

丰顺县人民政府办公室文件

丰府办〔2015〕42号

关于印发丰顺县土地储备征收集体土地 补偿标准和房屋征收安置方案的通知

各镇人民政府、埔寨农场，府直属和省、市属驻丰有关单位：

经县人民政府同意，现将《丰顺县土地储备征收集体土地补偿标准和房屋征收安置方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《丰顺县土地储备征收集体土地补偿标准和房屋征收安置方案》


丰顺县人民政府办公室
2015年9月10日

公开方式：主动公开

抄送：县委办、人大办、政协办、纪委办、法院、检察院，武装部。

附件：

丰顺县土地储备征收集体土地补偿 标准和房屋征收安置方案

为规范全县土地储备的土地及房屋征收补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收单位和个人的合法权益，确保土地储备范围内项目建设的顺利实施和土地资源的合理利用，根据《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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地房屋征收评估办法》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》、《广东省征地补偿保护标准》（粤国土资利用发〔2011〕21号）等有关法律、法规、规章、政策规定，遵循依法依规、以人为本、公平公正、科学高效的原则，结合实际情况，制定本方案。

一、征收集体土地补偿标准

（一）征收集体土地补偿标准计算方法

征收集体土地补偿（包括土地补偿费、安置补助费）等于被征收土地前三年平均年产值（以下简称“平均年产值”）乘以应给予补偿的倍数。应给予补偿的倍数按《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五章第三十条的规定确定，2012年至2014年平均年产值依据县统计部门提供的农副产品产量及经物价部门认可的农副产品价格确定。

(二) 征收各类集体土地补偿标准

征收或征用农民集体土地的补偿费、安置补助费按下列标准执行。

1. 被征收的土地，按所处地理位置，分为四个类别：

1 区	汤坑镇，汤南镇、汤西镇（两镇县城规划区内）
2 区	汤南镇、汤西镇（两镇县城规划区外）
3 区	丰良镇、留隍镇、潭江镇、埔寨镇、埔寨农场
4 区	北斗镇、黄金镇、潘田镇、建桥镇、龙岗镇、大龙华镇、砂田镇、八乡山镇、小胜镇

2. 征收土地综合补偿标准。

单位：元/亩

区片	补偿项目	水田	旱地	鱼塘	林地	建设用地	未利用地
1 区	土地补偿费	18738	17392	24984		18738	9369
	安置补助费	49968	32610	37476			
	青(鱼)苗补偿费	1041	1087	9000			
	小计	69747	51089	71460	12300	18738	9369
	征地补偿标准	69800	51100	71500	12300	18800	9400
2 区	土地补偿费	16752	16512	25128		16752	8376
	安置补助费	50256	30272	37692			
	青(鱼)苗补偿费	1047	1376	8000			
	小计	68055	48160	70820	11600	16752	8376
	征地补偿标准	68100	48200	70900	11600	16800	8400
3 区	土地补偿费	16520	13932	24780		16520	8260
	安置补助费	37170	25542	33040			

	青(鱼)苗补偿费	1033	1161	5000			
	小计	54723	40635	62820	10800	16520	8260
	征地补偿标准	54800	40700	62900	10800	16600	8300
4 区	土地补偿费	16304	15252	24456		16304	8152
	安置补助费	32608	20336	24456			
	青(鱼)苗补偿费	1019	1271	5000			
	小计	49931	36859	53912	7700	16304	8152
	征地补偿标准	50000	36900	54000	7700	16300	8200

备注：在征收土地过程中，如《广东省征地补偿保护标准（2015年修订）》版正式出台，低于该补偿标准的，按最新补偿保护标准执行。

（三）征收其他土地的补偿标准

征收农村集体建设用地（包括乡村道路、禾坪等），土地按水田补偿标准补偿，设施按评估价格补偿。

（四）地面作物补偿费

1. 征收果木等多年生作物的补偿，按《征收农村集体土地多年生果木补偿标准》补偿（见附表1）。

2. 房前屋后种植的零星果木、多年生花卉苗木按作物种类、生长周期、作物数量进行补偿（具体标准按附表1、附表2执行）。

3. 苗（花）圃补偿标准。苗（花）圃场须经职能部门审核批准并颁发相关证照。苗（花）圃场由政府划定区域安置，连片果木苗圃（含盆栽花木）每亩给予8000—10000元搬迁及搬迁损失补偿；花圃按种植花木的直径大小给予搬迁及搬迁损失补偿，平均

