

# 珠海市斗门区 2022 年度第十批次城镇建设用 地项目征地补偿安置方案

为推进珠海市斗门区 2022 年度第十批次城镇建设用地项目的征收补偿工作，确保项目工作顺利建设，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《珠海经济特区土地管理条例》《珠海市人民政府关于委托组织实施征收土地工作的规定》以及珠海市其他相关现行政策、征地补偿标准的规定制定本方案。

## 第一条 征收目的

因公共利益需要，为加快推进新珠海市斗门区 2022 年度第十批次城镇建设用地项目建设，珠海市人民政府决定对项目用地范围内涉及的土地和青苗及地上附着物进行现场调查、丈量确认、征收补偿。

## 第二条 征收范围和土地现状

本项目涉及集体农用地 0.4005 公顷（不涉及耕地）、未利用地 0.1698 公顷、建设用地 1.5984 公顷，共征收集体土地 2.1687 公顷，征地范围详见附图和现场界桩。

## 第三条 征收工作主体和补偿实施单位

斗门区人民政府受珠海市人民政府委托，为本项目的征收工作主体，按照属地原则，白蕉镇政府为本项目征收补偿实施单位。白蕉镇政府作为补偿合同甲方，签订土地和地上青苗及附着物补

偿协议书并支付相应补偿款，珠海市自然资源局斗门分局、珠海市斗门区住房和城乡建设局配合开展工作。

#### **第四条 征收集体土地涉及土地补偿费和安置补助费补偿标准**

本项目征收集体土地的土地补偿费和安置补助费，补偿标准按《珠海市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》（珠府函〔2021〕14号）规定的标准执行。

#### **第五条 青苗及地上附着物补偿标准**

1、青苗及地上附着物（含临时设施）补偿标准按《珠海市人民政府关于印发珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（珠府〔2021〕25号）执行。

2、因征收原因造成承包户无法正常耕作或村集体无法正常发包的，补偿当年租金。

#### **第六条 集体建设用地的征收及调换**

（一）对于集体商服、工业建设用地的集体建设用地（非留用地）

1. 选择货币补偿的，按照《珠海市人民政府关于公布珠海市集体建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2021〕146号）规定的标准执行。

2. 选择调地的，在本村集体所有土地上按等面积置换。置换后土地青苗及地上附着物按本方案第五条规定进行补偿。

（二）对于已办理用地审批、未建设的宅基地

1. 选择重新安排宅基地的，由属地镇调查确认需调换的宅基地数据（包括宅基地所在生产队范围边界、需落地面积）以及与

村协商初步落地范围报自然资源部门进行合规性审查并统筹调整落地。置换后宅基地面积不得超过 120 平方米，如原批准的宅基地面积超过 120 平方米的，且户内成员符合《珠海市农业农村局、珠海市自然资源局关于进一步规范我市农村宅基地审批管理的通知（试行）》（珠农农〔2022〕132 号）等珠海市现行政策的分户条件的，可通过分户方式将超过部分面积申请调整落地；超过部分面积也可通过货币补偿方式处理，补偿标准按本条第 2 款执行。

2. 选择货币补偿的，按照《珠海市人民政府关于公布珠海市集体建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2021〕146 号）规定的标准执行。

3. 宅基地补偿原则上由征收实施单位补偿至村集体，由村负责重新安排土地给被补偿人。确未能重新安排土地用于被征收人新建房屋的，由村集体自行解决。

### （三）对于其他建设用地

1. 选择调地的，在本村集体所有土地上按等面积置换。置换后土地青苗及地上附着物按本方案第五条规定进行补偿。

2. 选择货币补偿的，按照本方案第四条规定的标准执行。

## **第七条 对集体土地上合法产权房屋的补偿**

### （一）对于集体建设用地的房屋

1. 重新安排土地用于被征收人新建房屋的，置换后土地青苗及地上附着物按本方案第五条规定进行补偿。地上合法产权房屋补偿标准按《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》（珠府〔2021〕25 号）执行。

对合法产权房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，参照市场价格进行评估确定，评估结果作为补偿依据。安置过渡期为 12 个月。

2. 无法安排土地用于被征收人新建房屋的，由双方共同委托一家有资质的评估机构进行评估或者白蕉镇政府采取摇珠方式确定评估机构，对被征收房屋参照市场价格进行评估补偿，以评估价格作为货币补偿的依据，评估基准日为发布征地预告之日。

对合法产权房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，参照市场价格进行评估确定，评估结果作为补偿依据。安置过渡期为 6 个月。

