

梅州市国土资源局文件

梅市国土资〔2015〕44号

梅州市 2013 年度第十四批次城镇建设用 地项目土地征收补偿和安置方案

梅州市 2013 年度第十四批次城镇建设用已经省人民政府同意征收由梅州市人民政府发出征地公告。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十六条和《征用土地公告办法》国土资源部令第 10 号及《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十、三十二条规定，梅州市 2013 年度第十四批次城镇建设用项目土地征收补偿安置方案，参照《梅州市梅江区现代农产品物流中心项目征收集体土地补偿标准和房屋征收补偿安置方案》（梅区府〔2013〕32 号）执行。

附件：《关于印发〈梅州市梅江区现代农产品物流中心项目征收集体土地补偿标准和房屋征收补偿安置方案〉的通知》（梅

区府〔2013〕32号）。



梅州市国土资源局

2015年8月12日

公开方式：主动公开

梅州市国土资源局

2015年8月12日印发

梅州市梅江区人民政府文件

梅区府〔2013〕32号

梅州市梅江区人民政府关于印发梅州市梅江区 现代农产品物流中心项目征收集体土地补偿 标准和房屋征收补偿安置方案的通知

城北镇人民政府、西郊街道办事处，区府直属和市属驻区各单位：

现将《梅州市梅江区现代农产品物流中心项目征收集体土地补偿标准和房屋征收补偿安置方案》印发给你们，请认真贯彻执行。



梅州市梅江区人民政府

2013年10月28日

梅州市梅江区现代农产品物流中心项目征收集体土地补偿标准和房屋征收补偿安置方案

为规范土地房屋征收补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收单位和个人的合法权益，满足政府及广大市民对保障供应、平抑物价、食品安全的要求，确保梅州市梅江区现代农产品物流中心项目的顺利实施和土地资源的合理利用，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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》、《广东省征地补偿保护标准》（粤国土资利用发〔2011〕21 号）和梅州市梅江区人民政府《关于印发梅江区征收集体土地补偿标准和房屋征收补偿安置办法》（梅区府〔2012〕26 号）等有关法律、法规、规章、政策规定，遵循依法依规、以人为本、公平公正、科学高效的原则，结合实际情况，制定本方案。

征收集体土地补偿标准

一、征收集体土地补偿标准计算方法

征收集体土地补偿（包括土地补偿费、安置补助费）等于被征收土地前三年平均年产值（以下简称平均年产值）乘以应给予补偿的倍数。应给予补偿的倍数按《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五章第三十条的规定确定，平均年产值依据区统计部门提供的统计数据及区物价部门提供的农副产品价格确定。

二、征收各类集体土地补偿标准

单位：元/亩

地 类		水 田	旱 地	蔬菜基地	鱼 塘	园 地	林 地
项 目							
前三年平均年产值		1698	1326.04	6014	6055.62	0	
土 地 补偿费	补偿 倍数	10	8	8	按水田前三年平 均年产值的12倍	0	
	补偿 金额	16980	10608.32	48112	20376	0	
安 置 补助费	补偿 倍数	20	20	6	5	0	
	补偿 金额	33960	26520.8	36084	30278.1	0	
青苗补偿费		849	663	1503.5			
小 计		51789	37792.12	85699.5	50654.1		
征地补偿标准		51800	38000	85700	50700	27000	12400
备 注				原已与农业部门签订合同，仍种植且连片50亩，连续种植3年以上	土地补偿费按水田年产值进行计算	按省征地补偿保护标准	按省征地补偿保护标准

说明：集体土地地类由国土、林业、农业部门确定，原则上以土地变更调查图斑为准。

三、征收其他土地的补偿标准

征收未利用地的土地补偿费按邻近其他耕地土地补偿标准的50%计算，不支付安置补助费。

征收农村集体建设用地（包括乡村道路、禾坪等），按水田补偿标准补偿，设施按评估价格或政府行业主管部门按现状确定市场重置价格进行补偿。

四、青苗补偿费

（一）短期作物补偿、奖励标准

耕地上种植的短期作物，按一造产值进行补偿，水田 849 元/亩，旱地 663 元/亩、蔬菜基地 1503.5 元/亩，已计入该类土地的补偿总额中。种植水稻的，另行给予奖励 15000 元—20000 元/亩。

（二）多年生作物补偿标准

征收果木等多年生作物，结合作物种植面积、作物种类、生长周期进行补偿，具体标准见表一《梅江区征收农村集体土地多年生果木补偿标准》。

（三）零星果木补偿标准

房前屋后种植的零星果木、多年生花卉苗木按作物种类、生长周期、作物数量进行补偿（具体标准按表一、表二执行）。蔬菜基地内间种的零星果木及花卉苗木，不另行补偿。

（四）苗（花）圃补偿标准

苗（花）圃场须经职能部门审核批准并颁发相关证照。苗（花）圃场由政府划定区域安置，连片果木苗圃（含盆栽花木）每亩给予8000—10000元搬迁及搬迁损失补偿；花圃按种植花木的直径大小给予搬迁及搬迁损失补偿，平均直径12 cm以下的补偿30000—40000元/亩，平均直径12.1 cm—20 cm的补偿40000—50000元/亩，平均直径20.1 cm—30 cm的补偿50000—65000元/亩，平均直径30 cm以上的补偿65000—80000元/亩。不接受上列补偿标准的，由征收部门负责组织搬迁，费用按实列支。