直径 12cm 以下的补偿 20000—30000 元 / 亩，平均直径 12.1cm—20cm 的补偿 30000—40000 元 / 亩，平均直径 20.1cm—30cm 的补偿 40000—55000 元 / 亩，平均直径 30cm 以上的补偿 55000—70000 元 / 亩。不接受上列补偿标准的，由征收实施主体负责组织搬迁，费用按实列支。

（五）有关项目的补偿

1. 征收山坡旱地（含山坡园地）的补偿按旱地补偿标准的 50% 计算补偿。

2. 征收农民集体土地地类，以现场实际调查确认为准。

3. 鱼塘清塘补产费按涉及鱼塘的水面面积，每亩 5000 元予以补偿。

4. 在实际征地中存在测丈误差，皮尺丈量通常比测绘仪器测量面积大，测丈误差按征地红线面积的 5% 计算；

5. 坟墓征收迁移补偿标准按现行市场重置价格计算。

6. 禽畜的迁移按行业主管部门出具的搬迁补偿标准进行补偿，设施按评估价格进行补偿。

7. 征收土地附着物（构筑物）补偿标准由有资质的评估机构按现状进行评估确定，按评估价格或市场重置价格进行补偿。

8. 凡抢栽、抢种的农作物和抢建、抢搭的建筑物或构筑物一律不予补偿。

（六）征收集体土地规定

1. 县政府委托镇政府为主实施征地，并会同县土地储备中

心、县国土资源等部门对确定征地范围内的土地、青苗及地上附着物、构筑物等进行实地查勘、测（丈）量、登记，与被征收单位或个人共同确认权属、地类、数量等，由双方签字确认后进行公示。公示之日起七日内如有异议，土地所有权人代表及青苗、地面附着物、构筑物所有者必须在规定时限内向征收实施主体提出复核申请，逾期视作对所确认的土地面积及清点的地面附着物、构筑物无异议。

2. 被征地单位或个人无正当理由拒绝进行补偿登记或经登记后拒绝签字确认的，征收实施主体会同县土地储备中心、县国土资源等部门、村委工作人员进行现场测（丈）量、清点，由公证部门予以公证确认并进行公示。被征收单位或个人应在公示之日起七天内向公证部门申请复查，逾期则视同无异议，由征收实施主体将补偿款存入被征收单位或被征收人实名账户，当事人拒绝领取补偿存折的，由征收实施主体将补偿款提存至公证部门，视同补偿到位。

3. 被征收人在收到各项补偿费用后**15**天内自行交出土地。违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由征收实施主体提请县国土资源局责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

4. 对被征收土地及其地上附着物的征收补偿结果在镇、村委会及村民小组内进行公示，公示期七天。

（七）留用地的安排与管理

以村民小组为单位，被征收农村集体经济组织的留用地，按征收各地类总面积的10%安排；选择货币补偿的，按征收各地类总面积的13%计算留用地；留用地不足10亩，或者该村民小组无符合规划土地可安排的，按征收各地类总面积的13%进行货币补偿。留用地必须严格按照城市规划进行开发建设，不得私自转让，如需转让必须依法办理相关手续。留用地货币补偿标准由具有土地评估资质的评估机构评估确定，且不得低于该留用地办理转为建设用地需要的所有费用总和。

折算货币补偿的，按如下标准执行：

1区	2区	3区	4区
50000元/亩	50000元/亩	40000元/亩	35000元/亩

（八）社会保障

被征地农民的养老保障，按照广东省人民政府办公厅《转发省人力资源社会保障厅关于进一步做好我省被征地农民养老保障工作意见的通知》（粤府办[2010]41号）和梅州市人民政府办公室《关于进一步明确我市被征地农民养老保障工作有关问题的通知》（梅市府办函[2010]305号）文件的规定执行。在征地拆迁过程中如有新政策出台，按新政策执行。

