

珠海市斗门区 2023 年度第四十一批次城镇 建设用地（莲鹤大道）项目 征地补偿安置方案

为推进珠海市斗门区 2023 年度第四十一批次城镇建设用地（莲鹤大道）项目征收补偿工作，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》《珠海市征收土地管理办法》（珠府〔2023〕65 号）以及珠海市其他相关现行政策的规定制定本方案。

第一条 征收目的

因公共利益需要，为加快推进珠海市斗门区 2023 年度第四十一批次城镇建设用地（莲鹤大道）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、宅基地房屋进行现场调查、测量确认、征收补偿。

第二条 征收范围和土地现状

本项目涉及集体土地面积 19.2467 公顷（其中耕地 1.836 公顷）、农用地 19.1739 公顷、未利用地 0.028 公顷、集体建设用地 0.0448 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、莲洲镇政府为本项目征收补偿实施单位。属地镇政府作为补偿合同甲方签订宅基地房屋补偿协

议书并支付相应补偿款，斗门区征地和城市房屋征收服务中心做好补偿协议书见证，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各项工作。

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〔2024〕19号）执行。

第五条 青苗及地上附着物补偿标准

（一）青苗及地上附着物（含临时设施）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〔2024〕42号）执行。

（二）因征收原因造成村集体无法正常发包，补偿1年租金（以签订补偿协议书之日起算。对于原承包合同未到期的，按原合同租金标准作为租金补偿依据；对于原承包合同已到期未重新发包的，按照各被征地村集体、各生产队重新发包的租金平均价格作为租金补偿依据）。

第六条 对已办理用地审批、未建设的宅基地补偿

（一）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农业农村部门进行合规性审查并统筹调整落地，其中涉及地块土地地类和用途审核的，由自然资源部门负责。置换后宅基地面积不得超过120平方米。置换后的土地青苗及地上附着物按照本方案第五条执行，并由项目用地单位

负责该地的农转用，耕地占用税，“三通一平”及其他相关费用。

若被征收时原有的宅基地面积少于80平方米(含80平方米)的，提供安置宅基地80平方米，其面积差由被征收人以《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）规定的标准补价。

若被征收时原有的宅基地面积在80平方米(不含80平方米)-100平方米（含100平方米）的，提供安置宅基地100平方米，其面积差由被征收人以《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）规定的标准补价。

若被征收时原有的宅基地面积在100平方米(不含100平方米)-120平方米（含120平方米）的，提供安置宅基地120平方米，其面积差由被征收人以《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）规定的标准补价。

如原批准的宅基地面积超过120平方米的，超过部分可通过货币补偿方式处理，补偿标准按《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。

若被征收时原有的宅基地面积在80平方米(不含80平方米)-100平方米（含100平方米）的，被征收人可以选择安置宅基地80平方米，其面积差通过货币补偿方式处理，补偿标准按《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。

若被征收时原有的宅基地面积在 100 平方米（不含 100 平方米）-120 平方米（含 120 平方米）的，被征收人可以选择安置宅基地 100 平方米，其面积差通过货币补偿方式处理，补偿标准按《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。

对于符合珠海市现行分户政策的，可通过分户方式处理。分户后的总面积，不能超过原有的宅基地面积。分户后仍有剩余面积的，采取货币补偿方式处理，补偿标准按《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。

（二）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。

第七条 对已办理用地审批、已建设的宅基地及其地上房屋补偿

（一）选择重新安排土地用于被征收人新建房屋的，按本方案第六条第（一）款的规定执行。原宅基地上合法补偿房屋补偿标准按《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》（珠府〔2024〕42 号）执行。如被征收人认为按照文件补偿价格与同类建筑重置成本价格相差较大的，为确保被征收人原有生活水平不降低，由被征收人书面申请并提供相关依据，征收实施单位核实后报请区政府会议研究同意，按照本方案第九条的规定参照市场价格进行评估确定。重新安排后的土地青苗及地上附着物按照本方案第五条执行，并由项目用地单位负责该地的农转