五、有关项目的补偿

（一）征收鱼塘另行补偿鱼苗损失费7500元/亩，挖塘人工补助费1500—2300元/亩。

（二）征收莲藕塘的土地补偿按水田的补偿标准补偿，另补莲藕损失费6000元/亩。

（三）征收山坡旱地（含山坡园地）的补偿按旱地补偿标准的50%计算补偿；自留地补偿标准为50000元/亩。

（四）征收土地附着物（构筑物）补偿标准由有资质的评估机构按现状进行评估或确定，按评估价格或市场重置价格进行补偿。

（五）征收坟墓采取异地集中安置方式。被征收的坟墓暂时集中到公墓或骨灰楼堂临时寄放，临时寄放费由政府统一支付给

相关公墓公司，坟墓由坟主自行搬迁，给予搬迁费补偿。政府生态公墓建成后，如需重新安置的，原有地坟堂设施的坟墓，免收土地及设施费；其他没有地坟堂的坟头、金埕等，需收取土地、设施成本费。生态公墓安置点按照签定搬迁协议的时间顺序优先选择。补偿标准见表三《坟墓补偿标准表》。

(六)禽畜的迁移按政府行业主管部门出具的搬迁补偿标准进行补偿，设施按评估价格政府行业主管部门按现状确定市场重置价格进行补偿。

(七)蔬菜基地是指原与农业局签订了蔬菜基地合同，并仍在种植的连片 50 亩以上，连续种植 3 年以上，地点明确，四至清楚，面积准确的菜地。零星菜地按原地类进行补偿。

(八)凡抢栽、抢种的农作物和抢建、抢搭的建筑物或构筑物一律不予补偿。

六、征收集体土地规定

(一)区征收部门会同国土资源部门对确定征地范围内的土地、青苗及地上附着物、构筑物等进行实地查勘、测(丈)量、登记，与被征收单位或个人共同确认权属、地类、数量等，由双方签字确认后进行公示，公示之日起 7 天内如有异议，土地所有权人代表及青苗、地上附着物、构筑物所有者必须在规定时间内向征收部门提出复核申请，逾期视作对所确认的土地面积及清点的地上附着物、构筑物无异议。

(二)被征收单位或个人无正当理由拒绝进行补偿登记或经登记后拒绝签字确认的，征收部门和国土资源部门会同镇(街道)、村委工作人员进行现场测(丈)量、清点，由公证部门予以公证确认并进行公示。被征收单位或个人应在公示之日起 7 天内向公证部门申请复查，逾期则视同无异议，由征收部门将补偿款存入被征收单位或被征收人实名账户，当事人拒绝领取补偿存折的，由征收部门将补偿款提存至公证部门，视同补偿到位。

(三) 被征收人在收到各项补偿费用后 15 天内自行交出土地。违反土地管理法律、法规规定,阻挠国家建设征收土地的,由区人民政府提请市国土资源局责令交出土地;拒不交出土地的,申请人民法院强制执行。

(四) 对被征收土地及其地上附着物的征收补偿结果在镇(街道)、村委会及村民小组内进行公示。公示期 7 天。

七、留用地的安排与管理

以村民小组为单位,被征收农村集体经济组织的留用地,按征收土地面积的 10%安排;选择货币补偿的,按征收土地面积的 13%计算留用地面积。符合下列情况之一的,按征收土地面积的 13%进行货币补偿:1. 留用地不足 10 亩;2. 该村民小组没有符合土地利用总体规划、城乡规划可供选址安排作为留用地的;3. 该村民小组提出的留用地选址方案不符合土地利用总体规划或城乡规划确定的建设用地安排,在与市、区人民政府充分协商后仍不能达成一致的。留用地必须严格按照城市规划进行开发建设,不得私自转让,如需转让必须依法办理相关手续。留用地货币补偿标准由具有土地评估资质的评估机构评估确定,且不得低于该留用地办理转为建设用地需要的所有费用总和。

林地的留用地参照江北人居环境改善工程标准实施。

留用地货币折款补偿后,各村民小组可在村民集中安置区建设的商铺,按价格近似原则,以商铺评估价值优先购买,按留用地折款和安置区商铺价值互补差价结算。村民小组选择购置物业的,留用地补偿款暂不支付,待物业交付时一并结清。

八、社会保障

被征地农民的养老保障,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做好我省被征地农民养老保障工作意见的通知》(粤府办〔2010〕41 号)和梅州市人民政府办公室《关于进一步明确我市被征地农民养老保障工作有关问题的通知》(梅市府办函〔2010〕305 号)文件的规定执行。