二、房屋征收补偿安置方案

（一）房屋征收与补偿安置的原则

房屋征收补偿安置遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

（二）房屋征收补偿标准

根据征收房屋的功能分为住宅和非住宅两类。其中住宅类包括住宅及配套车库（房）；非住宅包括商业用房等。

1. 征收住宅补偿标准

（1）货币补偿：按具有相应资质的房地产评估机构评估价值进行补偿。

（2）产权调换：

①产权调换原则上按建筑面积1:1进行调换，价值以被征收房屋评估价值和安置房评估价值互补差价结算。安置房为电梯房高层建筑的，2—8层和顶层按统一价格，9层以上（含9层）每增加一层按下一层的房价增加100元 / m²；安置房为步级房的，3—7层按统一价格结算，2层按统一价格每平方米减50元、顶层每平方米减100元结算。

②被征收人房屋的室内装修按具有相应资质的房地产评估机构评估价格进行补偿。

③被征收人按照“面积近似”的原则，选择安置房屋，安置房建筑面积超过被征收房屋建筑面积时，超出建筑面积一般不得超过被征收房屋建筑面积的20%。具体规定如下：

凡在征收期限内签定征收补偿协议的，按签定征收补偿协议的时间顺序优先选择安置房；

安置房建筑面积多于（或少于）核定的被征收人房屋建筑面积的，多于（或少于）部分按安置房评估单价进行结算；

被征收人现有车库、露天车位、简易车库，按现有车库换空车位，露天车位换露天车位，简易车库换地下车位，1个换1个进行置换。价值按双方的评估价值进行结算，补足差价。被征收人没有车库（位）的，可以向房屋征收实施主体按评估价购买每套房一个车位。

④属乡村道路边的房屋，已依法取得营业执照且现为经营性用房的，房屋按房地产权证规定的用途性质进行产权调换或货币补偿，并按评估价值补偿营业设施费和营业损失费。

⑤安置房的位置、标准、管理：

按城市规划要求选定安置房建设位置，并按规划要求的容积率建设，住宅小区基本公共设施配套齐备；

安置房屋结构：电梯房为高层建筑，步级房为8层以下建筑，具体各安置房标准详见规划设计图；

安置房的户型：电梯房和步级房均按大、中、小三种户型规划建设，面积按实际建设为准；

安置房外墙贴瓷砖，铝合金外窗，阳台、外窗安装隐形防盗网，外大门安装统一的防火门，天然气安装至厨房，水、电、电话、电视、网络线等安装至户外大门，排水、排污安装至厨房和卫生间；

安置房屋土地类型为划拨土地。

⑥住宅房屋临迁过渡安置：

临迁方式：

对选择产权调换的被征收人，如果房屋征收实施主体未能提供调换安置房而需要先征拆其原有房屋时，在其临迁过渡期间，房屋征收实施主体提供两种临迁安置方式供被征收人选择；

房屋征收实施主体提供临时安置补助费，房屋征收实施主体按产权调换房屋的面积，以每月8元 / m²的标准支付临时安置补助费，由被征收人自行解决住所，补助费的发放从被征收人交出被征收房屋起到通知交付安置房后满三个月止。安置补助费于每月10日前拨付到被征收人账户；

房屋征收实施主体提供周转房，由房屋征收实施主体提供周转房给被征收人临时居住至通知交付安置房后满三个月止，在过渡期内，周转房的水、电、治安、卫生等费用由被征收人负责。

临迁期限：

从被征收人交付被征收房屋之日起至房屋征收实施主体提供安置房之日止，一般不得超过三年。超过三年后未提供调换房安置的，房屋征收实施主体必须继续提供临时安置补助费。

⑦房屋可迁附属物的补偿：

征收房屋内的电话、网络、有线电视、空调等附属设备迁移费，按现行收费标准据实支付。

⑧报建手续齐全的在建工程，被征收人选择货币补偿的，对其土地、建筑物、构筑物等按评估价值补偿。被征收人选择产权调换的，按规划报建面积1:1进行调换，但需补足差价。收回已办理《国有土地使用证》的成块土地，土地及依法批准的建筑物、

