

韶关市曲江区人民政府文件

韶曲府〔2021〕3号

韶关市曲江区人民政府关于印发韶关市 曲江区樟市镇“三旧”改造项目土地和 房屋征收补偿方案的通知

樟市镇人民政府，区政府有关部门，有关直属机构，驻区有关单位：

《韶关市曲江区樟市镇“三旧”改造项目土地和房屋征收补偿方案》已经2021年1月20日区政府第十五届54次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真执行。执行中遇到的问题，请径向区土地和房屋征收事务中心（6688238）反映。

韶关市曲江区人民政府
2021年1月26日



韶关市曲江区樟市镇“三旧”改造项目土地和房屋征收补偿方案

根据樟市镇总体规划，区政府同意对樟市镇樟市村委仁和、街背两个村小组实行统一规划改造，现需征收樟市镇樟市村委仁和、街背两个村小组范围内的土地及房屋，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1号）和《韶关市曲江区土地和房屋征收安置补偿标准》（韶曲府〔2018〕29号）及区有关规定，特制定本方案。

第一条 土地和房屋征收范围。

具体范围以规划部门出具的规划红线范围为准。

第二条 国有土地征收补偿。

涉及国有土地征收，由区土储中心根据有关规定收回。

第三条 集体土地征收补偿。

根据《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1号），我区马坝镇为七类地区，其余镇为八类地区。标准如下：

开荒的土地：每亩补偿 23844.17 元，不付给安置补助费。

第四条 一般零星青苗补偿标准。

不连片、非成园地种植的各类零星青苗补偿标准如下：

项 目		补偿标准 (元/棵)	备 注
树 (棵)	特大树	300	直径 ≥ 50 厘米。
	大树	100	20 厘米 \leq 直径 < 50 厘米。
	中树	50	10 厘米 \leq 直径 < 20 厘米。
	小树	10	3 厘米 \leq 直径 < 10 厘米。
火龙果 (含水泥架) 株	挂果	150	连片种植每亩超过 150 株, 按 22500 元/亩计。
	未挂果	80	连片种植每亩超过 150 株, 按 12000 元/亩计。
	大棵苗	20	连片种植每亩超过 150 株, 按 3000 元/亩计。
果树 (板栗、芒果、龙眼、葡萄、沙田柚、柑桔、柿子、李树、桃树、番石榴、枇杷、杨梅、黄皮、杂果) (棵)	丰产树	300	离地 0.5 米处直径 ≥ 6.1 厘米, 每亩超过 80 棵, 按 24000 元/亩计。
	挂果树	150	4.1 厘米 \leq 离地 0.5 米处直径 < 6 厘米, 每亩超过 90 棵, 按 13500 元/亩计。
	未挂果树	50	2.1 厘米 \leq 离地 0.5 米处直径 < 4.1 厘米, 每亩超过 120 棵, 按 6000 元/亩计。
	大果苗	10	高度 ≥ 1.3 米, 每亩超过 300 棵, 按 3000 元/亩计。
	果苗	2	0.3 米 \leq 高度 < 1.3 米, 每亩超过 300 棵, 按 600 元/亩计。
桂花树 (棵)	特大棵	300	高度 ≥ 3 米, 离地 1 米处, 直径 ≥ 10 厘米。
	大棵	200	2 米 \leq 高度 < 3 米, 离地 0.8 米处, 直径 ≥ 8 厘米。
	中棵	100	1.6 米 \leq 高度 < 2 米, 离地 0.5 米处, 直径 ≥ 5 厘米。
	小棵	30	0.5 米 \leq 高度 < 1.6 米。
	苗	10	高度 < 0.5 米。

罗汉松（棵）	特大棵	200	高度 ≥ 3 米，离地1米处，直径 ≥ 10 厘米。
	大棵	100	2米 \leq 高度 < 3 米，离地0.8米处，直径 ≥ 8 厘米。
	中棵	60	1.6米 \leq 高度 < 2 米，离地0.5米处，直径 ≥ 5 厘米。
	小棵	30	0.5米 \leq 高度 < 1.6 米。
	苗	10	高度 < 0.5 米。
茶树（棵）	大棵	80	冠幅 ≥ 1.5 米，每亩超过60棵，按4800元/亩计。
	中棵	50	1米 \leq 冠幅 < 1.5 米，每亩超过90棵，按4500元/亩计。
	小棵	30	0.5米 \leq 冠幅 < 1 米，每亩超过120棵，按3600元/亩计。
	苗（亩）	1000	人工种植的苗按面积计算，1000元/亩。
蕉树（棵）	大棵	30	主干 ≥ 2 米，主径 ≥ 15 厘米。
	小棵	20	0.5米 \leq 主干 < 2 米。
	苗	5	主干 < 0.5 米。
竹（条）	竹	3	高度 ≥ 2 米。
	竹苗（竹头）	2	人工种植。

