

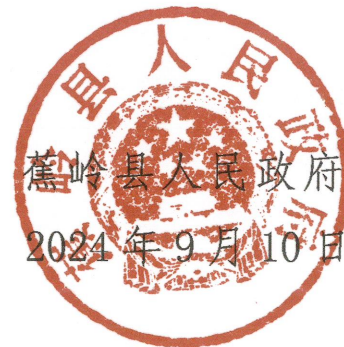
蕉岭县人民政府文件

蕉府〔2024〕29号

蕉岭县人民政府关于印发新建龙岩至龙川铁路 武平至梅州段（蕉岭段）项目农村集体土地 征收补偿安置方案的通知

蕉华园区管委会，各镇人民政府，县府直属和省、市属驻蕉各单位：

《新建龙岩至龙川铁路武平至梅州段（蕉岭段）项目农村集体土地征收补偿安置方案》业经2024年9月4日县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局、县土地房屋征收安置中心反映。



新建龙岩至龙川铁路武平至梅州段（蕉岭段） 项目农村集体土地征收补偿安置方案

为进一步做好新建龙岩至龙川铁路武平至梅州段（蕉岭段）征地拆迁工作，切实维护和保障被征收人的合法权益，保障项目建设的顺利实施。根据《中华人民共和国民法典》《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》《广东省自然资源厅关于进一步严格规范临时用地管理的通知》（粤自然资规字〔2024〕1号），参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋评估办法》等法律法规和相关文件要求，结合我县实际，制定本方案。

一、征收目的

为保障新建龙岩至龙川铁路武平至梅州段（蕉岭段）项目建设用地需要。

二、征收范围、对象

（一）征收范围：以新建龙岩至龙川铁路武平至梅州段（蕉岭段）项目用地勘测定界图确定的四至范围为准。

（二）征收对象：新建龙岩至龙川铁路武平至梅州段（蕉岭段）项目用地红线范围内涉及的土地、房屋、建（构）筑物、其他地上附着物和青苗等。

三、征收土地现状

以实际调查为准。

四、征地补偿安置及支付对象

征地补偿费、安置补助费、其他地上附着物和青苗等费用按规定支付给土地所有权人、使用权人及其他相关权利人。

五、征收部门和实施单位

（一）征收人：蕉岭县人民政府。

（二）征收部门：蕉岭县自然资源局，蕉岭县土地房屋征收安置中心。

（三）征收实施单位：蕉城镇人民政府、文福镇人民政府、广福镇人民政府、长潭镇人民政府、三圳镇人民政府。

六、征收补偿安置原则

土地房屋征收与补偿应当遵循“依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开”的原则。

七、土地、房屋及其他建（构）筑物补偿需提供的权属证明材料

（一）农村土地承包经营权证、林权证。

（二）建设用地批准书、集体土地使用证、乡村规划许可证、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证、土地（非耕地）使用通知书、准建证等其他相关权属证明材料。

八、征收补偿标准和安置方式

原则上以自然资源部门土地利用现状图上的图斑地类为准，土地利用现状图上的图斑地类与实际地类不符的，由征收实施单位和自然资源部门、农业农村部门、林业部门提供相关证据和镇、村说明材料后共同确认。

（一）土地补偿标准和安置方式

1. 土地补偿标准：按照《梅州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》（梅市府〔2024〕1号）执行。

2. 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）的有关规定，留用地标准按《关于印发蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（蕉府办〔2022〕4号）执行，即按实际征收农村集体经济组织土地面积的10%比例安排留用地，结合征地的实际情况，采取留用地折算货币的补偿安置方式，蕉城镇征收每亩土地的留用地折款补偿标准为106001元/亩，广福镇、文福镇、长潭镇高陂村征收每亩土地的留用地折款补偿标准为29333元/亩（留用地折款=征收每亩土地的留用地折款补偿标准×实际征收土地面积）。

3. 因项目征收涉及征收红线范围内、外为同一权属地块，并因征收导致红线范围外用地丧失原使用功能的，经征收实施单位、项目业主单位确认，可予以按征拆协议约定的边角地、夹心地征收，按照征收红线范围内的土地补偿标准计算补偿。

