汕尾市征收市区集体土地补偿实施办法

（征求意见稿)

**第一条** 为进一步规范市区征收农民集体所有土地工作，维护被征收土地农村集体经济组织及其成员、村民委员会及其他利害关系人的合法权益，促进城乡社会经济和谐发展，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》等有关法律、法规的规定，结合市区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于市区范围内的集体土地征收工作，所指的市区包括汕尾市城区和红海湾经济开发区。

**第三条** 征收土地应当符合《中华人民共和国土地管理法》规定的公共利益需要和条件，遵循合法、公平、合理的原则，保障被征收土地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅（以下简称村民住宅）、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

**第四条 市**城区的农村集体所有土地的征收工作，由市城区人民政府予以公告并组织实施；红海湾经济开发区的农村集体所有土地的征收工作，由红海湾经济开发区管理委员会报请市人民政府予以公告并组织实施。市城区人民政府、红海湾经济开发区管理委员会，各级自然资源主管部门和其他有关部门及镇人民政府（街道办事处）等有关单位，在市人民政府的领导和组织下，按照各自职责，依法、积极、主动、按时完成各项征收工作。

市、市城区、红海湾经济开发区自然资源主管部门负责集体土地征收与补偿的宣传、实施、指导、监督、管理等工作。

镇人民政府（街道办事处）作为本行政区域内集体土地征收与补偿的具体实施单位。

各级农业农村、发展改革、教育、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、生态环境、住房和城乡建设、水务等有关部门应当按照各自职责协同实施本办法。

**第五条** 征收集体土地应当按照下列程序实施：

（一）发布征收土地预公告；

（二）开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估；

（三）编制征地补偿安置方案，发布征地补偿安置方案公告；

（四）半数以上被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，市城区、红海湾经济开发区自然资源主管部门依法组织召开听证会；

（五）根据法律、法规的规定和听证会情况修改征地补偿安置方案；

（六）拟征收土地的所有权人、使用权人在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记；

（七）测算并落实有关补偿、安置费用，保证足额到位；

（八）签订征地补偿安置协议；

（九）以上征地前期工作完成后，市城区人民政府、红海湾经济开发区管理委员会申请征收土地；

（十）土地征收申请经依法批准后，市城区由市城区人民政府发布征收土地公告，并组织实施，红海湾经济开发区由红海湾经济开发区管理委员会报请市人民政府发布征收土地公告，红海湾经济开发区管理委员会组织实施。

**第六条** 征收土地预公告发布后，市城区人民政府和红海湾经济开发区管理委员会应当组织镇人民政府（街道办事处）开展土地现状调查，调查拟征收土地的位置、权属、地类、面积，农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。调查人员应当通过拍照或者录像等方式保全现状资料，必要时可以向公证机构申请进行现场公证。

调查结果登记表应当由权利人、农村集体经济组织及镇人民政府（街道办事处）确认，并经市城区、红海湾经济开发区自然资源主管部门审核后，在镇（街道）和村、村民小组范围内张贴公示。

镇人民政府（街道办事处）对村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗进行清点、登记、确认，对补偿的真实性负责。

**第七条** 自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内实施抢栽、抢建、抢移（畜禽类）和改变房屋用途等不当行为，违反规定实施的，不予补偿。

**第八条** 社会稳定风险评估的具体工作由市城区、红海湾经济开发区自然资源主管部门负责，可委托具备相应评估能力的第三方机构开展。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案形成评估报告。

开展社会稳定风险评估时，可以采取现场座谈、随机访谈、书面问卷等方式充分听取被征收土地的权利人、农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

**第九条** 拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置方案公告载明的办理补偿登记期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记；规定期限内未办理补偿登记的，相关情况按照经确认或者公示的土地现状调查结果确定。补偿登记办理过程，可向汕尾市汕城公证处申请采用公证云app自助保全证据、邀请镇政府（街道办）、村（居）委作证等形式进行记录。

