

# 韶关市曲江区人民政府文件

韶曲府〔2022〕10号

---

## 韶关市曲江区人民政府关于印发韶关市曲江区 马坝镇矮石路片区“三旧”改造项目土地和 房屋征收补偿安置方案的通知

马坝镇人民政府，区政府有关部门、有关直属机构，驻区有关单位：

《韶关市曲江区马坝镇矮石路片区“三旧”改造项目土地和房屋征收补偿安置方案》已经2022年3月22日区政府第十六届9次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区土地和房屋征收中心（联系电话：6688238）反映。

韶关市曲江区人民政府

2022年3月25日

# 韶关市曲江区马坝镇矮石路片区“三旧”改造项目 土地和房屋征收补偿安置方案

为保障矮石路片区“三旧”改造项目建设用地，加快项目建设步伐，根据《中华人民共和国土地管理法》及《韶关市曲江区人民政府关于印发韶关市曲江区土地和房屋征收安置补偿标准的通知》（韶曲府〔2021〕15号），结合本区实际，特制定本方案。

## 一、适用范围

**第一条** 曲江区马坝镇矮石路片区征收红线范围内集体土地和红线范围内集体土地上经确权或达到确权条件的房屋实际所有人。具体征收范围：东至矮石路；南至狮岩路；西至东城雅苑围墙；北至下街新村围墙。具体范围以区规划部门出具的征收红线图范围为准。

## 二、集体土地的征收补偿

**第二条** 征收集体土地的补偿标准。

1. 一般农用地、坑塘水面、建设用地：每亩补偿 47400 元（其中：土地补偿费为每亩 23700 元，安置补助费为每亩 23700 元）。

2. 林地：每亩补偿 21330 元（其中：土地补偿费为每亩 10665 元，安置补助费为每亩 10665 元）。

3. 其他农用地（农村道路、沟渠、设施农用地、田坎）：每亩补偿 21330 元（其中：土地补偿费为每亩 10665 元，安置补助费为每亩 10665 元）。

4. 园地：每亩补偿 35550 元（其中：土地补偿费为每亩 17775 元，安置补助费为每亩 17775 元）。

5. 未利用地：每亩补偿 18960 元（其中：土地补偿费为每亩 9480 元，安置补助费为每亩 9480 元）。

6. 征地安置：结合我区实际，留用地安置面积按实际征收集体土地面积的 10% 安排，本次征地原则上采用折算货币补偿留用地的安置方式，留用地补偿按 128600 元/亩计。

### 第三条 征地各类土地青苗的补偿标准

1. 一般农用地，每亩补偿青苗费 1500 元（没有青苗不予补偿）。

2. 养殖鱼塘，每亩补偿青苗费 3000 元（蓄水山塘按养殖鱼塘标准的一半予以补偿，没有青苗不予补偿）。

3. 征收非人工林地，每亩补偿青苗费 1275 元；人工种植林地每亩补偿 2200 元；树木由被征地单位或个人自行处理。

### 第四条 各类零星青苗的补偿标准

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<br>(元/棵) | 备 注                             |
|------------|-----|---------------|---------------------------------|
| 树（棵）       | 特大树 | 300           | 直径 ≥ 50 厘米。                     |
|            | 大树  | 100           | 20 厘米 ≤ 直径 < 50 厘米。             |
|            | 中树  | 50            | 10 厘米 ≤ 直径 < 20 厘米。             |
|            | 小树  | 10            | 3 厘米 ≤ 直径 < 10 厘米。              |
| 火龙果（含水泥架）株 | 挂果  | 150           | 连片种植按 22500 元/亩计。（每亩最多补偿 150 棵） |
|            | 未挂果 | 80            | 连片种植按 12000 元/亩计。（每亩最多补偿 150 棵） |
|            | 大棵苗 | 30            | 连片种植按 6000 元/亩计。（每亩最多补偿 200 棵）  |

|                                                                          |      |     |                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|
| 果树（板栗、芒果、龙眼、葡萄、沙田柚、柑桔、橙、柿子、李树、桃树、番石榴、枇杷、杨梅、黄皮、无花果、桑葚、大枣、橄榄、山楂、杂果）<br>（棵） | 丰产树  | 300 | 离地 0.5 米处直径 $\geq 6$ 厘米，连片种植按 24000 元/亩计。（每亩最多补偿 80 棵）                          |
|                                                                          | 挂果树  | 150 | 4.1 厘米 $\leq$ 离地 0.5 米处直径 $< 6$ 厘米，连片种植按 13500 元/亩计。（每亩最多补偿 90 棵）               |
|                                                                          | 未挂果树 | 50  | 2.1 厘米 $\leq$ 离地 0.5 米处直径 $< 4.1$ 厘米，连片种植按 6000 元/亩计。（每亩最多补偿 120 棵）             |
|                                                                          | 大果苗  | 10  | 高度 $\geq 1.3$ 米，连片种植按 3000 元/亩计。（每亩最多补偿 300 棵）                                  |
|                                                                          | 果苗   | 2   | 0.3 米 $\leq$ 高度 $< 1.3$ 米，连片种植按 600 元/亩计。（每亩最多补偿 300 棵）                         |
| 桂花树、罗汉松、黄花梨（棵）                                                           | 特大棵  | 300 | 高度 $\geq 3$ 米，离地 1 米处，直径 $\geq 10$ 厘米。连片种植按 24000 元/亩计。（每亩最多补偿 80 棵）            |
|                                                                          | 大棵   | 200 | 2 米 $\leq$ 高度 $< 3$ 米，离地 0.8 米处直径 $\geq 8$ 厘米。连片种植按 18000 元/亩计。（每亩最多补偿 90 棵）    |
|                                                                          | 中棵   | 100 | 1.6 米 $\leq$ 高度 $< 2$ 米，离地 0.5 米处直径 $\geq 5$ 厘米。连片种植按 12000 元/亩计。（每亩最多补偿 120 棵） |
|                                                                          | 小棵   | 30  | 0.5 米 $\leq$ 高度 $< 1.6$ 米。离地 0.5 米处直径 $< 5$ 厘米。连片种植按 6000 元/亩计。（每亩最多补偿 200 棵）   |

