

中山市公益性项目用地征收与补偿范围 及方式

《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号）政策解读


一、集体土地征收补偿范围

《土地管理法》第四十八条：征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征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、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。





1、土地补偿费、安置补助费



(征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次...)

我市土地补偿费、安置补助费根据《中山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》规定的标准和要求执行。

2、农村村民住宅补偿（农村村民居住权）

对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益...（第48条）

补偿方式

1

土地和房屋采取货币方式实施补偿

2

采取产权调换方式（即安排宅基地建房）实施补偿。

3

提供安置房的形式予以补偿

补偿对象为农村村民宅基地使用权人

3、青苗补偿费用

根据《民法典》第三百二十七条和《土地管理法》第四十八条的规定，征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。目前，我市实施意见具体标准如下：

(1) 包括一般农作物及经济作物征收补偿、常见苗木搬迁补偿、水产养殖及禽畜搬迁补偿等，具体标准按照中府〔2019〕107号文《一般农作物及经济作物征收补偿参照标准表》、《常见苗木搬迁补偿参照标准表》、《水产养殖及禽畜搬迁补偿参照标准表》规定执行。遇特殊情况或未有提及的特殊种类的，可结合具资质评估机构出具的评估报告实施补偿。



(2) 因征收需整治整合水产养殖水面和修复塘埂的，经项目单位确认后，可由镇街委托具备相应资质的中介机构核定费用后实施补偿，或由镇街组织项目单位落实整治整合和修复工作。

4、其他地上附着物补偿费用

(1) 征收集体土地（除宅基地以外的建设用地）上房屋的，将根据中府〔2019〕107号文附件4《地上附着物征收补偿参照标准表》以及具备相应资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

(2) 其他地上附着物（含水产养殖场，苗圃、花木场配套基础设施）征收补偿标准按照中府〔2019〕107号文附件4《地上附着物征收补偿参照标准表》规定。遇特殊情况或未有提及的特殊种类的，可由具备相应资质的评估机构出具的评估报告实施补偿。

5.安排被征地农民的社会保障费用

市人力资源和社会保障局负责审核征地养老保障方案，出具社保审核意见书，联合市自然资源局做好征地批前养老保障方案告知和听证工作，将预收的养老保障资金全额划入收缴被征地农民社会保障资金过渡户并做好养老保障资金的分配和监管工作。

6.征地留用地补偿

补偿对象为土地所有权人。留用地按实际征收土地面积的10%至15%安排，留用地具体比例及安置落实方式应按照《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》及《中山市征收农村集体土地留用地管理办法》等规定执行。鼓励对农村集体留用地采取折算货币方式予以补偿。

二、国有土地上房屋征收补偿

对被征收房屋的补偿采取以下方式



1、货币补偿：国有土地房屋原则上采取货币方式补偿，我们在实际工作中是根据中府〔2019〕107号文附件4《地上附着物征收补偿参照标准表》以及具备相应资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。房屋被征收补偿后的，国有土地使用权同时收回，不作单独土地产权调换。



2、产权调换：若被征收人选择房屋产权调换的，市人民政府提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

三、其他补偿

目前我市实施意见规定如下

1、被征收房屋属村（居）民住宅用途的，应当补偿临时安置居住费。



(1) 选择土地产权调换的，临时安置补偿标准按被征收房屋的房产面积，以镇街平均租金的标准支付，每户不低于1800元/月，镇街平均租金标准以具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为依据。临时安置期限分为过渡期与建设期，过渡期自被征收房屋腾空交付之日起至安置地交付建设之日止；建设期自安置地交付建设之日起计算18个月。



(2) 选择货币补偿的，一次性补偿不超过18个月临时安置居住费。

三、其他补偿

、被征收房屋属村（居）民住宅用途的，一次性补偿被征收人 元 户搬家费（含水电气、电信等迁移）。经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，临时安置费和搬家费按上述标准提高 实施补偿。

、装饰装修费按照中府（ ）号文附件《地上附着物征收补偿参照标准表》规定并结合具备相应资质的评估机构出具的评估报告实施补偿。

、对于具有合法经营手续的房屋及其他地上附着物涉及的资产搬迁、停产停业损失、工人遣散等补偿费用，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。其中停产停业损失原则上以房屋被征收前 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业补偿期限为 个月。



三、其他补偿

5、存在租赁关系的补偿：



(1) 水产养殖场和花木、苗圃场因征收导致租赁合同无法继续履行的，由租赁合同双方按租赁合同的约定或《中华人民共和国合同法》相关规定执行。因征收对出租方造成租金损失的，对征收红线内的面积，在出租方实际少收取的租金范围内进行补偿，预期租金损失不纳入补偿范围。对征收红线范围外且确实对种植（养殖）产生影响的面积，应按租赁合同的租金标准补偿实际租金损失，补偿期限原则上不超过12个月。



(2) 其他地上附着物存在租赁关系的，一次性补偿被征收人6个月租金损失，签订补偿协议之日租赁合同的剩余租赁期限不足6个月的，按实际剩余期限予以补偿。停产停业损失、搬迁费、室内装修装饰价值补偿，由租赁双方按约定或实际投入情况予以补偿。



三、其他补偿

6、涉及迁坟补偿的，按照《殡葬管理条例》、《广东省殡葬管理办法》相关规定进行补偿。补偿后坟墓迁移费、修建费、管理费及其他费用均由补偿款领取人承担。

7、中府〔2019〕107号文及其附件，以及上述未提及补偿项目，以具资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

8、对因历史原因未办理不动产登记且未认定为违法用地或违法建筑的**土地和房屋**，属地镇区应当成立农业农村、自然资源、住房城乡建设、城管和执法、市场监管等部门及各村（居）民委员会等基层组织为成员单位的历史土地和房屋联审小组，根据有关权属的历史资料（包括房地产买卖协议、收付款证明、村民会议表决、公证文书、职能部门原始审批资料等），对被征收土地和房屋的面积和相关权利人进行认定并予以公示。若土地和房屋的面积和相关权利人经公示后无异议的，可参照中府〔2019〕107号文及其附件中标准实施补偿。

相关链接：[中山市人民政府关于中山市公益性项目建设用地征收补偿的实施意见（中府\[2019\]107）](#)