**第十条** 对个别未达成征地补偿安置协议的，由市城区人民政府、红海湾经济开发区管理委员会在征收土地公告期满后，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定，明确征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障以及交地期限等内容，并依法组织实施。

被征收土地的所有权人、使用权人未按照征地补偿安置协议交出土地，经催告后仍不履行的，或者在征地补偿安置决定规定的期限内不交出土地的，由市城区人民政府、红海湾经济开发区作出责令交出土地的决定；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

**第十一条** 市城区人民政府、红海湾经济开发区应当在征收土地公告期满之日起三个月内，足额支付征收土地补偿费用，并落实被征地农民社会保障费用。对个别未达成征地补偿安置协议的，支付征收土地补偿费用的期限自征地补偿安置决定作出之日起计算。

征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用等未按照规定足额支付到位或者提存公证的，不得强行征收、占用被征收土地。

禁止侵占、挪用征收土地补偿费用和其他有关费用。

**第十二条** 征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用实行预存制度。市城区人民政府、红海湾经济开发区管理委员会在上报市人民政府审批（审核）前，应当将测算的征收土地补偿费用足额预存至土地补偿和安置补助费有关账户，将社会保障费用足额预存至收缴被征地农民社会保障资金过渡户，并保证专款专用。有关费用未足额预存到专门账户的，有关人民政府不得批准征收土地。

**第十三条** 征收集体土地的土地补偿费、安置补助费补偿标准按照经依法批准公布的征收农用地区片综合地价执行。

**第十四条** 经批准使用国有农、林、牧、渔、盐场的土地，导致原使用单位受到损失的，根据原使用单位的投入情况，按不高于征收集体所有土地的同类土地补偿费的标准给予适当补偿；安置补助费按征收农用地区片综合地价中安置补助费标准执行；青苗、地上附着物补偿费，按照本办法规定的补偿标准执行。

经批准使用国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，青苗和地上附着物按照本办法规定的补偿标准执行。

**第十五条** 被征收农民集体所有土地上的青苗及地上附着物，按照本办法附件规定的标准给予补偿。

（一）属线形种植的果树，按每株的补偿标准计算补偿金额，其中种植行距低于规范标准行距的，按标准行距计算株数；

（二）属规模种植的果木、林木类，按每亩补偿标准和种植面积计算补偿金额，超过每亩最高补偿株数的部分不予补偿；属零星的果树、林木，按每株的补偿标准计算补偿金额。对果林园地有间（套）种的，按“补主不补次、补一不补二”的原则执行；

（三）征收土地补偿中涉及青苗、地上附着物（含建筑物、砖池、坟墓等）或者杆（管）线、通信、网络等工程迁移及人畜饮水恢复工程需要评估的，由市城区、红海湾经济开发区组织有关部门采取摇号、抽签、政府采购等方式确定有相应资质的第三方评估机构；

（四）水产品搬迁损失补偿包括推塘费、干塘费及迁移费；养殖物不分主养或混养，按“补主不补次、补一不补二”的原则，不重复计算补偿费用；

（五）养殖设施补偿：养殖场内的各项基础设施、配套设施和生产设施按实际建设情况逐项登记造册，按地上附着物补偿；生产工具原则上只补偿搬迁费用；

（六）在征收集体土地过程中，征收土地红线位于养殖池外部或内部局部范围的，影响养殖生产的可通过第三方评估机构确定对养殖生产造成的损失后给予补偿。

（七）地上附着物应以镇人民政府（街道办事处）与被征地农村集体经济组织、权利人在补偿登记表中确认的名称、种类、结构、规格、数量等现状为依据，并附相应的位置图、照片。

（八）根据《广东省殡葬管理办法》有关规定，在被征收土地的范围内的坟墓，征地实施单位或辖区人民政府应登报或张贴通告，坟主应当在期限内办理迁坟事宜，当地殡葬管理部门应予以协助。过期无人办理迁坟事宜的，按无主坟处理。