表一：

征收农村集体土地多年生果木补偿标准

序号	果木种类		补偿标准		备 注
			按面积补偿 (元/亩)	按棵补偿 (元/棵)	
1	大荔枝		33000—48000	1100—1600	主杆直径 30 厘米以上
2	中荔枝		16500—33000	550—1100	主杆直径 20—30 厘米
3	小荔枝		6600—16500	220—550	主杆直径 10—20 厘米
			1800—6600	60—220	主杆直径 10 厘米以下，已挂果
4	幼荔枝		450—1800	15—60	人工种植，未挂果
5	特大龙眼			3300—4500	主杆直径 40 厘米以上
6	大龙眼		33000—60000	1100—2000	主杆直径 25—40 厘米
7	中龙眼		16500—33000	550—1100	主杆直径 15—25 厘米
8	小龙眼		6900—16500	230—550	主杆直径 10—15 厘米
			1800—6900	60—230	主杆直径 5—10 厘米
9	幼龙眼		450—1800	25—60	主杆直径 5 厘米以下，已挂果
				15—25	人工种植，未挂果
10	大柚树		12000—15000	400—500	主杆直径 25 厘米以上
11	中柚树		9000—12000	300—400	主杆直径 20—25 厘米
			6000—9000	200—300	主杆直径 15—20 厘米
12	小柚树		1500—6000	100—200	主杆直径 10—15 厘米
				50—100	主杆直径 5—10 厘米
13	幼柚树		300—1500	20—50	主杆直径 5 厘米以下，已挂果
				10—20	人工种植，未挂果
14	大黄皮、沙梨		13500—16500	450—550	主杆直径 30 厘米以上
15	中黄皮、沙梨		9900—13500	330—450	主杆直径 15—30 厘米
16	小黄皮、沙梨		5100—9900	170—330	主杆直径 10—15 厘米，已挂果
17	幼黄皮、沙梨		450—5100	15—170	人工种植，未挂果
18	大柿子、板栗、芒果	棵	500—600		主杆直径 30 厘米以上
19	中柿子、板栗、芒果	棵	400—500		主杆直径 15—29 厘米
20	小柿子、板栗、芒果	棵	200—400		主杆直径 15 厘米以下，已挂果
21	幼柿子、板栗、芒果	棵	15—200		人工种植，未挂果
22	大柑桔、脐橙、椪柑	棵	200		树高 150 厘米以上
23	中柑桔、脐橙、椪柑	棵	150		树高 100—150 厘米
24	小柑桔、脐橙、椪柑	棵	120		树高 100 厘米以下，已挂果
25	幼柑桔、脐橙、椪柑	棵	15		人工种植，未挂果
26	大枇杷	棵	250—350		主杆直径 25 厘米以上
27	中枇杷	棵	120—250		主杆直径 15—25 厘米
28	小枇杷	棵	35—120		主杆直径 15 厘米以下，已挂果
29	幼枇杷	棵	10—35		人工种植，未挂果
30	大桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	220—330		主杆直径 20 厘米以上

31	中桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	110—220	主杆直径 12—20 厘米
32	小桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	60—110	主杆直径 8—12 厘米
			25—60	主杆直径 8 厘米以下
33	幼桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	10—25	人工种植，未挂果
34	大杨桃、橄榄	棵	670—1100	主杆直径 30 厘米以上
35	中杨桃、橄榄	棵	340—670	主杆直径 15—30 厘米
36	小杨桃、橄榄	棵	110—340	主杆直径 15 厘米以下，已挂果
37	幼杨桃、橄榄	棵	15—110	人工种植，未挂果
38	蕉树	株	5—8	树高 100 厘米以上(其中已挂果的每株 20 元)
39	麻竹、苗竹(毛竹)	条	4	竹高 400 厘米以上
40	黄竹、泥竹、东竹	条	0.8—1.5	竹高 400 厘米以上
41	大苦楝树	棵	100—200	主杆直径 15 厘米以上
42	中苦楝树	棵	50—100	主杆直径 8—15 厘米
43	小苦楝树	棵	20—50	主杆直径 4—8 厘米
44	大按树	棵	150—200	主杆直径 15 厘米以上
45	中按树	棵	50—150	主杆直径 8—15 厘米
46	小按树	棵	5—20	主杆直径小于 8 厘米
47	大桐子树	棵	80	主杆直径 15 厘米以上
48	中桐子树	棵	40	主杆直径 8—15 厘米
49	小桐子树	棵	20	主杆直径 8 厘米以下
50	大番石榴	棵	150—200	主杆直径 15 厘米以上
51	中番石榴	棵	100—150	主杆直径 8—15 厘米
52	小番石榴	棵	20—50	主杆直径 8 厘米以下
53	幼火龙果	棵	20—150	未挂果
54	大、中火龙果	棵	150—200	已挂果
55	幼葡萄	棵	15—100	未挂果
56	大、中葡萄	棵	100—150	已挂果
57	大、中百香果	棵	100—150	已挂果
58	幼百香果	棵	20—100	人工种植，未挂果

注：1. 树木的主杆直径，以离地面 50 cm 量算为准。

2. 已征收的树木、竹等附着物经补偿后，归政府所有，未经允许，不得私自砍伐、移植。

3. 所列补偿指按合理规格种植的果木(一亩种植果木在 30 株以内的连片果园)，密植的折回标准株数计算。不足 30 株的，按株数逐步扣减；不足 10 株的，按零星果木进行补偿。

4. 移植果树按正常标准 6 折以下补偿。

5. 本文未列的其他果园按相近似价值的果园标准进行补偿。

表二:

