | 68 | 3977 | 8.79% | 10 | 26684 | 523 |
| 李子 | 7-15年 | 290 | 23 | 6670 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 145 | 2001 | 400.2 | 0 | 67 | 3867 | 8.79% | 10 | 25949 | 519 |
| 坚果 | 11-30年 | 240 | 28 | 6720 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 120 | 2016 | 403.2 | 0 | 67 | 3924 | 8.79% | 10 | 26328 | 506 |
| 核桃 | 11-70 年 | 270 | 26 | 7020 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2106 | 421.2 | 0 | 70 | 4098 | 8.79% | 10 | 27495 | 550 |
| 板栗 | 11-60 年 | 260 | 26 | 6760 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 130 | 2028 | 405.6 | 0 | 68 | 3939 | 8.79% | 10 | 26430 | 529 |
| 花椒 | 11-30 年 | 230 | 29 | 6670 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 115 | 2001 | 400.2 | 0 | 67 | 3897 | 8.79% | 10 | 26150 | 523 |
| 松子 | 11-60年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 527 |
| 柑橘 | 9-30 年 | 270 | 25 | 6750 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 135 | 2025 | 405.0 | 0 | 68 | 3928 | 8.79% | 10 | 26354 | 517 |

9-28果木衰产期测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果木初产期相关经济技术指标 | | | | | | | | | | | | | | | 果木衰产期测算结果表 | | | | |
| 果木名称 | 果木生长发育阶段 | 果木销售总收入 | | | 年培育成本 | | | | | 采摘成本 | 经营利润 | 税费 | 租金 | 其他不可预见费用 | 年均纯收益（A） | 收益还原率(P) | 经济寿命期(u) | 补偿标准（元/亩） | 补偿标准（元/株） |
| 平均单产（千克/亩） | 平均收购价格（元/千克） | 总收入（元/亩） | 肥料 | 农药 | 抚育成本 | 管理费用 | 合计 |
| 苹果 | ≥31年 | 100 | 18 | 1800 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 180 | 54.0 | 0 | 18 | 1308 | 8.79% | 10 | 8777 | 176 |
| 梨 | ≥31年 | 80 | 16 | 1280 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 40 | 128 | 38.4 | 0 | 13 | 871 | 8.79% | 10 | 5843 | 110 |
| 桃子 | ≥16年 | 100 | 17 | 1700 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 170 | 51.0 | 0 | 17 | 1222 | 8.79% | 10 | 8200 | 158 |
| 柿子 | ≥41年 | 90 | 14 | 1260 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 45 | 126 | 37.8 | 0 | 13 | 849 | 8.79% | 10 | 5694 | 112 |
| 李子 | ≥16年 | 100 | 13 | 1300 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 130 | 39.0 | 0 | 13 | 878 | 8.79% | 10 | 5891 | 118 |
| 坚果 | ≥31年 | 60 | 18 | 1080 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 30 | 108 | 32.4 | 0 | 11 | 709 | 8.79% | 10 | 4756 | 91 |
| 核桃 | ≥71年 | 100 | 18 | 1800 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 50 | 180 | 54.0 | 0 | 18 | 1308 | 8.79% | 10 | 8777 | 176 |
| 板栗 | ≥61年 | 90 | 18 | 1620 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 45 | 162 | 48.6 | 0 | 16 | 1158 | 8.79% | 10 | 7772 | 155 |
| 花椒 | ≥31年 | 50 | 17 | 850 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 25 | 85 | 25.5 | 0 | 9 | 516 | 8.79% | 10 | 3462 | 69 |
| 松子 | ≥61年 | 70 | 15 | 1050 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 35 | 105 | 31.5 | 0 | 11 | 678 | 8.79% | 10 | 4549 | 91 |
| 柑橘 | ≥31年 | 90 | 17 | 1530 | 60 | 30 | 100 | 12 | 190 | 45 | 153 | 45.9 | 0 | 15 | 1081 | 8.79% | 10 | 7252 | 142 |

4、坟墓测算过程表

9-29坟墓测算过程表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坟墓迁移补偿标准表 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 类型 | 说明 | 单位 | 补偿标准 | 备注 | 前期建造成本 | 迁坟成本 | 墓穴建造人工费 | 沙石材料费、运输费 | 坟墓搬迁工时费 | 坟墓搬迁运输费 | 墓碑材料费、制作安装费 | 骨灰盒 | 花瓶、狮子、香灰炉（三件套） | 坟墓用地面积费 | 公墓管理费（按20年算、每月300元） | 补偿标准 |
| 1 | 坟墓 | 单葬 | 元/冢 | 4500 |  | 6000 | 8822 | 900 | 800 | 1000 | 500 | 1670 | 1000 | 900 | 612 | 1440 | 5072 |