**第十六条** 被征收集体土地上的村民住宅（占地），按下列方式补偿：

（一）属于村集体依照城市规划并按有关规定和程序上报批准且已办理建设用地手续的，按评估价补偿；

（二）属于经镇级以上人民政府批准但建设用地手续不完善的，且在汕府布字〔1988〕01号文即1988年9月1日发布之前取得的，按本区域级别基准地价给予补偿；

（三）经核实有权属证明，且在汕府布字〔1988〕01号文即1988年9月1日发布之前取得的，按本区域级别基准地价的80%给予补偿；

（四）对在汕府布字〔1988〕01号文即1988年9月1日发布之后至汕府〔2015〕73号文即2015年9月24日发布前取得的，按照征收农用地区片综合地价执行；

**第十七条** 被征收集体土地上的村民住宅（房屋），按下列方式补偿：

（一）属于已办理集体建设用地使用证、不动产权证书的，按评估价补偿；

（二）属没有合法有效证件的，地上附着物（房屋）按本办法附件规定的标准给予补偿；

（三）按法律、法规等规定认定为违法建设的建筑物及构筑物，不予补偿。

**第十八条** 征收农民集体所有土地，根据省、市有关规定安排实物留用地、折算货币补偿和折算物业补偿。

**第十九条** 被征地农民养老保障按《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）执行。

**第二十条** 各级人民政府及各村（居）民委员会应当把征地拆迁补偿费标准、补偿办法等向被征地的单位和个人公开，确保被补偿人应得的补偿费及时足额拨付到位，不得截留、挪用和代扣各种收费。各级监察、财政、审计部门要加强行政监督，确保各项征地款项的合法、合理使用。

**第二十一条** 对征地中权属有争议的土地，应当在六个月内调处争议，市城区的由市城区人民政府调处争议，红海湾经济开发区由红海湾经济开发区管理委员会调处争议，涉及跨县（市、区）的，由市人民政府调处争议，双方确认权属后，将征地拆迁补偿款付给权属单位或个人。各争议方不得以争议为由阻挠征地。

**第二十二条** 国家工作人员不依法及时办理有关征地手续，未足额将征地各项补偿款发放到被征地单位和个人，导致建设工期延误，造成经济损失的，依法给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十三条** 凡违反土地法律、法规，阻挠或妨碍土地管理执法人员依法履行职责的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十四条** 若本办法条款中涉及的法律法规或补偿文件有更新的，以最新文件为准。本办法施行前，已发布征地预公告并已签订征地协议的项目，按征地协议内容进行补偿。