（二）房屋征收补偿方式和安置方式

1. 房屋征收补偿方式

被征收房屋根据其功能分为住宅和非住宅两类。住宅类为居住用途的房屋；非住宅类为住宅外的企业厂房、商业用房、办公用房、仓库等。

（1）征收住宅房屋原则上采取货币补偿方式进行补偿。

（2）征收非住宅房屋及其他建（构）筑物实行货币补偿。

2. 房屋征收补偿面积和用途的核定依据

被征收房屋的权属、结构、用途等原则上以房屋权属证书为准；房屋对应的土地用途以土地登记用途为准。若对证载面积有异议的，

由有资质的测绘机构进行测绘，按认定的面积计算。属于本方案补偿对象，没有权属证载面积的，由有资质的测绘机构进行测绘，按实际测绘面积计算。

3. 根据房屋功能分为住宅和非住宅两类进行补偿

(1) 征收住宅房屋补偿标准

被征收住宅房屋(含房屋建筑物及其所占用的土地和房屋装修价值)补偿，按有资质的房地产价格评估机构评估价值进行补偿。

(2) 征收非住宅房屋补偿标准

征收企业厂房、商业用房、办公用房、仓库等按有资质的房地产价格评估机构评估价值进行补偿。

(3) 其他补偿

房前屋后空地、间距用地、门坪、未建成房屋的土地使用权价值的补偿，按地类现状由评估公司确定补偿价值。

被征收房屋内的电话、网络、有线电视等设施迁移费，按现行迁移费用标准进行补偿。

4. 征收住宅房屋安置方式

(1) 县城规划区范围内的安置方式

县城规划区范围内实行一次性货币补偿安置方式或产权调换方式。

①一次性货币补偿安置方式(被征收房屋价值+市场差价补助)

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋价值按房地产价格评估机构评估的结果进行补偿；被征收人按协议约定的期限交出土地、房屋等权属后，县城规划区范围内的住宅房屋，按被征收住宅房屋建筑面积以 2500 元/m² 标准给予市场差价补助。

②产权调换方式

被征收人选择产权调换的，置换房购置款按照货币补偿方式的补偿标准确定，征收实施单位将置换房购置款支付到被征收人指定的银行账户并发放购房优惠券（购房优惠券价值叁万元），由被征收人自行选购政府筹措的安置房源，房源范围包括：世纪悦府、世纪嘉园、汇珑湾、岭南院子、福星长寿新城、城央壹品、宝利园、锦绣江山，其具体位置户型、面积、楼层由被征收人自行前往现场进行查看了解，依照先签先选的原则，按照被征收人选购时现有存量房源自主选购。

被征收人在协议签订之日起一年内未选购商品住房的，购房优惠券失效不作兑现，视为选择货币补偿，在置换房购置款支付到指定银行账户之日征收补偿完毕。

（2）县城规划区范围外的安置方式

县城规划区范围外实行一次性货币补偿安置方式或产权调换方式、自行就近安置的方式。

①一次性货币补偿安置方式(被征收房屋价值+市场差价补助)

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋价值按房地产价格评估机构评估的结果进行补偿；被征收人按协议约定的期限交出土地、房屋等权属后，县城规划区范围外的住宅房屋，按被征收住宅房屋建筑面积以 1500 元/m² 标准给予市场差价补助。

②产权调换方式

按照县城规划区范围内产权调换方式执行。

③自行就近安置的方式

被征收人选择自行就近安置的，选址须符合国土空间总体规划

及建房审批相关要求，经相关部门批准后自行就近安置，按被征收住宅房屋建筑面积，给予 700 元/m² 建设补贴和 800 元/m² 的“三通一平”及基础补贴。

九、停产停业损失的补偿

被征收房屋或其他构筑物用于生产经营的，并在征收土地预告发布之日前已取得该房屋为经营场所的有效营业执照的，给予经营者停产停业损失补偿，偿金额由评估机构根据相关规定评估确定。停产停业损失补偿从征收协议签订之日起计算。

