

珠海市斗门区 2021 年度第九批次城镇建设 用地项目征地补偿安置方案

为推进珠海市斗门区 2021 年度第九批次城镇建设用地项目征收补偿工作，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 2021 年度第九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

本项目涉及集体土地面积 0.3108 公顷（其中农用地 0.2730 公顷（不涉及耕地）、建设用地 0.0378 公顷），征地范围详见附件和现场界桩。

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，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，签订土地和青苗及地上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）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。

第六条 集体建设用地的征收及调换

（一）对于已供地、未建设的集体建设用地（非留用地）

1. 选择货币补偿的，按照批准功能逐宗评估。
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. 选择货币补偿的，按照批准功能逐宗评估。
2. 选择调地的，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，补偿标准按本款第1项执行。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。

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公告之日。

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。

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镇政府采取摇珠方式确定一家有资质的第三方，对斗门白蕉片区商品房近3个月（征地预告发布之日起）网签平均价格进行核算，以核算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，具体补偿标准由斗门镇根据工作实际报区政府会议确定。

（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《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）的规定，按实际征收土地面积的10%采取折算货币方式补偿。

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，配合斗门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，其补偿内容以斗门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）具体规定时间由斗门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》《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。

