

珠海市斗门区 2020 年度第四十五批次城镇 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 2020 年度第四十五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，为加快推进珠海市斗门区 2020 年度第四十五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

本项目涉及珠海市斗门区莲洲镇三龙村股份经济合作联合社属下的集体农用地 0.2772 公顷（不涉及耕地）。经属地镇对拟征收土地现状进行调查，土地现状为集体建设用地（农村宅基地）。

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，莲洲镇政府为本项目征收补偿实施单位。

莲洲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 青苗及地上附着物补偿标准

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。

第五条 集体建设用地的征收及调换

对于未建设的集体留用地、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四条规定进行补偿，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。

第六条 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四条规定进行补偿，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，补偿标准按第四条第（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莲洲镇政府采取摇珠方式确定评估机构，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。

第七条 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。

第八条 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莲洲镇政府确定并上报区政府备案执行。

第九条 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。

第十条 本方案由斗门区人民政府负责解释。

第十一条 本方案自批准之日起施行。