## （二）对于宅基地房屋

1. 重新安排土地用于被征收人新建房屋的，置换后土地青苗及地上附着物按本方案第五条规定进行补偿。土地面积不得超过 120 平方米，如原批准的宅基地面积超过 120 平方米的，超过部分通过货币补偿方式处理，补偿标准按第六条第（二）款第 1 项执行。地上合法产权房屋补偿标准按《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》（珠府〔2021〕25 号）执行。如符合《珠海市农业农村局、珠海市自然资源局关于进一步规范我市农村宅基地审批管理的通知（试行）》（珠农农〔2022〕132 号）等珠海市现行政策的，可通过分户方式处理。

对合法产权房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，参照市场价格进行评估确定，评估结果作为补偿依据。安置过渡期为 12 个月。

2. 无法安排土地用于被征收人新建房屋的，由双方共同委托或者白蕉镇政府采取摇珠方式确定一家有资质的第三方评估机构进行评估，对被征收房屋参照征地预公告发布之日起3个月或征地公告发布之日前3个月（按照就高不就低的原则）斗门白蕉片区商品房网签价格进行均价核算，以核算平均价格作为货币补偿的依据。

对合法产权房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，参照市场价格进行评估确定，评估结果作为补偿依据。安置过渡期为6个月。

（三）对于产权性质为住宅，但已依法取得营业执照经营性用房的补偿，按照评估过程中应考虑其经营情况、经营年限及纳税等实际情况给予适当补偿，具体补偿标准由白蕉镇根据工作实际报区政府会议确定。

（四）征地预公告公布后建成的临时建筑物、构筑物一律不予补偿。

## **第八条 合法产权房屋及面积认定**

（一）已办理产权证的，为合法产权房屋，房屋面积以权属证书和登记簿为准。

（二）未办理产权证的建（构）筑物，有下列情形之一的，可以参照合法产权房屋进行补偿：

1. 符合珠府〔2008〕160号及珠府〔2012〕147号文相关规定的，房屋面积以文件规定的面积为依据；

2. 已办理合法报建并建成的，房屋面积以合法报建规定的

面积为依据；

3. 1993 年的电子地形图上的建筑物与现状对应的房屋（按照 2009 年 5 月第 45 号《区政府工作会议纪要》规定认定其合法性），房屋面积以有资质的测绘机构测量所得的数据为依据。

（三）房屋面积认定的目的主要用于规划条件申报、计收地价及为征地补偿安置方案提供依据。认定结果不适用于房屋合法性证明、房屋确权及办理不动产登记等用途。

### **第九条 安排留用地的标准**

根据《关于加强珠海市农村留用地管理的指导意见（试行）》（珠自然资字〔2021〕880 号）的规定执行。采取留用地折算货币补偿的方式，按实际征收土地面积的 10%以农村集体经济组织所在片区的国有工业用地基准地价级别价 3.5 倍，同时给予不高于留用地补偿金额 30%的奖励，按 102 万元/亩标准执行。

### **第十条 被征地农民养老保障金的计提及发放**

被征地农民养老保障金的计提及发放按《珠海市人力资源和社会保障局 珠海市自然资源局关于印发珠海市被征地农民养老保障审核办理流程的通知》（珠人社规〔2021〕7 号）执行。

### **第十一条 土地现状调查结果确认**

项目建设用地范围的各被征收用地单位、集体经济组织或其他权利人，应当在补偿安置公告发布之日起三十日内，配合白蕉镇政府办理地上建筑物、构筑物、青苗及附着物补偿登记手续，逾期不登记的，其补偿内容以白蕉镇政府的调查结果为准。

### **第十二条 签订补偿协议的奖励**

(一) 在规定时间内签订青苗及地上附着物补偿协议并清场的，按青苗及地上附着物补偿金额的 10% 给予搬迁奖励；超出规定时间的或有抢搭抢建行为的不作奖励。

(二) 具体规定时间由白蕉镇政府确定并上报区政府备案执行。

### **第十三条 土地补偿争议的解决**

被征收土地的单位或者个人不履行已签订的征收土地补偿、安置协议、征地青苗及地上附着物补偿协议，或者不服征地补偿决定，拒绝接受补偿费的，按《中华人民共和国土地管理法实施条例》《珠海经济特区土地管理条例》《广东省土地管理条例》《珠海市人民政府关于委托组织实施征收土地工作的规定》（珠海市人民政府令第 131 号）的相关规定执行。

**第十四条 本方案由斗门区人民政府负责解释。**

**第十五条 本方案自批准之日起施行。**