上表中未列入的观赏树、名贵树种、农业项目等，参照类似树种协商补偿或根据区农（林）业部门出具的评估意见或由具有评估资质的评估机构进行评估后实施补偿。

第五条 征收房屋可以选择实行货币补偿，也可以选择实行产权置换。征收集体土地上房屋时，房屋基底面积视为一并收回，改造范围内涉及村集体建设用地（含宅基地）不再作出补偿。

(一) 征收房屋选择实行货币补偿的标准。

1. 征收楼房的补偿标准。

类别	补偿标准 (元/平方米)	备注
框架结构	1100	普通装修(含水、电、门、窗应齐全)
混合结构	900	普通装修(含水、电、门、窗应齐全)
框架结构	700	纯框架(无齐全的水、电、门、窗)

2. 征收砖木结构瓦房的补偿标准。

类别		补偿标准 (元/平方米)
红砖瓦房	瓦檐滴水高度 ≥ 3 米	600
	$2.3 \text{ 米} \leq$ 瓦檐滴水高度 < 3 米	500
	瓦檐滴水高度 < 2.3 米(四面有墙、瓦面及门、窗)	350
泥砖瓦房	瓦檐滴水高度 ≥ 3 米	500
	$2.3 \text{ 米} \leq$ 瓦檐滴水高度 < 3 米	400
	瓦檐滴水高度 < 2.3 米(四面有墙、瓦面及门、窗)	250

3. 征收铁皮(石棉瓦)房的补偿标准。

类别		补偿标准 (元/平方米)
红砖铁皮 (石棉瓦)房	瓦檐滴水高度 ≥ 2.3 米	350 元/平方米
	瓦檐滴水高度 < 2.3 米	270 元/平方米
环保砖铁皮 (石棉瓦)房	瓦檐滴水高度 ≥ 2.3 米	300 元/平方米
	瓦檐滴水高度 < 2.3 米	220 元/平方米
泥砖铁皮 (石棉瓦)房	瓦檐滴水高度 ≥ 2.3 米	280 元/平方米
	瓦檐滴水高度 < 2.3 米	200 元/平方米

4. 征收简易建筑物。

(1) 砖柱无墙石棉瓦房每平方米补偿 170 元。

(2) 无围护结构铁皮棚每平方米补偿 130 元，有围护结构铁皮棚每平方米补偿 180 元。

(3) 无围护结构简易棚每平方米补偿 50 元，有围护结构简易棚每平方米补偿 80 元。

5. 对拆除的违章建筑和临时建筑，不予补偿。

6. 征收房屋外阳台、外走廊，按其房屋补偿标准的 50% 计算。

7. 附着物征收补偿标准如下。

序号	补偿项目		单位	单价 (元)
1	围墙	红砖砌	平方米	100
		石砌	平方米	80
		土块砌	平方米	30
2	红砖水池		立方米	150
3	晒谷场		平方米	80
4	水泥坪			
5	化粪池		立方米	100
6	挡土墙		立方米	240
7	高压水泥杆		条	985
8	低压水泥杆		条	365
9	木电杆		条	50
10	380 伏电线		米	31.5
11	220 伏电线		米	19.6
12	抽水井		口	3000
13	手摇井		口	500
14	土方回填		立方米	12
15	河卵石回填		立方米	18

16	砖砌水圳	宽 < 0.5 米	米	30
		0.5 米 ≤ 宽 < 1 米	米	40
		宽 ≥ 1 米	米	50
17	石砌水圳	宽 < 1 米	米	80
		1 米 ≤ 宽 < 1.5 米	米	120
		宽 ≥ 1.5 米	米	150
18	水圳水泥盖板		米	15
19	水泥涵管	直径 < 0.3 米	米	35
		0.3 米 ≤ 直径 < 0.6 米	米	45
		0.6 米 ≤ 直径 < 0.8 米	米	75
		直径 ≥ 0.8 米	米	115
20	水泥柱	长 < 1.5 米	米	30
		1.5 米 ≤ 长 < 2 米	条	40
		长 ≥ 2 米	条	50
21	金属管	直径 4 分	米	6
		直径 6 分	米	8
		直径 1 寸	米	12
		直径 1.5 寸	米	15
		直径 2 寸	米	20
		直径 2.5 寸	米	38
22	PVC 管	直径 4 分	米	3
		直径 6 分	米	4
		直径 1 寸	米	6
		直径 2 寸	米	8
		直径 3 寸	米	10
		直径 4 寸	米	14
		直径 5 寸	米	19
		直径 6 寸	米	24

23	不锈钢水塔 1 吨	座	600
24	不锈钢水塔 1.5 吨	座	1300
25	不锈钢水塔 2 吨	座	2300
26	不锈钢水塔 3 吨	座	3800
27	母猪产床	平方米	120
28	定位栏	平方米	45
29	卷闸门	平方米	100 元/平方米
30	防盗门	套	2500 元/套
31	防盗网	平方米	100 元/平方米

