

云浮市云安区征地拆迁补偿办法

（2023 年修订调整）

（征求意见稿）

为进一步规范本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》等法律法规和文件规定，结合本区实际，现对《云浮市云安区人民政府办公室关于印发〈云浮市云安区征地拆迁补偿标准〉的通知》（云安区府办〔2022〕4号）进行修订。都杨镇按另行制定的补偿办法执行。

本区行政辖区内（都杨镇除外）征收农民集体所有土地（含回迁安置用地、设计变更新征用地、管线新迁移位置用地、工程建设过程零星补征用地的），适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

一、征地补偿、地上附着物和青苗补偿标准

（一）征地补偿标准

征收农民集体所有土地的土地补偿费、安置补助费标准按照云浮市人民政府最新公布的征收农用地区片综合地价执行。

（二）地上附着物和青苗补偿标准

1. 果树、林木、苗圃、鱼塘等青苗和地上附着物的补偿标准按附件执行。

2. 果树、林木、苗圃等青苗补偿以亩为单位连片补偿后，间种的其他作物不作重复补偿。

3. 在同一土地种植面积内有多种果树及农作物混合种植时，按最高标准类别计算补偿。确需分开核算补偿时，则土地青苗最高补偿额不得超过多种果树及农作物补偿的平均值。

4. 黄花梨、罗汉松、沉香等名贵树种的移植补偿，委托具有相应资质的评估机构评估确定。

5. 古树名木认定或因公共利益需要等特殊原因确需移植古树名木的，可参照有关文件执行。

（三）征收土地预公告发布之日起，在拟征收土地范围内通过抢栽抢建等不正当方式增加补偿费用的，包括新建、改建、扩建房屋或者其他建筑物、构筑物，种树、种草或者种植其他作物等不予补偿。

（四）本办法中未列出补偿标准的地上附着物和青苗，可参照同类地上附着物和青苗予以适当补偿。对补偿种类、补偿标准等仍协商不一致的，委托具有相应资质的评估机构评估确定。

（五）经土地权属人同意进行种植的，青苗补偿款由土地权属人与青苗种植者自行协商；未经土地权属人同意占用他人土地种植的，青苗补偿款归土地权属人所有。如遇特殊情况，由所在镇人民政府研究解决或通过法律途径解决。

（六）国有、集体的公共设施用地，包括公路、农村道路、机耕路、河涌、排灌渠、堤坝等土地，视实际情况给予补偿。

二、留用地安置

留用地安置按《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）和《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）等政策文件要求执行。

（一）留用地安置比例按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该村农村集体经济组织的土地面积）的15%安排。留用地安排可采用土地安置、货币补偿、物业置换等方式，采用何种方式以协商为准，具体安置和管理办法另行制定。

（二）征收土地用于基础设施、公益事业、拆迁安置、旧村改造等建设，留用地安置比例按10%安排，留用地安排鼓励采用货币补偿，按现行我区各镇的工业用地级别基准地价的100%标准执行；农村集体经济组织同意按低于10%的比例安排留用地的，由该农村集体经济组织按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令189号）及其组织章程等相关规定，经农村集体经济组织成员表决通过并出具书面意见后，可按实际情况确定留用地安置比例或不安排留用地。

三、拆迁补偿标准

（一）属钢筋混凝土框架结构和钢筋混凝土砖混结构的房屋以及属青砖、红砖、泥砖瓦木结构及其他结构的建筑物、构筑物，以《土地使用证》及合法规划、施工手续为准，按附件相关标准实施征收。

（二）迁移电力（杆、塔）通讯、广播线（缆）以及输水管道等专业管线拆迁按具有相应资质的评估机构评估值下调5%-10%给予补偿。如遇特殊情况，由所在地镇人民政府研究解决。

四、回迁安置办法

（一）拆迁户回迁安置用地安排，以《土地使用证》、《不动产权证》或《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《乡村规划许可证》为基础，按拆迁主屋实建占地面积计算回迁地，原则上以1:1的比例就近安置（最大不超过150平方米，超建用地不予安排回迁地，多出面积以货币折算）。回迁地集中安排的，由拆迁安