征收农村房前屋后多年生花卉苗木补偿指导价

单价: 元/株

品 种	规格(cm)	单 价	品 种	规格(cm)	单 价	品 种	规格(cm)	单 价
香 樟	H≤50	1.0	棕 桐 (干高)	H≤60	≤15	红继木	P<20	1.0
	H51-200	6.0		H61-80	22.0		P20-25	2.2
	φ≤3.9	≤30		H81-100	40.0		P26-30	3.8
	φ4-4.9	50.0		H101-130	60.0		P31-35	6.2
	φ5-5.9	60.0		H131-160	75.0		P36-45	9.8
	φ6-6.9	70.0		H161-180	95.0		P46-60	15.0
	φ7-7.9	80.0		H181-200	120.0		P61-80	45.0
	φ8-8.9	100.0		H201-230	150.0		P81-100	85.0
	φ9-9.9	200.0		H231-250	190.0		P101-120	130.0
	φ10-11.9	300.0		H251-300	300.0		P121-130	150.0
	φ12-14.9	400.0		φ<2	<30		P131-150	190.0
	φ15-19.9	600.0		φ2-2.9	40.0		P151-160	220.0
	φ≥20	≥1000		φ3-3.9	60.0		P161-180	260.0
桂 花	φ<2	<30	深 山 含 笑	φ4-4.9	80.0	含 笑	P181-200	300.0
	φ2-2.9	80.0		φ5-5.9	140.0		P<25	2.5
	φ3-3.9	150.0		φ6-6.9	380.0		P25-30	3.8
	φ4-4.9	250.0		φ7-7.9	500.0		P31-40	7.2
	φ5-5.9	500.00		φ8-8.9	750.0		P41-50	12.0
	φ6-7.9	1000.0		φ9-9.9	1200.0		P51-60	18.0
	φ8-9.9	1500.0		φ10-11.9	1700.0		P61-70	35.0
	φ10-11.9	2000.0		φ<2	<5		P71-80	55.0
杨 梅	φ12-12.9	3000.0	乐 昌 含 笑	φ2-2.9	10.0	榕 树 (假植苗)	P81-100	90.0
	φ<2	<15		φ3-3.9	15.0		P101-120	110.0
	φ2-2.9	30.0		φ4-4.9	30.0		P121-140	150.0
	φ3-3.9	55.0		φ5-5.9	50.0		φ<4	<30
	φ4-4.9	160.0		φ6-6.9	80.0		φ4-4.9	40-45
	φ5-5.9	320.0		φ7-7.9	180.0		φ6-6.9	85-90
	φ6-6.9	600.0		φ8-8.9	280.0		φ8-9.9	140-160
	φ7-7.9	960.0		φ9-10.9	400.0		φ10-11.9	290-320
	φ8-8.9	1200.0		φ11-12.9	800.0		φ12-13.9	480-520
	φ9-9.9	1650.0		φ13-14.9	1700.0		φ14-17.9	1100-1350
	φ10-11.9	2200.0		φ15-15.9	2700.0		φ18-20.9	2500-2700
	φ12-14.9	2800.0		φ16-17.9	3200.0		φ21-23	3000-4000
	φ15-17.9	3600.0		φ18-19.9	4500.0	小 叶 黄 杨	P<10	1
夹竹桃	φ≥18	≥4500	海 桐	φ20-21.9	5600.0		P10-15	1.2
	H<80	<3		φ22-25	7000.0		P16-20	1.7
	H80-100	4.0		P<20	1.0		P21-25	2.2
	H101-130	7.5		P20-30	2.0		P26-30	3.5
	H131-160	15.0		P31-40	6.5		P31-40	7.0
	H161-200	35.0		P41-45	9.5		P41-50	12.0
栀子花	H201-230	68.0		P46-60	14.0		P51-60	25.0
	H<20	<1		P61-80	38.0	小 叶 女 贞	P61-80	55.0
	H20-25	1.5		P81-100	65.0		P81-100	70.0
	H26-30	2.5		P101-120	90.0		P<30	1.0
梅 花	H31-35	6.5		P121-130	140.0		P31-40	2.2
	D<2	<15		P131-150	250.0		P41-50	4.5
	D2-2.9	25.0		P151-170	300.0		P51-60	9.0
	D3-3.9	65.0		P171-200	400.0		P61-70	15.0
	D4-4.9	170.0		P201-230	550.0		P71-80	20.0
	D5-5.9	280.0		P231-250	700.0		P81-100	35.0
	D6-6.9	400.0	香 椿	φ<3	<5		P101-130	50.0
	D7-7.9	500.0		φ3-4	10.0	茶 花	H<120	30
银 杏	D≥8	>500		φ4-5	20.0		H120-130	40
	φ<2	<5		φ5-6	40.0		H131-150	100
	φ2-2.9	10.0		φ6-7	100.0		H151-200	200
	φ3-3.9	20.0		φ7-8	200.0		H≥201	>200