**第二十五条** 本办法自2023年XX月XX日起施行，有效期3年。

**附表1青苗补偿标准表**

| **类别** | **品种** | **规格** | **零星种植补偿标准（元/棵）** | **成片种植** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **最高种植密度（棵/亩）** | **成片补偿标准（元/亩）** |
| 粮食作物 | 水稻、薯类、花生、玉米 | / | / | / | 5000 |
| 芋头 | / | / | / | 6000 |
| 经济作物 | 甘蔗 | / | / | / | 6600 |
| 蔬菜瓜果类 | 蔬菜、莲藕、瓜果类 | / | / | / | 6600 |
| 果木类 | 蕉类 | 苗期、种3个月以内、高度＜60cm | 20 | 133 | 2130~2660 |
| 未挂果、高度60-100厘米以内 | 35 | 133 | 3725~4655 |
| 已挂果、高度100-150厘米以内 | 45 | 133 | 4790~5985 |
| 已挂果、高度150厘米以上（含150厘米） | 55 | 133 | 6120~7315 |
| 果木类 | 番石榴、桃、李、梅、桑葚 | 种植在1年以内、高度0.8米以下 | 60 | 60 | 2880~3600 |
| 种植时间在1年至3年以内，高度0.8至1.5米以内 | 110 | 60 | 5280~6600 |
| 种植时间在3年至10年以内、高度1.5至2米以内 | 160 | 60 | 7680~9600 |
| 种植时间在10年以上、高度2米以上（含2米） | 210 | 60 | 10200~12600 |
| 果木类 | 荔枝、龙眼、黄皮、芒果、杨桃、乌榄、青榄 | 种植时间1年以内、冠幅＜0.5m | 110 | 40 | 3600~4400 |
| 种植时间1年至3年、0.5m≤冠幅＜1m | 170 | 40 | 5600~6800 |
| 种植时间3至6年、1m≤冠幅＜2m | 250 | 40 | 8000~10000 |
| 种植时间6至10年、2m≤冠幅＜3m | 360 | 40 | 11600~14400 |
| 种植时间10至15年、3m≤冠幅＜4m | 450 | 40 | 14800~18000 |
| 种植时间15至30年、4m≤冠幅＜5m | 500 | 40 | 18400~20000 |
| 种植时间30年以上、冠幅≥5m | 650 | 40 | 20800~26000 |
| 果木类 | 桔、佛手、柑、橙 | 种植时间1年以内、冠幅＜0.5m | 40 | 100 | 3000~4000 |
| 种植时间1年至3年、0.5m≤冠幅＜1m | 100 | 100 | 8000~10000 |
| 种植时间3至6年、1m≤冠幅＜2m | 160 | 100 | 12800~16000 |
| 种植时间6至10年、2m≤冠幅＜3m | 250 | 74 | 16280~18500 |
| 种植时间10以上、冠幅≥3m | 340 | 74 | 20720~25160 |
| 果木类 | 油柑 | 种植时间1年以内、冠幅＜0.5m | 100 | 45 | 3600~4500 |
| 种植时间1年至3年、0.5m≤冠幅＜1m | 140 | 45 | 5175~6300 |
| 种植时间3至6年、1m≤冠幅＜2m | 180 | 45 | 6525~8100 |
| 种植时间6至10年、2m≤冠幅＜3m | 250 | 40 | 8400~10000 |
| 种植时间10以上、冠幅≥3m | 340 | 40 | 11000~13600 |
| 果木类 | 百香果、葡萄 | 藤径＜1cm | 20 | 120 | 1800~2400 |
| 1cm≤藤径＜2cm | 35 | 120 | 3360~4200 |
| 2cm≤藤径＜3cm | 45 | 120 | 4320~5400 |
| 3cm≤藤径＜4cm | 55 | 120 | 5520~6600 |
| 藤径≥4cm | 70 | 120 | 6720~8400 |
| 果木类 | 菠萝 | 未挂果 | / | / | 2400~3000 |
| 已挂果 | / | / | 5280~6600 |
| 果木类 | 火龙果 | 未挂果 | 8 | 600 | 4200~4800 |
| 已挂果 | 12 | 600 | 6600~7200 |
| 林木类 | 林木 | 成熟林和近熟林 | 78 | 83 | 4960~6500 |
| 中熟林 | 65 | 83 | 4160~5450 |
| 幼龄林 | 50 | 83 | 3200~4200 |
| 竹丛 | 150元/丛 | / | 3200~4200 |