构筑物、地面设施，按具有相应资质的评估机构出具的评估结果进行补偿。

2. 征收商业用房补偿标准

征收商业用房按具有相应资质的房地产评估机构评估价值进行补偿（停业经营损失按税务部门提供税单为依据进行评估）。商业用房以房屋产权证记载或住建、国土部门批准的使用功能为准。遇到特殊情况，按照政府相关政策执行。

沿街的商业用房可实行货币补偿，或者以评估价值按异地、等值原则进行产权调换。

3. 征收企业用房补偿标准

企业土地、厂房、仓库、经营损失（停产、停业）按评估机构评估价值进行补偿；工人失业补偿按照社保有关规定给予失业补助。

4. 搬家（迁）补助费

①住宅房屋搬家补助费：

被征收人在规定征收期限内搬迁，选择货币补偿的，按被征收房屋的建筑面积以8元 / m²的标准发放一次性搬家补助费。选择产权调换需二次搬迁，按产权调换房屋的建筑面积，以16元 / m²的标准发放一次性搬家补助费。

②非住宅房屋搬家补助费：

工业商业用房、机关和事业单位用房、企业、设备、设施、仓库等的搬迁补助费，按具有相应资质的房地产评估机构对搬迁

费用的评估结果予以补助。

③被征收房屋需依法实施强制执行的不发搬家（迁）补助。

（三）被征收房屋属性认定

1. 被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积，以房地产权证或土地使用权证、房屋所有权证记载为准。涉及房屋产权争议的，先由公证部门进行现场证据保全，再依法律程序确定权属。确定权属期间不影响征收工作进行。

2. 征收范围内未经登记的建筑，或房地产登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑，由房屋征收实施主体依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定进行调查登记，由住建、国土等部门进行认定、处理。认证原则：

（1）1986年12月31日以前建造的房屋，和1987年1月1日以后已办理《房屋产权证》或已办理《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》的，视为报建手续齐全。选择产权调换的，产权调换后安置房的《房地产权证》办理费用由房屋征收实施主体负责。

（2）1987年1月1日至2008年5月31日期间建造的证件不全的房屋，在征收补偿过程中按建筑面积扣除办证费用；选择产权调换的，安置房《房地产权证》办理费用由房屋征收实施主体负责。

（3）2008年6月1日以后建造的房屋，持证补偿，无法提供房产证的视作违章建筑。

（4）选择产权调换的，安置房的《房地产权证》由房屋征收

实施主体统一办理。

3. 对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑应当给予补偿，对认定为违法建筑以及超过批准期限的临时建筑不予补偿。未超过批准期限的临时建筑，按评估价值给予补偿。

4. 对被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积以及被征收房屋的初步评估结果、被征收房屋的复核评估结果和补偿安置结果进行公示，公示期七天。

（四）征收房屋登记、丈量、公共建筑面积分摊的有关规定

1. 征收规划红线范围内的房屋，被征收人应在规定的时间内持被征收房屋的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》或《房地产权证》、《工商营业执照》等有关产权和经营权证明，向房屋征收实施主体申报登记。

2. 房屋建筑面积计算应按每栋房屋或每间房屋勒脚以上（即外墙皮对外墙皮）丈（测）量的建筑面积为准。

3. 未封闭的阳台按1/2计算建筑面积（主墙与阳台正面护墙栏之间平面尺寸应小于1.5m以内，装修部分另行补偿）。墙体结构封闭的阳台按100%计算建筑面积，但立面窗户采光面积必须小于整体立面的1/2。

4. 老屋天井按建筑占地补偿；瓦面老屋横屋走道、屋檐走道按1/2计算建筑面积；二棚最小净空低于1.1米的不计算建筑面积，1.1至2.2米的按1/2计算建筑面积，2.2米及以上的按建筑面积计算。

