

珠海市斗门区 2022 年度第二批次（增减挂钩） 城镇建设用地项目征地补偿安置方案

为顺利推进珠海市斗门区 2022 年度第二批次（增减挂钩）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，斗门镇政府为本项目征收补偿实施单位。斗门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。

第二条 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地区片综合地价的公告》（珠府函〔2021〕14 号）规定的标准执行。

第三条 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。

（二）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。

（三）征地预公告发布后种植、耕养、搭建的青苗及附着物一律不予以补偿。

第四条 集体建设用地的征收及调换

对于已办理用地审批、未建设的宅基地：

（一）选择货币补偿的，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）执行或按照批准功能逐宗评估。

（二）选择调地的，未建设的集体留用地在本村集体所有土地上按照等面积置换；已办理用地审批、未建设的宅基地，重新安排宅基地，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，超过部分通过货币补偿方式处理，补偿标准按本条第（一）款执行。置换后土地青苗及地上附着物按本方案第三条规定进行补偿，并由区政府负责该地的农转用，耕地占用税，“三通一平”及其他相关费用。

第五条 对集体土地上合法产权房屋的补偿

（一）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，并由区政府负责该地的农转用、耕地占用税、“三通一平”、重新报建手续费用及其他相关费用，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（一）款执行。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。

对合法产权的住宅安置过渡租金补助费及搬家补助费的补偿，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。

（二）未安排土地用于被征收人新建房屋的，由双方在珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿评估机构库中共同委托一家评估机构进行评估或者斗门镇政府采取摇号方式确定评估机构，对被征收房屋参照发布征地预告前三个月周边商品房网签平均价格进行评估补偿，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。

对合法产权的住宅安置过渡租金补助费及搬家补助费的补偿，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。

（三）对于认定为合法性房屋的补偿，参照本条第（一）（二）款执行。

（四）征地预告公布后建成的临时建筑物、构筑物一律不予补偿。

第六条 合法房屋及面积认定

（一）办理产权证的合法房屋，房屋面积以权属证书和登记簿为准。

(二) 未办理产权证的建筑，有下列情形之一的，可以认定为合法性房屋：

1、符合珠府〔2008〕160号及珠府〔2012〕147号文相关规定的；

2、经镇、村出具证明为唯一历史房屋的；

3、已报建并已建成的房屋。

认定为合法性房屋的，面积以有资质的测绘机构测量所得的数据和资料为依据。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。房屋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。

第七条 安排留用地的标准

根据《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法(试行)的通知》(粤府办〔2009〕41号)、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》(粤府办〔2016〕30号)，按实际征收土地面积的10%采用货币补偿的方式解决。

第八条 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工作流程的通知》(珠

人社函〔2023〕30号）执行。

第九条 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）具体规定时间和搬迁奖励标准由斗门镇政府确定并上报区政府备案执行。

第十条 土地补偿争议的解决

被征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《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》（珠海市人民政府令第131号）的相关规定执行。

第十一条 本方案由斗门区人民政府负责解释。

第十二条 本方案自批准之日起施行。