置单位负责“三通一平”建设。选择自行选址回迁的，必须符合土地利用总体规划及城乡规划建设，可按土地 500 元/m²标准或按评估价进行补偿，“三通一平”费用按回迁面积补助 300 元/m²，并视水、电设施接驳远近的情况给予合理补助。相关部门按有关规定办理用地及报建手续。

（二）拆迁户原住房面积少、人均住宅用地不足 10 平方米的，由个人提出申请，按相关规定逐级上报申请增加住宅建设用地，申请增加的用地面积按有关规定缴费。

（三）被拆迁房屋的土地为国有建设用地的，通过置换或评估价值补偿。

（四）临时安置费：(1)拆迁现住房屋的，一次性补助搬运费 3000 元/户；拆迁无人居住的空闲房屋或非全家主要现住房屋的，一次性补助搬运费 500 元/间。(2)拆迁户签订协议并搬出被拆迁房屋之日起，以户口簿登记人口数为准，按【(500 元/户 + 200 元/人 × 人数) × 月数】的标准计发一次性临时安置费，自行解决住宿问题。

（五）拆迁户自签订拆迁协议之日起 60 日内，必须自行完成举家搬迁，并将其被征收的房屋、其他地上建筑物、地上附着物等交付拆迁单位处理；逾期未搬迁的，按征收拆迁协议的约定或相关法律法规处理。

（六）原为住宅用途的平房、瓦房、从事经营等老旧房屋以及宗祠土地、无地上建筑物的农村宅基地（含村内五边地），经测量核实并公示 5 个工作日后，无争议的，按 500 元/m²的标准进行补偿，不予安排回迁地。

（七）已办理宅基地《土地使用证》、《不动产权证》或《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《乡村规划许可证》，已

动工未建成的，由拆迁单位与拆迁户实地丈量核实，无砂浆砌筑的，按 300 元/m³的标准进行补偿；砂浆砌筑的，按 380 元/m³的标准进行补偿；钢筋混凝土地基的，按 800 元/m³的标准进行补偿。材料价格浮动时，可按省现行同类结构预算的 80%补偿工料费。自行选址回迁安置时，土地按原属地类标准补偿；集中回迁安置时，按本标准第四点（一）项有关规定执行。

（八）房屋主体有部分建筑被列入拆迁红线内的，回迁地安排以《土地使用证》面积为准，未办理《土地使用证》或用地手续正在办理的，按实际建筑占地面积计算，违法建筑除外。

（九）回迁安置地不安排在省道、国道、高速公路规划控制线范围内。

五、其他事项

（一）猪舍、鸡舍、闲杂房、农村简易厕所、看护房（非住宅用地搭建的供人临时居住的用于看守农业、林业、畜牧业等构筑物或建筑物）等的土地补偿标准，以原地类按本办法第一点（一）项执行，如无法确认原地类的，以相邻地类确认。

（二）为鼓励提前配合拆迁工作，按征收协议或征收单位约定时限内完成搬迁的，以户为单位给予相应奖励：（1）30 日（含）内完成的，奖励 2 万元/户。（2）超过 30 日但不超 60 日（含）内完成的，奖励 1 万元/户。（3）超过 60 日完成的，不予奖励。

（三）已办理相关土地权证的农村宅基地，以权证载明的面积，按 100 元/m²的标准补偿办证费用。

（四）有权属争议的土地和附着物，在未解决争议之前，其土地、拆迁补偿费暂由区人民政府指定部门提请公证提存，待确认权属后兑现补偿，不能影响征地拆迁工作及工程建设。

（五）征地拆迁补偿款的分配由被征收对象自行协商处理，如协商不成的，应通过法律途径解决。

（六）本办法未尽事宜由云浮市云安区人民政府研究决定。

（七）本办法自 2023 年 月 日起施行，有效期 年。原《云浮市云安区人民政府办公室关于印发<云浮市云安区征地拆迁补偿标准>的通知》（云安区府办〔2022〕4 号）同时废止。执行过程中，如与上级规范性文件冲突的，以最新上级规范性文件为准。