5. 一座房屋有两户以上产权人的，其房屋的公共廊厅、横屋

走道、花头屋走道、土地等公共面积，按产权人的房屋建筑面积比例分摊，并张榜公布确定；如产权人的房屋公共面积有书面约定的，则按书面约定办理。

6. 小区内的临时搭建物给予适当补偿，个人种植的果苗木参照征收集体土地零星果木补偿标准补偿。

7. 征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

（五）征收房屋建筑占地及房屋周边的土地补偿规定

1. 被征收人房屋建筑占地补偿按《国有土地上房屋征收评估办法》规定进行评估后补偿，其余个人主屋与围墙连带在内的门前空地、间距用地按138元 / m²进行补偿。

2. 老祖屋内花头土地、老祖屋门前门坪、后面风围（围墙内）的土地等间距用地按138元 / m²补偿。

（六）征收房屋补偿安置方式

1. 实行房屋产权调换、货币补偿、产权调换及货币补偿相结合（指被征收房屋价值大于产权调换价值）的方式，由被征收人自行选择一种方式进行补偿，在安置住宅用房规划设计出来以后，允许给被征收人一次重新选择安置方式的机会。机关和事业单位用房、祖屋公共部分（祠堂除外）、杂房、简易房（临建物）等原则上采用货币补偿方式进行补偿。

2. 祖屋祠堂安置可以采用货币补偿，也可以选择产权调换。选择产权调换的，先由评估机构评出价值，再在安置区内统一安置，结清差价。

3. 征收房屋建筑面积以房地产权证记载的合法建筑面积或有关部门核准的建筑面积进行货币补偿和产权调换。

4. 对被征收房屋价值的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（七）评估机构的选定

评估机构由被征收人在规定时间内在县房地产评估机构库中协商选定，在规定时间内协商不成的，由房屋征收实施主体组织被征收人，按照少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。同一征收项目评估工作，原则上由一家评估机构承担。

（八）奖励办法及工作经费

1.建筑物、构筑物及房屋拆迁奖励办法

①. 凡在规定时间（以各项目规定时间为准）以内签订房屋征收补偿安置协议书的，按被征收建筑面积计算奖励100—200元 / m²。凡在规定时间（以各项目规定时间为准）以后签订房屋征收补偿安置协议书的，不给予奖励。

②. 在规定时间内搬迁并交付拆除的，按建筑面积计算奖励50元 / m²。

③. 选择产权调换的被征收人，在规定的时间内签订协议并在规定时间内搬迁并交付拆除的，按调换房屋面积每户每月1元/ m²的标准给予20年一次性物业管理费奖励。不按规定的时间签订

协议和搬迁的被征收人，不给予奖励。

④. 选择货币补偿的被征收人，在规定时间内签订协议并在规定时间内搬迁交付拆除的，按被征收房屋主体评估补偿总额的5%给予再次奖励。

以上奖励总额在被征收人搬迁并交付被征收房屋后，一并存入被征收人实名账户。

2.坟墓拆迁奖励办法

凡在规定时间内搬迁并交付土地的，按坟墓拆迁移补偿费用总额的5%给予奖励。

3.征收集体土地奖励办法

凡在规定时间内完成集体土地征收工作的，属线状项目征收土地的按征收土地补偿总额的5%给予奖励，属块状项目征收土地的按征收土地补偿总额的3%给予奖励。

4. 工作经费

属线状项目征收土地的按征地拆迁总补偿费用的5%给予各镇、村作为开展工作经费，属块状项目征收土地的按征地拆迁总补偿费用的3%给各镇、村作为开展工作经费。

（九）住房困难和低收入家庭救助

按政策界定属于住房困难和低收入家庭的被征收人，有关部门按照县人民政府《关于在征收集体土地及国有土地上房屋工作中为特殊困难群众提供援助的意见》执行。

（十）争议的解决

1. 对评估确定的被征收房屋价值有异议的双方当事人，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向被征收房屋所在地房地产评估专家委员会申请鉴定。

2. 征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

3. 征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收实施主体报请县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由县人民政府依法或受托征地实施主体向人民法院申请强制执行。

三、本方案为一般性规定，视具体项目作适当调整

附表：1.征收农村集体土地多年生果木补偿标准

2.征收农村房前屋后多年生花卉苗木补偿指导价