**附表2 养殖类补偿标准表**

| **序号** | **类型** | | **养殖产品** | **单位** | **补偿标准（元）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | 水产类 | 属四大家鱼及一般淡水鱼类 | 草鱼（鲩鱼）、鲢鱼、鳙鱼（大头鱼）、鲫鱼类、鲈鱼类、鲮鱼、鲤鱼、各种罗非鱼、塘虱、南方大头鲶、淡水白鲳及其他市场价格与前述相同或相近的鱼类 | 亩 | 7500 |  |
| **2** | 属虾、蟹、优质品种鱼类及海鲜类 | 虾类、蟹类、龙虱、广东鲂（鳊鱼、大眼鸡）、桂花鱼、黄骨鱼、生鱼、甲鱼（水鱼）、石斑鱼、蛙类等优质品种鱼类；鳗鱼、鲍鱼等海鲜类；蚝类、贝壳类；网箱养殖类；其他市场价格与前述相同或相近的鱼类 | 亩 | 11000 |  |
| **3** | 属珍稀养殖类、观赏鱼类 | 娃娃鱼、鳄鱼、锦鲤、热带鱼等观赏鱼主养（不含混养）等 | 亩 | 11000 |  |
| **4** | 畜禽类 | 小型畜禽 | 鸡、鸭、鹅体重0.5千克以下 | 只 | 1 | 需达到规模化养殖标准（养殖数量30只及以上）给予补偿，家庭零星养殖的不予补偿 |
| 鸡、鸭、鹅体重0.5-1.5千克（含0.5千克） | 只 | 4 |
| 鸡、鸭、鹅体重1.5千克以上（含1.5千克） | 只 | 8 |
| **5** | 大型畜禽 | 种猪、繁殖母猪 | 头 | 250 |  |
| 羊、肉猪体重≥25千克 | 头 | 150 |
| 羊、猪苗体重＜25千克 | 头 | 50 |
| 种牛、繁殖母牛 | 头 | 350 |
| 牛体重≥500千克 | 头 | 300 |
| 牛体重＜500千克 | 头 | 200 |
| 说明 | 1.水产养殖类补偿为搬迁补偿，包含推塘费、干塘费和迁移费，不再给予停产停业损失补偿； 2.水产类按养殖水面面积计算补偿，养殖水面面积是指正常养殖蓄水的水面面积；  3.畜禽类补偿为搬迁补偿，不再给予停产停业损失补偿。 | | | | | |

**附表3 建筑物重置价标准表**

| **结构类型** | **单位** | **补偿标准** |
| --- | --- | --- |
| 钢结构 | 元/平方米 | 2000 |
| 框架结构楼房 | 元/平方米 | 1750 |
| 半框架结构 | 元/平方米 | 1030 |
| 砖混结构楼房 | 元/平方米 | 1500 |
| 砖混（预制）结构 | 元/平方米 | 1350 |
| 混合结构房屋 | 元/平方米 | 1450 |
| 砖木结构 | 元/平方米 | 570 |
| 土木结构 | 元/平方米 | 500 |
| 木结构 | 元/平方米 | 300 |
| 简易结构房屋 | 元/平方米 | 520 |
| 简易结构棚房 | 元/平方米 | 250 |
| 铁皮结构房屋 | 元/平方米 | 230 |
| 木半棚结构房屋 | 元/平方米 | 230 |
| 活动板房 | 元/平方米 | 295 |
| 住宅装修 | 元/平方米 | 100～400 |