银 杏	φ4-4.9	30.0	香 椿	φ8-10	320.0	山 茶	H<50	8
	φ5-5.9	50.0	白玉兰	φ<2	<8		H50-60	12.0
	φ6-6.9	120.0		φ2-2.9	15.0		H61-80	35.0
	φ7-7.9	180.0		φ3-3.9	50.0		H81-100	95.0
	φ8-8.9	260.0		φ4-4.9	80.0		H101-120	180.0
	φ9-9.9	580.0		φ5-5.9	200.0		H121-150	600.0
	φ10-10.9	820.0		φ6-6.9	380.0		H151-180	880.0
	φ11-11.9	1200.0		φ7-7.9	750.0		H181-200	1260.0
	φ12-12.9	1600.0		φ8-8.9	1050.0		H201-300	1400.0
	φ13-13.9	2500.0		φ9-10.9	1200.0	茶 梅	P<20	1.8
	φ14-14.9	5000.0		φ11-12.9	1500.0		P20-30	2.2
石 榴	H<80	<5	紫 荆	φ13-15	1960.0		P31-40	6.0
	H80-100	10.0		H<80	<5		P41-50	9.5
	H101-160	60.0		H80-100	8.0		P51-60	15.0
	H161-200	140.0		H101-130	15.0		P61-70	35.0
	H201-250	260.0		H131-160	45.0		P71-80	70.0
紫玉兰	D<3	<30	紫 薇	H161-200	85.0		P81-100	160.0
	D3	50.0		H201-250	160.0		P101-120	280.0
	D4	80.0		D<2	<10		P121-130	400.0
	D5	140.0		D2-2.9	20.0		P131-140	460.0
	D6	250.0		D3-3.9	40.0		P141-160	650.0
	D7	850.0		D4-4.9	100.0	水 杉	φ<2	8.0
	D8	1250.0		D5-5.9	300.0		φ2-2.9	12.0
	D9	1500.0		D6-6.9	520.0		φ3-3.9	18.0
	D10	1800.0		D7-7.9	900.0		φ4-4.9	50.0
	D11	2300.0		D8-8.9	1550.0		φ5-5.9	90.0
	D12	2800.0		D9-9.9	1900.0		φ6-6.9	130.0
绣 球	P<40	<10	乌 柏	D10-11.9	3100.0		φ7-7.9	180.0
	P40-50	15.0		D12	4300.0		φ9-9.9	280.0
	P51-70	40.0		φ<5	<40		φ10-12	350.0
	P71-100	90.0		φ5-5.9	60.0	池 杉	φ<2	10.0
	P101-150	120.0		φ6-6.9	100.0		φ2-2.9	15.0
	P151-180	180.0		φ7-7.9	280.0		φ3-3.9	25.0
连 翘	3 分枝以下	2.0		φ8-8.9	320.0		φ4-4.9	50.0
	3-4 分枝	3.0		φ9-9.9	500.0		φ5-5.9	90.0
	5-7 分枝	5.0		φ10-14.9	800.0		φ6-6.9	130.0
	8 分枝以上	8.0		φ15-17.9	1200.0		φ7-7.9	200.0
				φ18-19.9	1800.0		φ9-9.9	280.0
木芙蓉	H<60	<2	凌 霄	φ20-21.9	2500.0		φ10-12	350.0
	H60-80	3.0		φ22	2800.0	垂 柳	φ<2	6.0
	H81-100	4.5		一年生	1.5		φ2-2.9	8.0
	H101-120	12.0		二年生	2.5		φ3-3.9	30.0
	H121-140	30.0		三年生	4.5		φ4-4.9	60.0
	H141-160	55.0		多年生	6.0		φ5-5.9	90.0
佛肚竹	H161-180	85.0		一年生	2.0		φ6-6.9	170.0
	H<30	<20	常春藤	二年生	3.0		φ7-7.9	240.0
	H30-40	35.0		三年生	5.0		φ8-8.9	380.0
	H41-60	60.0		多年生	7.0		φ9-10.9	500.0
罗汉松	H>60	>60	爬墙虎	一、二年生	1.4		φ11-13.9	680.0
	φ<3	<80		三年生	2.8		φ14-14.9	1000.0
	φ3-4.9	90-110		多年生	3.8		φ15-17.9	1200.0
	φ5-6.9	400-480	枫 香	H20-30	0.7-0.8		φ18-19.9	1500.0
	φ7-8.9	700-900	红花荷	H20	1.0		φ≥20	≥2000
杜 鹃	φ9-10.9	2700-3000	黄花梨	H20-50	1-1.5		φ<15	<80

