

珠海市斗门区 2023 年度第二十二批次城镇建设 用地（莲鹤大道先行段）项目征地补偿安置方案

为推进珠海市斗门区 2023 年度第二十二批次城镇建设
用地（莲鹤大道先行段）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 2023 年度第二十
二批次城镇建设用地（莲鹤大道先行段）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、青苗及地上附着物和房屋进行
现场调查、丈量确认、征收补偿。

第二条 征收范围和土地现状

本项目涉及集体农用地 8.4114 公顷、建设用地 0.0446 公顷、
未利用地 0.2189 公顷，共征收集体土地 8.6749 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。白蕉镇、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 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）青苗及地上附着物补偿标准按照《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〔2024〕42号）规定执行。

（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）对于集体商服、工业建设用地的集体建设用地（非留用地）

1. 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。

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、未建设的宅基地补偿

1. 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自然资源部门进行合规性审查并统筹调整落地。置换后宅基地面积不得超过 120 平方米。

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。

以上补价款原则上由被征收人补价至村集体。

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《珠海市农业农村局珠海市自然资源局关于进一步规范我市农村宅基地审批管理的通知（试行）》（珠农农〔2022〕132 号）等珠海市现行政策的，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。

以上补偿款原则上由征收实施单位补偿至村集体。

2. 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。该补偿款原则上由征收实施单位补偿至村集体。

（三）对于其他建设用地

1. 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。

2. 选择货币补偿的，按照本方案第四条规定的标准执行。

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〔2024〕42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18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白蕉镇、莲洲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告公告之日。

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9个月。

（二）对于宅基地房屋

1. 选择重新安排土地用于被征收人新建房屋的，按本方案第六条的规定执行。原宅基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〔2024〕42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，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。

2. 选择货币补偿或未安排土地用于被征收人新建房屋的，其宅基地及地上合法产权房屋通过货币方式补偿。合法产权房屋补偿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评估机构，参照被征收房屋征地预告发布之日起 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，以不高于评估价格作为货币补偿的依据。

若合法产权房屋建筑面积小于宅基地土地面积的，宅基地土地面积扣减合法产权房屋建筑面积后剩余的土地面积补偿按照《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，该补偿款原则上由征收实施单位补偿至村集体。

若合法产权房屋建筑面积大于或等于宅基地土地面积的，按合法产权房屋建筑面积计算补偿。

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，以不高于评估价格作为货币补偿的依据。安置过渡期为 9 个月。

3. 被征收人可以选择产权置换和货币补偿相结合的方式。

若原宅基地土地面积扣减合法产权房屋建筑面积后，剩余的土地面积大于 80 平方米（含 80 平方米）的，可按照本方案第六条的规定提供安置宅基地，其宅基地及地上合法产权房屋通过货

币方式补偿，参照被征收房屋征地预告发布之日起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，以不高于评估价格作为货币补偿的依据。

若原宅基地土地面积扣减合法产权房屋建筑面积后，剩余的土地面积小于80平方米的，以地上有合法产权房屋的宅基地部分进行置换，该房屋的补偿标准按照《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。该剩余土地按照《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）规定的标准进行货币方式补偿，该补偿款原则上由征收实施单位补偿至村集体。

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《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）、《珠海市人民政府关于“两违”整治中村民（被征地农民）建房若干问题的意见》（珠府函〔2014〕135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，房屋面积以文件规定的面积为准；

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（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准。

（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）以及珠海市现行政策的规定。采取留用地折算货币补偿的方式，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（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》《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。