**附表4 地上构筑物及其他附属设施补偿标准表**

| **类别** | | **规格** | | **单位** | **补偿标准** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 围墙 | | 砖砌围墙 | 24墙 | 元/平方米 | 200 |
| 18墙 | 元/平方米 | 120 |
| 12墙 | 元/平方米 | 90 |
| 石砌围墙 | | 元/平方米 | 240 |
| 灰沙墙 | | 元/平方米 | 60 |
| 院（晒）坝、场地 | | 混凝土 | | 元/平方米 | 100 |
| 化粪池 | | 水泥 | | 元/立方米 | 500 |
| 水井 | | 一般水井（手摇水井） | | 元/口 | 1700 |
| 深水井（机井）（深度≥10米） | | 元/口 | 以10米深补偿2500元为基准，水井深每增加5米，增加500元 |
| 深水井（机井）（深度＜10米） | | 元/口 | 2200 |
|
| 沼气池 | | / | | 元/口 | 6000 |
| 大棚（蔬菜棚、花棚等） | | 简易棚 | | 元/平方米 | 30 |
| 钢架 | | 元/平方米 | 60 |
| 坟墓类迁移 | | 骨灰盒（金埕、金塔、骨坛、骨埕） | | 元/个 | 350 |
| 无主坟墓 | | 元/穴 | 900 |
| 有主土坟 | | 元/穴 | 5500 |
| 有主水泥、砖砌坟 | | 元/穴 | 6000~9000 |
| 道路 | | 水泥路面（5cm<厚度≤10cm） | | 元/平方米 | 120 |
| 水泥路面（10cm<厚度≤15cm） | | 元/平方米 | 160 |
| 水泥路面（厚度＞15cm） | | 元/平方米 | 200 |
| 水管 | | 水管4分管 | | 元/米 | 11 |
| 水管6分管 | | 元/米 | 17 |
| 水管1寸管 | | 元/米 | 22 |
| 水管2寸管 | | 元/米 | 25 |
| 水管2.5寸管 | | 元/米 | 28 |
| 水管3寸管 | | 元/米 | 30 |
| 水管4寸管 | | 元/米 | 40 |
| 水管5寸管 | | 元/米 | 55 |
| 水管6寸管 | | 元/米 | 64 |
| 水管8寸管 | | 元/米 | 80 |
| 电线杆 | | 木杆 | | 元/根 | 50 |
| 水泥电线杆，杆长≥7米 | | 元/根 | 300 |
| 水泥电线杆，6≤杆长<7米 | | 元/根 | 200 |
| 水泥电线杆，5≤杆长<6米 | | 元/根 | 150 |
| 水泥电线杆，5<杆长 | | 元/根 | 100 |
| 护坡 | | 石角、水泥 | | 元/平方米 | 170 |
| 挡土墙 | | 石角、水泥 | | 元/立方米 | 240 |
| 蓄水池 | | 砖砌、批档水池 | | 元/立方米 | 240 |
| 砼水池 | | 元/立方米 | 280 |
| 户外独立水表 | |  | | 元/个 | 300 |
| 户外独立电表 | |  | | 元/个 | 500 |
| 高位池 | 特Ⅰ类池（砖池） | 池深3.5米及以上，砖壁厚360毫米，水泥砂浆抹面 | | 元/亩 | 48100 |
| Ⅰ类池（砖池） | 池深2.0米及以上，砖壁厚240毫米，水泥砂浆抹面 | | 元/亩 | 24700 |
| Ⅱ类池（砖池） | 池深2.0米及以上，砖壁厚180毫米，水泥砂浆抹面 | | 元/亩 | 21700 |
| Ⅲ类池（砖池） | 池深1.5米及以上，砖壁厚120毫米，水泥砂浆抹面 | | 元/亩 | 15800 |
| Ⅳ类池（土砂池） | 池深2.0米及以上的土池、沙池，池内满铺防渗土工膜 | | 元/亩 | 13200 |
| Ⅴ类池（土砂池） | 池深1.5米及以上沙地，池内满铺防渗土工膜 | | 元/亩 | 10800 |
| Ⅵ类池（土砂池） | 养殖水面面积小于或等于20亩，池深1.5米及以上土、砂池,池内不铺防渗土工膜 | | 元/亩 | 5800 |
| 养殖水面面积大于20亩，池深1.5米及以上土、砂池,池内不铺防渗土工膜 | | 元/亩 | 3100 |

**附表5 迁移费用补偿标准表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别** | **单位** | **补偿标准** |
| 增氧机 | 元/个 | 100 |
| 固定电话迁移费 | 元/号 | 200 |
| 有线电视迁移费 | 元/户 | 200 |
| 宽带迁移费 | 元/户 | 200 |
| 空调迁移费 | 元/台 | 400 |
| 热水器迁移费 | 元/台 | 150 |
| 太阳能迁移费 | 元/台 | 800 |