杜 鹃	P20-25	1.8-2.2	蓝花楹	$\phi < 6$	< 150	加拿利 海 枣	$\phi < 25$	< 400
	P26-30	3-4.5		$\phi 6-7$	280-360		$\phi 25-40$	550
	P31-40	8-9		$\phi 8-9$	480-650		$\phi 41-50$	1100
	P41-60	30-40		$\phi 10-11$	800-1200		$\phi 51-60$	1800
	P61-80	130-140		$\phi 12-13$	1300-1700		$\phi 61-80$	5500
	P81-100	250-300		$\phi 14-15$	1800-2200		H<150	<50
老人葵 (脱干)	H<30	<50	竹 柏	$\phi < 5$	< 180	南洋杉	H150-180	70-80
	H30-40	70-90		$\phi 5-5.9$	240		H181-200	180-210
	H41-60	100-150		$\phi 6-9.9$	350		H201-300	290-310
	H61-80	250-380		$\phi 10-11.9$	2200			
	H81-100	1300-1800		$\phi 12-14.9$	2500	广 玉 兰	$\phi < 3$	3
	H101-200	2000-3000		$\phi 15-19.9$	3200		$\phi 3-4.9$	5
鱼尾葵	H<100	<80	沉香 黑木相思 红花荷 檀 香 印度黄檀 柚 木	$\phi 20$	6500		$\phi 5-7.9$	25
	H100-150	90-120		H30	1.5		$\phi 8-9.9$	200
	H151-200	240-280		H20	1.3		$\phi 10-11.9$	500
	H201-250	350-450		H30	1		$\phi 12-14.9$	850
	H251-300	500-650		H60	20		$\phi 15-17.9$	2200
	H301-350	700-900		H60	20		$\phi 18-19.9$	3400
	H351-400	1400-1800		H20	3		$\phi 20-24.9$	3800
假槟榔	H<100	<70	棕 竹 木 荷 秋 枫 铁冬青 发财树 九里香 杜 英	丛	6		$\phi 25-29.9$	4500
	H100-150	100-130		H30	0.9	小叶榄仁	$\phi \geq 30$	≥ 6500
	H151-200	200-240		H30	0.7		$\phi < 3$	<70
	H201-250	400-500		H20	1		$\phi 3-5.9$	100
	H251-300	650-850		H20-40	1.3-1.5		$\phi 6-7.9$	200
红豆杉	$\phi < 8$	<800		H20	1		$\phi 8-10.9$	500
	$\phi 8-9.9$	1000		H30	0.7		$\phi 11-12.9$	750
	$\phi 10-14.9$	1500.0		$\phi < 1$	5	黄 槐	$\phi 13-15$	1000
	$\phi \geq 15$	≥ 6500		$\phi 1-2.9$	30		$\phi < 2$	30
炮仗花	一年生	5	桃花心木	$\phi 3-4.9$	80		$\phi 2-3.9$	60
	二年生	10		$\phi 5-6.9$	130		$\phi 4-5.9$	100
	三年生	20		$\phi 7-8.9$	200	麻 楝	$\phi \geq 6$	≥ 200
	多年生	40		$\phi 9-10.9$	250		$\phi < 3$	80
木 棉 (美丽 异木棉)	$\phi < 1$	5	海南蒲桃	$\phi 11-12.9$	300		$\phi 3-4.9$	100
	$\phi 1-2.9$	10		$\phi 13-14.9$	350		$\phi 5-6.9$	160
	$\phi 3-4.9$	50		$\phi \geq 15$	≥ 400		$\phi 7-8.9$	230
	$\phi 5-6.9$	100		$\phi < 1$	5	鸡冠刺桐	$\phi 9-10.9$	350
	$\phi 7-8.9$	200		$\phi 1-2.9$	30		$\phi \geq 11$	400
	$\phi 9-10.9$	350		$\phi 3-4.9$	80		$\phi < 2$	30
	$\phi 11-12.9$	500		$\phi 5-6.9$	130		$\phi 2-3.9$	50
	$\phi 13-14.9$	700		$\phi 7-8.9$	200	鸡蛋花	$\phi 4-5.9$	80
盆架子	$\phi \geq 15$	≥ 800	蒲 葵	$\phi 9-10.9$	250		$\phi \geq 6$	100
	$\phi < 1$	5		$\phi 11-12.9$	300		H<20	15
	$\phi 2-2.9$	20		$\phi 13-14.9$	350		H21-40	30
	$\phi 3-4.9$	50		$\phi \geq 15$	≥ 400		H41-60	35
	$\phi 5-6.9$	100		H<150	250		H61-80	40
	$\phi 7-8.9$	170		H150-200	320		H81-100	45
	$\phi 9-10.9$	250		H201-250	420	水蒲桃 马樱丹 兰花(普通) 兰花(标准)	H>100	>45
	$\phi 11-12.9$	300		H251-300	560		H20	0.7
	$\phi 13-14.9$	360		H301-350	680		P40	7
针 葵	H30-50	50-60	苏 铁	H351-400	980		亩	10 万元
月 季	二年生	3.0		$\phi 15-19.9$	120.0		亩	12 万元
	三年生	5.0		$\phi 20-24.9$	220.0			
				$\phi \geq 25$	≥ 400			

- 注：1. 庭院观赏地花木可移植的尽量移植，征地单位对其按实际工作补偿移植费（含一年养护费）；不能移植的，按以上单价进行征收。
2. 盆栽花木不予补偿；征用土地公告颁发后突击抢种的苗木不予补偿。
3. 古树名木依据评估价补偿（古树名木移栽时，只补偿一定的移植费）。
4. H为树高， ϕ 为胸径，P为冠幅，D为地径。

表三：

坟墓补偿标准表

名 称	类 别		单 位	标 准 (元)
存放费	骨灰存放费		元/个	3000
搬 迁 补偿费	有石碑墓堂		元/座	3500, 每增加一灵位加 1000
	无石碑 灰坟	大	元/座	2500
		中	元/座	2000
		小	元/座	1500
	纪念碑		元/座	1800—2000
	金箱头		元/座	800—1000
	金 埕		元/只	500

表四：

广东省征地补偿保护标准

(2010 年修订调整)

粤国土资利用发〔2011〕21 号

单位：万元/公顷

地 区 类 别	耕 地	园 地	林 地	养殖水面	未利用地
一类	128.70	99.00	45.00	133.65	39.60
二类	97.50	75.00	34.20	101.25	30.00
三类	78.00	60.00	27.70	81.00	24.00
四类	70.20	54.00	25.00	72.90	21.60
五类	58.50	45.00	20.60	60.75	18.00
六类	52.65 (3.51 万元/亩)	40.50 (2.7 万元/亩)	18.60 (1.24 万元/亩)	54.70 (3.65 万元/亩)	16.20 (1.08 万元/亩)
七类	47.45 (3.16 万元/亩)	36.50 (2.43 万元/亩)	16.20 (1.08 万元/亩)	49.30 (3.29 万元/亩)	14.60 (0.97 万元/亩)
八类	40.30 (2.69 万元/亩)	31.00 (2.07 万元/亩)	14.85 (0.99 万元/亩)	41.85 (2.79 万元/亩)	12.40 (0.83 万元/亩)
九类	33.15 (2.21 万元/亩)	25.50 (1.7 万元/亩)	12.15 (0.81 万元/亩)	34.40 (2.29 万元/亩)	10.20 (0.68 万元/亩)
十类	30.20 (2.01 万元/亩)	23.25 (1.55 万元/亩)	10.80 (0.72 万元/亩)	31.40 (2.09 万元/亩)	9.30 (0.62 万元/亩)

注：梅江区长沙镇、三角镇、城北镇、金山街道、西郊街道、江南街道
为六类地区。

房屋征收补偿安置方案

一、房屋征收与补偿安置的原则

房屋征收补偿安置遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

二、征收部门和实施单位

征收部门：梅江区土地房屋征收安置中心。

征收实施单位：梅州市梅江区现代农产品物流中心项目征收指挥部。

三、征收范围：位于梅江区城北镇黄明村、黄留村和西郊街道黄塘村，东北至 206 国道，西南至黄明村大塘村道，东南至 205 国道，西北至黄明村委会址（具体以规划红线图为准）。