用，耕地占用税，“三通一平”及其他相关费用。

对合法补偿房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，原则上按照本方案第九条第（一）款的规定参照市场价格进行评估确定，协商不成的按照第九条第（二）款的规定进行评估，以不高于评估价格作为货币补偿的依据。安置过渡期为 18 个月。

（二）选择货币补偿或未安排土地用于被征收人新建房屋或被征收的单位和个人书面承诺放弃宅基地申请资格，其宅基地及地上合法补偿房屋通过货币方式补偿，原则上按照本方案第九条第（一）款的规定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 个月斗门白蕉片区商品房均价（按照就高不就低的原则）进行评估确定，协商不成的按照第九条第（二）款的规定进行评估，以不高于评估价格作为货币补偿的依据。

对合法补偿房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，原则上按照本方案第九条第（一）款的规定参照市场价格进行评估确定，协商不成的按照第九条第（二）款的规定进行评估，以不高于评估价格作为货币补偿的依据。安置过渡期为 12 个月。

第八条 被征收房屋及面积认定

（一）已办理产权证的，为合法产权房屋，房屋面积以不动产权属证书和不动产登记簿为准；不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

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

1.符合《关于规范我市农民（被征地农民）建房管理的有关

意见》（珠府〔2008〕160号）、《珠海市人民政府关于进一步规范我市村民建房管理的意见》（珠府〔2012〕147号）以及《斗门区加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》（珠自然资斗字〔2020〕177号）相关规定的，房屋面积以有资质的测绘机构测量所得的数据为准；

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准；

3.1993年的电子地形图上的建筑物与现状对应的房屋，房屋面积以有资质的测绘机构测量所得的数据为准；

房屋面积认定的目的主要用于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 征收评估的方式

（一）由征收实施单位与被征收人共同委托三家具有相应资质的房地产价格评估机构，其中两家评估机构进行评估后作出评估结果，第三家评估机构负责对评估结果审核。以经过负责审核的评估机构审核后的评估结果的均值作为补偿标准。

（二）由征收实施单位通过摇号方式确定三家具有相应资质的房地产价格评估机构，其中两家评估机构进行评估后作出评估结果，第三家评估机构负责对评估结果审核。以经过负责审核的评估机构审核后的评估结果的均值作为补偿标准。参加选定的房地产价格评估机构不得少于六家。选定房地产价格评估机构时应由公证部门现场公证。

第十条 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。

（一）留用地落地的，按实际征收土地面积的10%落实解决；落地后的土地青苗及地上附着物按照本方案第五条执行，并由项目用地单位负责该地的农转用，耕地占用税，“三通一平”及其他相关费用。

（二）留用地折算货币补偿的，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。

第十一条 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）、《珠海市人力资源和社会保障局珠海市自然资源局珠海市农业农村局关于转发广东省被征地农民养老保障审核 workflows 的通知》（珠人社函〔2023〕30号）执行。

第十二条 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、莲洲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、莲洲镇政府的调查结果为准。

第十三条 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（不含宅基地及其地上房屋）补偿协议并按时清场的，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。签约期限具体由白蕉镇、莲洲镇分别确定并上报区政府备案执行。

（二）对于符合补偿条件的宅基地及其地上房屋，自送达补偿协议、计价表（原始登记表）及告知书等资料之日起 10 个自然日内签订补偿协议并按协议规定时间清场交地的，一次性给予被补偿人 3 万元奖励。

（三）对于符合补偿条件的未建设宅基地，自送达补偿协议、计价表（原始登记表）及告知书等资料之日起 7 个自然日内签订补偿协议并按协议规定时间清场交地的，一次性给予被补偿人 1 万元奖励。

第十四条 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）《珠海市征收土地管理办法》（珠海府〔2023〕65 号）的相关规定执行。

第十五条 未列入本方案补偿项目、标准或本方案实施过程中如有未尽事宜，但国家法律、法规或有关政策规定应予补偿的，从其规定，由我区根据实际情况进行适当修订或另行制定补充方

案报区政府研究确定。

第十六条 本方案由斗门区人民政府负责解释。

第十七条 本方案自批准之日起施行。



