

珠海市斗门区人民政府

珠海市斗门区2024年度第四批次城镇建设用 地（泰来路段路面扩建工程）TJ1标项目征地 补偿安置方案公告

珠斗征补告〔2025〕1号

（本公告为第1次公告）

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七、四十八条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七、二十八条，《广东省土地管理条例》第三十条，《珠海市征收土地管理办法》（珠府〔2023〕65号），《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，斗门区政府组织编制了珠海市斗门区2024年度第四批次城镇建设用地（泰来路段路面扩建工程）TJ1标项目征地补偿安置方案，现将征收土地补偿安置有关事项公告如下：

一、征收范围

拟征收土地位于珠海市斗门区莲洲镇南青村、新埠村、横山村，具体位置详见附图。实际征收土地范围以最终批准文件为准。

二、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，本次征收土地目的为因公共利益需要，由政府组织实施交通基础设施建设需要用地，依法实施征收农民集体所有的土地。

三、土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状为：

拟征收莲洲镇南青村集体所有土地1.689亩。其中，建设用地1.689亩。

拟征收莲洲镇新埠村集体所有土地1.827亩。其中，农用地0.2235亩、建设用地1.515亩、未利用地0.0885亩。

拟征收莲洲镇横山村集体所有土地2.817亩。其中，建设用地2.817亩。

四、补偿方式和标准

（一）土地补偿费和安置补助费标准

根据《珠海市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（珠府函〔2024〕19号）规定，征收农用地区片综合地价为9.9万元/亩，其中土地补偿费标准为3.96万元/亩，安置补助费标准为5.94万元/亩；征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行，为9.9万元/亩，其中土地补偿费标准为3.96万元/亩，安置补助费标准为5.94万元/亩；征收未利用地参照征收农用地区片综合地价设定调节系数0.4执行，为3.96万元/亩，其中土地补偿费标准为1.584万元/亩，安置补助费标准为2.376万元/亩。

（二）青苗及地上附着物补偿

1.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。

2.因征收原因造成村集体无法正常发包，补偿1年租金（以签订补偿协议书之日起算。对于原承包合同未到期的，按原合同租金标准作为租金补偿依据；对于原承包合同已到期未重新发包的，按照各被征地村集体、各生产队重新发包的租金平均价格作为租金补偿依据）。

五、对已办理用地审批、未建设的宅基地使用权补偿

（一）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。原宅基地的青苗及地上附着物按照本方案第四条第（二）款第1点执行，并由项目用地单位负责或委托莲洲镇在征地预存款中缴纳该地的农转用、耕地占用税、“三通一平”及其他相关费用。

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按照本方案第九条规定以评估价的标准补价。

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按照本方案第九条规定以评估价的标准补价。

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按照本方案第九条规定以评估价的标准补价。

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，补偿标准按照本方案第九条规定以评估价的标准执行。

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，补偿标准按照本方案第九条规定以评估价的标准执行。

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，补偿标准按照本方案第九条规定以评估价的标准执行。

对于符合珠海市现行分户政策的，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，补偿标准按照本方案第九条规定以评估价的标准执行。

（二）选择货币补偿的，补偿标准按照本方案第九条规定以评估价的标准执行。

六、对已办理用地审批、未建设的集体建设用地使用权的补偿

（一）符合对应功能的集体商服用地、集体工业用地

1.选择货币补偿的，补偿标准按照本方案第九条规定以评估价的标准执行。

2.选择重新安排土地的，原则上按照等价值置换。原土地上的青苗及附着物按照本方案第四条第（二）款第1点的规定执行，并由项目用地单位负责或委托莲洲镇在征地预存款中缴纳该地的农转用、耕地占用税、“三通一平”及其他相关费用。

（二）历史原因形成的集体建设用地

1.选择货币补偿的，补偿标准按照本方案第九条规定以评估价的标准执行。

2.选择重新安排土地的，原则上按照等价值置换。原土地上的青苗及附着物按照本方案第四条第（二）款第1点的规定进行补偿，并由项目用地单位负责或委托莲洲镇在征地预存款中缴纳该地的农转用、耕地占用税、“三通一平”及其他相关费用。

七、对已办理用地审批、已建设的宅基地及其地上房屋补偿

（一）选择重新安排土地用于被征收人新建房屋的，按本方案第五条第（一）款的面积置换规定执行。原宅基地上合法补偿房屋补偿标准按《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。如被征收人认为