四、房屋征收补偿标准

根据被征收房屋的功能分为住宅和非住宅两类。其中住宅类包括住宅及配套车库（房）；非住宅包括商业用房等。

（一）征收住宅补偿标准

1. 货币补偿：按房地产评估机构评估价值进行补偿。

2. 产权调换：

（1）产权调换原则上按建筑面积 1：1 等面积进行调换，价值以被征收房屋评估价值和安置房评估价值互补差价结算。安置房为电梯房高层建筑，6—10 层按统一价格，5 层以下（含 5 层）的房价减少 50 元/m²，11 层以上（含 11 层）的房价增加 50 元/m²。

（2）被征收房屋的室内装修按房地产评估机构评估价格进行补偿。

（3）被征收人按照“面积近似”的原则，选择安置房，安置房建筑面积超过被征收房屋建筑面积时，超出建筑面积一般不得超过被征收房屋建筑面积的 20%。具体规定如下：

①凡在征收期限内签定征收补偿协议的,按签定征收补偿协议的时间顺序优先选择安置房。

②安置房建筑面积多于(或少于)核定的被征收人房屋建筑面积的,多于(或少于)部分按安置房评估单价进行结算。

③安置房建设统筹规划了车位,确保每个套房配套一个车位。按照签定征收补偿协议的时间顺序,被征收人可选择购买架空车位或地下车位,按成本价评估结算。如需购买第二个车位的,可在剩余车位中按签定征收补偿协议的时间顺序依次选购,额满为止。

(4)属街(村)道路边的房屋,已依法取得营业执照且现为经营性用房的,房屋按房地产权证规定的用途性质进行产权调换或货币补偿,并按评估价值补偿营业设施费和营业损失费。

(5) 安置房的位置、标准、管理

①按城市规划要求在城北镇黄明村规划建设安置房,并按规划要求的容积率建设。住宅小区基本公共设施配套齐备。

②安置房屋结构:电梯房为高层建筑。具体各安置房标准详见规划设计图。

③安置房的户型:电梯房均按大、中、小三种户型规划建设,面积按实际建设为准。

④安置房外墙贴瓷砖,铝合金外窗,阳台、外窗安装隐形防盗网,外大门安装统一的防火门,天然气安装至厨房,水、电、电话、电视、网络线等安装至户外大门,排水、排污安装至厨房和卫生间。

(6) 住宅房屋临迁过渡安置

①临迁方式

房屋征收部门提供临时安置补助费。房屋征收部门按被征收房屋的建筑面积,以每月 8 元/m²的标准支付临时安置补助费,

由被征收人自行解决住所。补助费的发放从被征收人交出被征收房屋起到通知交付安置房后满3个月止。安置补助费于每月10日前拨付到被征收人账户。

②临迁期限

从被征收人交付被征收房屋之日起至房屋征收部门提供安置房之日止，一般不得超过3年。超过3年后未提供安置房安置的，房屋征收部门必须继续提供临时安置补助费。

(7) 房屋可迁附属物的补偿

征收房屋内的电话、网络、有线电视、空调等附属设备迁移费，按现行收费标准据实支付。

(8) 报建手续齐全的在建工程，被征收人选择货币补偿的，对其土地、建筑物、构筑物等按评估价值补偿。被征收人选择产权调换的，按规划报建面积1:1进行调换，但需补足差价。收回已办理《国有土地使用证》的成块土地，土地及依法批准的建筑物、构筑物、地面设施，按具有资质的评估机构出具的评估结果进行补偿。

(二) 征收商业用房补偿标准

征收商业用房按房地产评估机构评估价值进行补偿(停业经营损失按税务部门提供税单为依据进行评估)。

商业用房以房屋产权证记载或规划、国土部门批准的使用功能为准。遇到特殊情况，按照政府相关政策执行。

商业用房原则上只实行货币补偿，安置区的商铺优先安排村民小组留用地折款购买。

(三) 征收企业用房补偿标准

企业土地、厂房、仓库、经营损失(停产、停业)按评估机构评估价值进行补偿；工人失业补偿按照社保有关规定给予失业补助。

(四) 搬家(迁)补助费

1. 住宅房屋搬家补助费

被征收人在规定征收期限内搬迁,选择货币补偿的,按被征收房屋的建筑面积以 8 元/m²的标准发放一次性搬家补助费。选择产权调换需二次搬迁,按产权调换房屋的建筑面积,以 16 元/m²的标准发放一次性搬家补助费。

2. 非住宅房屋搬迁补助费

工业商业用房、机关和事业单位用房、企业、设备、设施、仓库等的搬迁补助费,按房地产评估机构对搬迁费用的评估结果予以补助。

3. 被征收房屋需依法实施强制执行的不发搬家(迁)补助。

五、被征收房屋属性认定

(一) 被征收房屋的权属、结构、用途,以房地产权证或土地使用权证、房屋所有权证记载为准。涉及房屋产权争议的,先由公证部门进行现场证据保全,再依法律程序确定权属。确定权属期间不影响征收工作进行。

(二) 征收范围内未经登记的建筑,或房地产登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑,由房屋征收部门依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定进行调查登记,由住建、国土等部门进行认定、处理。认证原则:

1. 1986 年 12 月 31 日以前建造的房屋,及 1987 年 1 月 1 日以后已办理《房屋产权证》或已办理《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》的,视为报建手续齐全。选择产权调换的,产权调换后安置房的《房地产权证》办理费用由房屋征收部门负责。

2. 1987 年 1 月 1 日至 2008 年 5 月 31 日期间建造的证件不全的房屋,在征收补偿过程中按建筑面积扣除办证费用;选择产权调换的,安置房《房地产权证》办理费用由房屋征收部门负责。

3. 2008年6月1日以后建造的房屋，持证补偿，无法提供房产证的视作违章建筑。

4. 选择产权调换的，安置房的《房地产权证》由房屋征收部门统一办理。

(三)对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑应当给予补偿，对认定为违法建筑以及超过批准期限的临时建筑不予补偿。未超过批准期限的临时建筑，按评估价值给予补偿。

(四)对被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积以及被征收房屋的初步评估结果、被征收房屋的复核评估结果和补偿安置结果进行公示，公示期7天。

六、征收房屋登记、丈量、公共建筑面积分摊的有关规定

(一)征收规划红线范围内的房屋，被征收人应在规定的时间内持被征收房屋的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》或《房地产权证》、《工商营业执照》等有关产权和经营权证明，向房屋征收部门申报登记。

(二)房屋建筑面积计算应按每栋房屋或每间房屋勒脚以上（即外墙皮对外墙皮）丈（测）量的建筑面积为准。

(三)未封闭的阳台按1/2计算建筑面积（主墙与阳台正面护墙栏之间平面尺寸应小于1.5m以内，装修部分另行补偿）。墙体结构封闭的阳台按100%计算建筑面积，但立面窗户采光面积必须小于整体立面的1/2。

(四)老屋天井按建筑占地补偿；瓦面老屋横屋走道、屋檐走道按1/2计算建筑面积；二棚最小净空低于1.1米的不计算建筑面积，1.1至2.2米的按1/2计算建筑面积，2.2米及以上的按建筑面积计算。

(五)一座房屋有两户以上产权人的，其房屋的公共廊厅、横屋走道、花头屋走道、土地等公共面积，按产权人的房屋建筑面积比例分摊，并张榜公布确定；如产权人的房屋公共面积有书面约定的，则按书面约定办理。

(六)征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

七、征收房屋建筑占地及房屋周边的土地补偿规定

(一)被征收人房屋建筑占地补偿按《国有土地上房屋征收评估办法》规定进行评估后补偿，其余个人主屋与围墙连带在内的门前空地、间距用地按集体建设用地进行补偿。

(二)老祖屋内花头土地、老祖屋门前门坪、后面风围(围墙内)的土地等间距用地按集体建设用地进行补偿。

八、征收房屋补偿安置方式

(一)实行房屋产权调换、货币补偿、产权调换及货币补偿相结合(指被征收房屋价值大于产权调换价值)的方式，由被征收人自行选择一种方式进行补偿，在安置住宅用房规划设计出来以后，允许给被征收人一次重新选择安置方式的机会。机关和事业单位用房、祖屋公共部分、祠堂、杂房、简易房(临建物)等原则上采用货币补偿方式进行补偿。

(二)征收房屋建筑面积以房地产权证记载的合法建筑面积或有关部门核准的建筑面积进行货币补偿和产权调换。

(三)对被征收房屋价值的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估，不低于房屋征收决定预告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

九、评估机构的选定

评估机构由被征收人在规定时间内从区房地产评估机构库中协商选定，在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人，

按照少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。同一征收项目评估工作，原则上由一家评估机构承担。

十、奖励办法

(一) 凡在 2014 年 1 月 28 日以内签订房屋征收补偿安置协议书的，按被征收建筑面积计算奖励 200 元/m²。凡在 2014 年 1 月 29 日以后签订房屋征收补偿安置协议书的，不给予奖励。

(二) 在规定时间内搬迁并交付拆除的，按建筑面积计算奖励 50 元/m²。

(三) 选择产权调换的被征收人，在规定的时间内签订协议并在规定时间内搬迁并交付拆除的，按安置房面积每户每月 1 元/m² 的标准给予 20 年一次性物业管理费奖励。不按规定的时间签订协议和搬迁的被征收人，不给予奖励。

(四) 选择货币补偿的被征收人，在规定时间内签订协议并在规定时间内搬迁交付拆除的，按被征收房屋主体评估补偿总额的 5% 给予再次奖励。

以上奖励总额在被征收人搬迁并交付被征收房屋后，一并存入被征收人实名账户。

十一、住房困难和低收入家庭救助

按政策界定属于住房困难和低收入家庭的被征收人，有关部门按照梅江区委区政府办公室《印发关于在征收集体土地及国有土地上房屋工作中为特殊困难群众提供援助的意见的通知》（梅区办〔2012〕79 号）执行。

十二、争议的解决

(一) 对评估确定的被征收房屋价值有异议的双方当事人，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向被征收房屋所在地房地产评估专家委员会申请鉴定。

(二)征收补偿协议订立后,一方当事人不履行补偿协议约定的义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。

(三)征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议,或者被征收房屋所有权人不明确的,由房屋征收部门报请区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定,按照征收补偿方案作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼,在补偿决定规定期限内又不搬迁的,由梅江区人民政府依法向人民法院申请强制执行。

公开方式:主动公开

抄送:区委各单位,区人大办,区政协办,区纪委办,区法院,区检察院,区人武部。

区委区政府办公室

2013年10月28日印发