8. 每户空调搬迁每台一次性补助 300 元，每台电视一次性补助 300 元，太阳能热水器搬迁每台一次性补助 500 元。

9. 征收房屋装修按征收拆迁面积 100 元/平方米给予补偿。

10. 拆迁户按政府规定时间期限内签订房屋征收补偿协议并完成搬迁的，按房屋征收面积给予一次性 100 元/平方米的奖励。

11. 未列入的附着物，参照类似项目协商补偿，或者由具有评估资质的评估机构进行评估后实施补偿。

（二）征收房屋选择实行产权置换的标准。

征收改造项目范围内私人住房、门店的，被征收人可自行选择产权置换或货币补偿方式进行补偿，住房、门店被征收时，土地使用权视同一并收回；对被征收集体土地上非住宅房屋，原则上实行货币补偿；征收政府机关、事业单位及国有企业的厂房、仓库、车间等建筑物，全部实行货币补偿。

1. 被拆迁户选择产权置换补偿方式的，因刚性住房需求，在自有宅基地（土地）自己出资建成的，符合“一户一宅”原则，

占地面积 150 平方米以下且建筑面积在 360 平方米（含 360 平方米）以下的，按 1：1 置换补偿，超出 360 平方米（不含 360 平方米）部分不予置换补偿，只给予适当经济补偿，框架结构楼房按 1100 元/平方米的标准实行货币补偿。

2. 在规定改造范围内征收的楼房和符合居住条件的红砖房、泥砖房等房屋（不含简易房、钢架结构铁皮房（棚）等），按建筑面积 1：1（不计价）补偿的办法进行产权置换并在本次房屋征收范围内新建的楼房安置。

3. 选择回迁安置按 1：1 产权置换的基础上，安置住房面积超过产权置换面积 10 平方米（含 10 平方米）以内的按综合成本价每平方米 1800 元结算；超过 10 平方米以上 20 平方米（含 20 平方米）以内的按优惠价每平方米 2300 元结算；超过 20 平方米以上的，按届时市场价结算。以上超面积的税费由被征收人承担。不足补偿产权置换的部分每平方米按 2300 元补偿给被征收人。

4. 征收房屋产权登记属门店（商铺）性质的，按建筑面积 1：1（不计价）实行产权置换；安置面积超过产权置换面积的，5 平方米内（含 5 平方米）按优惠价每平方米 4000 元结算，超过 5 平方米面积的按届时市场价结算；安置面积不足产权置换面积的由具有评估资质的评估机构出具原拆迁时门店的评估单价结算。

5. 房产证登记为住宅或没有办理房产证的房屋，住户自行改为门店经营，至该方案公告之日止仍持有有效工商营业执照、税务登记且连续经营两年以上，可以选择货币补偿和产权置换房屋

两种补偿方式。选择货币补偿的：属砖木结构的平房每平方米按 2000 元标准给予补偿，属楼房结构的每平方米按 2500 元标准进行补偿（补偿深度以 10 米为限计算）。选择产权置换房屋的：属砖木结构的平房按建筑面积 1：1.5（不计价）实行产权置换房屋，属楼房结构的按建筑面积 1：2（不计价）实行产权置换房屋。

6. 过渡性房租及搬家费。

（1）过渡性房租按原被征收房屋中可实行产权置换面积每平方米每月补助 4.5 元，过渡性房租按 12 个月预付，超过 12 个月后，每季度支付一次房租，过渡性房租补偿至安置房交房当月止。

（2）房屋产权登记属门店性质，实行门店置换并按要求搬迁的，自搬迁日起可适当给予每月每平方米 20 元的租金补助费，直至通知回迁安置新门店止；实行货币补偿的门店，不再给予租金补助费。

（3）征收住人住宅的，每户（以派出所户籍为准）一次性补助搬家费 1000 元。

第六条 回迁期限和回迁房的标准。

（一）回迁期限按搬迁之日起计，原则上不超过 30 个月。

（二）回迁安置房屋为毛坯房，回迁房符合国家质量安全建设标准并经验收合格，具体以签订的补偿合同为准。

第七条 安置方式。

(一) 房屋征收选择实行产权置换房屋的，在本项目规划新建的安置房安置。

(二) 房屋征收选择实行货币补偿的，如果自行解决安置宅基地，安置地需符合城镇规划要求，政府可适当补助新宅基地及“三通一平”的费用，最高可按房屋拆迁补偿费总额的 10% 计取。

第八条 本方案自公布之日起执行，项目相关拆迁工作完成后自行失效。

公开方式：主动公开

抄送：区委办公室，市人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委办公室，
区法院，区检察院。

韶关市曲江区人民政府办公室

2021 年 1 月 26 日印发