十、工人安置费用补偿

工厂企业停产停业的工人安置补偿费用由评估机构评估根据相关规定评估确定。

十一、搬迁补助和临时安置补助的标准

（一）搬迁补助费

1. 住宅类

按被征收房屋建筑面积以 10 元/m² 的标准给予搬迁补助费。

2. 非住宅类

企业厂房、商业用房、办公用房、仓库等用房，设备、设施、物资等的搬迁费，由评估机构进行评估确定，按评估结果予以一次性补助；生产线设备和特殊设备确实不可搬迁的，根据实际损毁情况，由评估机构进行评估，按评估机构评估价格进行补偿。

3. 宗祠房屋搬迁，一次性补偿搬迁补助 6 万元。

4. 被征收房屋依法实施强制执行的，不予支付搬迁补助费。

（二）临时安置补助费

1. 住宅类房屋

按被征收房屋建筑面积以 10 元/m²/月的标准一次性给予 12 个月临时安置补助费，月临时安置补助费不足 1000 元的按 1000 元补齐。

2. 非住宅类房屋

企业厂房、商业用房、办公用房、仓库等用房临时安置补助由评估机构参考当地市场租金价格进行评估，按评估机构的评估结果予以补助，补助期限最高不超过 12 个月。

十二、其他地上附着物和青苗补偿

（一）地上附着物和青苗等的补偿标准按《关于印发蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准》（蕉府办〔2022〕4 号）执行。

（二）本方案中未包含的地上附着物和青苗补偿标准的，按评估机构的评估结果予以补偿。

十三、其他补偿

（一）被征地农村集体经济组织申请对征地红线外的边角地、夹心地、河涌及道路用地认定的，征收实施单位应组织项目建设业主单位、征收部门及相关部门现场核实，与被征地农村集体经济组织及其他权利人进行认定，并共同签字确认认定结果，认定结果须报征收部门备案，经项目建设业主单位同意认定后，可予以按征拆协议约定的边角地、夹心地征收。补偿标准按本项目同类型补偿价格标准进行计算补偿。

（二）因本工程项目的征地及拆迁造成周边道路、水系以及各类市政设施和文娱体育设施受影响而需修复和建设的，经征收部门、征收实施单位、项目业主单位三方共同核实确认后，由项目业主单位协调施工单位负责修复和建设等相关工作。

（三）因本项目建设造成被征收人的其他经济损失，由被征收人提供合法的依据，按相关规定进行补偿。

（四）临时用地补偿。临时用地（直接服务于施工人员的临时办公和生活用房，包括临时办公用房、生活用房、工棚等使用的土地；直接服务于工程施工的项目自用辅助工程，包括农用地表土剥离堆放场、材料堆场、制梁场、拌合站、钢筋加工厂、施工便道、地上线路架设、地下管线敷设作业，以及项目的取土场、弃土场、弃渣场等使用的土地）的补偿费用包括土地补偿费、青苗及地上附着物补偿费，其中土地补偿（耕地及鱼塘含青苗费）费用标准如下表，临时用地上的多年生果竹木类、多年生花卉苗木、建（构）筑物等其他地上附着物和园地、林地、草地等其他农用地上的青苗在实地清点确认后，按照《关于印发蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（蕉府办〔2022〕4号）另行补偿。

单位：元/亩/年

地 类	标 准	备 注
耕地（水田、水浇地、旱地）、鱼塘	9000	含青（鱼）苗
园地、林地、草地等其他农用地	3500	青苗另行补偿
建设用地、未利用地	3500	

十四、养老保障

被征地农业人员纳入社会保障体系，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）的规定执行。

十五、奖励政策

（一）住宅类房屋的奖励

1. 测量确权奖励

被征收人在征收实施单位发出测绘通知之日 20 日内配合完成测量、确认登记并在签约奖励期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋建筑面积给予 100 元/m² 测量确权奖励。

2. 签约奖励

被征收人在《初步估价结果》送达后并完成复核工作之日起 30 日内签订房屋征收补偿安置协议书并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 300 元/m² 标准给予奖励；50 日内签订房屋征收补偿安置协议书并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 200 元/m² 标准给予奖励；60 日内签订房屋征收补偿安置协议书并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m² 标准给予奖励；60 天以后签订征收补偿协议的不给予签约奖励。