按照文件补偿价格与同类建筑重置成本价格相差较大的，为确保被征收人原有生活水平不降低，由被征收人书面申请并提供相关依据，征收实施单位核实后报请区政府会议研究同意，按照本方案第九条的规定参照市场价格进行评估确定。原土地上的青苗及地上附着物按照本方案第四条第（二）款第1点执行，并由项目用地单位负责或委托莲洲镇在征地预存款中缴纳该地的农转用、耕地占用税、“三通一平”及其他相关费用。

对合法补偿房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，原则上按照本方案第九条规定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。

（二）选择货币补偿或未安排土地用于被征收人新建房屋或被征收的单位和个人书面承诺放弃宅基地申请资格，其宅基地及地上合法补偿房屋通过货币方式补偿，由具有资质的评估机构对被征收的房屋进行评估（包含被征收房屋的土地价值），以评估价作为补偿依据。

对合法补偿房屋的安置过渡租金补助费及搬迁补助费的补偿，原则上按照本方案第九条规定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12个月。

八、被征收房屋的补偿面积认定

（一）已办理产权证的，为合法产权房屋，房屋面积以不动产权属证书和不动产登记簿为准；不动产权属证书与不动产

登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

（二）未办理产权证的建（构）筑物，有下列情形的，可以参照合法房屋进行补偿：

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）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，房屋补偿面积以有资质的测绘机构测量所得的数据为准但不得超过前述文件的规定；

2.已办理合法报建并建成的，房屋补偿面积以有资质的测绘机构测量所得的数据为准但不得超过已合法报建规定的面积；

3.1993年的电子地形图上的建筑物与现状对应的房屋，房屋补偿面积以有资质的测绘机构测量所得的数据为准；

房屋补偿面积认定的目的主要用于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。

九、评估机构的选定

本方案涉及的评估事宜，由莲洲镇与被征收人协商选定或莲洲镇通过摇号、抽签或政府采购框架协议等方式确定具有相

应资质的评估机构。原则上由一家评估机构承担。征收标的或范围较大的，由三家评估机构共同承担。

十、安置方式和社会保障

（一）货币安置。有关费用已包含在土地补偿费和安置补助费中。

（二）留用地安置。根据《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%执行。

1.留用地落地的，落地后的土地青苗及地上附着物按照本方案第四条第（二）款第1点执行，并由项目用地单位负责或委托莲洲镇在征地预存款中缴纳该地的农转用、耕地占用税、“三通一平”及其他相关费用。

2.留用地折算货币补偿的，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，同时给予留用地补偿金额30%的奖励，按102万元/亩给予补偿。

（三）社会保障。根据《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完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）、《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）规定，核定该项目按每亩征收农用地综合区片地价10.25万元的20%的比例一次性计提征地社保费预存入“收缴被征地农民养老保障资金过渡户”，专款用于被征地农民的基本养老保险补贴。分配方式为分配到承包户或平均分配。

十一、征收工作主体和补偿实施单位

斗门区人民政府为本项目的征收工作主体，按照属地原则，莲洲镇为本项目征收补偿实施单位。莲洲镇作为补偿合同甲方签订相关的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各项工作。

十二、按期签约、搬迁（清场）的奖励

（一）在签约期限内签订青苗及地上附着物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%给予奖励，签约期限具体由莲洲镇确定并上报区政府备案执行。

（二）在签约期限内签订宅基地或宅基地及地上房屋相关补偿协议并按时清场的，给予奖励。具体奖励标准、签约期限由莲洲镇结合项目实际情况确定并报区政府备案执行。

十三、其他事项

（一）公告时间：本方案公告公示期限为三十个自然日，自发布之日起计算。

（二）补偿登记期限和方式。被征收土地所有权人及相关权利人应当在方案公告发布之日起三十日内，持集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体土地承包合同及身份证等证明

材料至珠海市斗门区莲洲镇征收土地办公室【地址：莲洲镇城市管理办公室二楼】（联系电话：0756-2788090）办理征地补偿登记手续，请相互转告。未按期办理补偿登记的，其补偿内容以经确认或者公示的土地现状调查结果为准。

（三）异议反馈渠道。对本征地补偿安置方案公告有异议的，请于本公告发布之日起三十日内持土地权属证明材料等向珠海市斗门区莲洲镇征收土地办公室提交书面意见，珠海市斗门区莲洲镇征收土地办公室汇总意见后提交至斗门区人民政府。异议提交地址为：莲洲镇城市管理办公室二楼（联系人：何先生；电话0756-2788090；邮编：519100）。在规定时间内未提交书面意见的，视为无异议。珠海市斗门区人民政府在收取意见后，对符合《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》《珠海市征收土地管理办法》（珠府〔2023〕65号）规定条件的，依法依规组织听证。

特此公告。

附件：征地补偿安置方案公告附图