3. 搬迁交付奖励

被征收人在前款规定的奖励期限内签订征收补偿安置协议并在协议生效之日起 25 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 300 元/m² 标准给予搬迁奖励；30 日内完成完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 200 元/m² 标准给予搬迁奖励；35 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m² 标准给予搬迁奖励；35 日后搬迁交付的不再给予搬迁交付奖励。

(二)非住宅类房屋（企业厂房、办公商业用房、仓库等）的奖励

1. 测量确权奖励

被征收人在征收实施单位发出测绘通知之日 20 日内配合完成测量、确认登记并在签约奖励期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋建筑面积给予 100 元/m² 测量确权奖励。

2. 签约奖励

被征收人在《初步估价结果》送达后并完成复核工作之日起 30 日内签订征收补偿协议书并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 400 元/m² 标准奖励；50 日内签订征收补偿协议书并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 200 元/m² 标准奖励；60 日内签订征收补偿协议书并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 100 元/m² 标准奖励；60 日后签订征收补偿协议的不给予签约奖励。

3. 搬迁交付奖励

被征收人在前款规定的奖励期限内签订征收补偿协议并在协议生效之日起 30 日内完成非住宅房屋移交搬迁的，按被征收非住宅房屋评估价值的 5% 给予奖励，超过规定时间搬迁交付的，一律不给予奖励。

以上奖励款在被征收人完成搬迁，交付土地、房屋及附属物权属后一次性支付给被征收人。

十六、补偿款支付及产权资料的交付、注销

（一）达成征地补偿安置协议的，征收补偿支付时间及支付方式以征收补偿协议中相关约定条款执行。

（二）签订征收补偿协议时，被征收人应持身份证、被征收房屋相关权属资料等到场签字。征收补偿协议签订后，被征收人将被征收房屋的产权证件及相关资料交给征收实施单位并配合进行产权证件的注销工作，在征收补偿协议约定期限内完成搬迁。若被征收人在约定期限内未完成搬迁的，视为自行放弃搬迁，放弃其他物权权利，征收实施单位有权进场清理并进行房屋拆除工作，由此造成的损失由被征收人自行承担。

（三）被征收人未按照征收补偿协议内容履行约定的，征收实施单位有权向不动产登记部门申请注销并作出公示。

十七、测绘及评估相关确认事宜

（一）被征收房屋建筑面积的测量由有资质的测绘机构，按《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）标准实施测绘，并以测绘面积作为房屋、建（构）筑物补偿的依据。

（二）评估机构的选定参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行，依法确定有资质的房地产价格评估机构。

十八、其他规定

（一）自征收土地预告发布之日起，在征地范围内抢栽、抢建、改变房屋结构和用途及进行房屋装修的，一律不予补偿。违法情节严重的，追究相关法律责任。

（二）已征收房屋的处理。被征收人在交付被征收房屋权属前自行结清房屋使用中的所有水、电、燃气、电话费、宽带等各项费用。为确保安全，被征收户应按期搬迁，将房屋、建（构）筑物、附属物交付征收部门统一实施拆除。

（三）征收依法办理抵押登记的房屋，按照国家有关的法律法规执行。被征收人应如实申报并与抵押权人协商清偿抵押债务、收回抵押权等法定的应尽义务。

（四）征收期间被征收房屋已出租的，被征收人应及时与承租人解除租赁关系，负责收回房屋。

（五）青苗补偿费和地上附着物补偿费分别归青苗和地上附着物的所有者所有（如有协议约定的，按其约定执行）。

（六）环保线范围内住宅房屋拆迁参照本方案标准执行。

十九、争议的解决

（一）被征收人对被征收房屋评估价值有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，书面向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，可以在自收到复核结果之日起 10 日内，向梅州市房地产估价专家委员会申请鉴定。

（二）被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内未达成征地补偿安置协议的，由县人民政府作出征地补偿安置决定；对违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，拒不交出土地的人员、单位，由征收实施单位依据相关规定报请县人民政府责令交出土地，拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

二十、待全线土地利用现状调查工作结束后，此补偿安置方案将作为项目征地安置补偿公告的附件内容进行公告。本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。

二十一、本方案由县自然资源局、土地房屋征收安置中心负责解释。

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，县人大常委会办公室，县政协办公室，
县纪委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室

2024 年 9 月 11 日印发