|       |        |      |                                                          |
|-------|--------|------|----------------------------------------------------------|
| 茶树（棵） | 大棵     | 80   | 冠幅 $\geq 1.5$ 米，连片种植按4800元/亩计。（每亩最多补偿60棵）                |
|       | 中棵     | 50   | 1米 $\leq$ 冠幅 $< 1.5$ 米，连片种植按4500元/亩计。（每亩最多补偿90棵）         |
|       | 小棵     | 30   | 0.5米 $\leq$ 冠幅 $< 1$ 米，连片种植按3000元/亩计。（每亩最多补偿100棵）        |
|       | 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 $\geq 2$ 米，主径 $\geq 15$ 厘米。连片种植按9000元/亩计。（每亩最多补偿300棵） |
|       | 小棵     | 20   | 0.5米 $\leq$ 主干 $< 2$ 米。连片种植按8000元/亩计。（每亩最多补偿400棵）        |
|       | 苗      | 5    | 主干 $< 0.5$ 米。连片种植按4000元/亩计。（每亩最多补偿800棵）                  |
| 竹（条）  | 竹      | 3    | 高度 $\geq 2$ 米。连片种植按6000元/亩计。（每亩最多补偿2000棵）                |
|       | 竹苗（竹头） | 2    | 人工种植。连片种植按5000元/亩计。（每亩最多补偿2500棵）                         |

上表中未列入的观赏树、农业项目等，参照上述类似树种补偿标准给予补偿，或由具有评估资质的评估机构进行评估后实施补偿。

被征林木在约定的期限内由种植人自行砍伐和搬迁（不得索取砍伐费和搬迁费），材料归其所有；逾期不砍伐、不搬迁的由征收单位砍伐、搬迁，材料归征收单位所有。

### 三、迁坟补偿标准

| 坟地性质 | 补偿标准<br>(单位: 元/座) | 备 注     |
|------|-------------------|---------|
| 族坟   | 6000              |         |
| 房坟   | 4500              |         |
| 石碑坟  | 4200              | 五件头     |
| 砖坟   | 2200              |         |
| 泥坟   | 1100              |         |
| 骨坛   | 150 元/个           | 印子坟不予补偿 |

坟墓权属人在政府规定期限内签订迁坟协议并迁移坟墓的,坟墓的建造成本或实际迁坟费用超过补偿标准的,每座坟可按补偿标准增加 50% 给予一次性奖励。

已作迁坟补偿后,迁坟一切事宜由坟主自行解决。

### 四、征收房屋

#### 第五条 置换的门店和房屋位置

1. 产权调换房屋地点:原则上安置在本项目范围内规划新建的商住小区楼盘。

2. 产权调换应补偿面积:征收住宅房屋符合安置条件的,以户为单位,产权置换应补偿面积每户限 300 平方米(含)以内。被征收住宅房屋核定面积超出安置上限的以及其他类别房按本方案相应货币补偿标准补偿。

3. 本方案不安排宅基地,被征收人选择货币补偿或产权调换安置方式的,视为同意放弃选择宅基地安置。

## **第六条 征收建（构）筑物、附着物的补偿标准**

征收私人住房、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；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。

### **（一）选择实行产权置换。**

1. 在本项目范围内需征收的住房（限于房屋瓦檐滴水高度 $\geq 2.3$ 米），按建筑面积 1:1（不计价）实行产权置换到新建安置楼中。征收农村集体土地上没有住房产权证的房屋（限于房屋瓦檐滴水高度 $\geq 2.3$ 米），住房产权人以房屋测绘部门测绘后签订协议时认定的产权人为准，如产权人出现变更，变更后所产生的税费由原产权人负责。新旧住房建筑面积均以房管部门核实的建筑面积为准。

2. 旧住房的飘檐面积折半计算计入拆迁面积，飘檐面积由拆迁工作组按实际丈量计算确认。

3. 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；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；20 平方米以上的，按届时市场价结算。

4. 征收房屋产权登记属门店性质，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 5 平方米（含 5 平方米）以内的，按优惠价每平方米 4000 元结算，超过 5 平方米则按

届时市场价结算;安置面积不足产权置换面积的,按评估机构出具的评估价格或届时市场价结算。

5. 楼层和房号则以统一抽签的方式安排,残疾人可优先安排底层住宅。

## (二) 选择实行货币补偿。

### 1. 征收楼房的补偿标准:

| 类 别  | 补偿标准<br>(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<br>(元/平方米) |
|------|-------------------------------|-----------------|
| 红砖瓦房 | 瓦檐滴水高度 $\geq 3$ 米             | 600             |
|      | $2.3$ 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 $\geq 3$ 米             | 500             |
|      | $2.3$ 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<br>(元/平方米) |
|------------------------------|---------------------|-----------------|
| 红砖铁皮<br>(石棉<br>瓦、树脂<br>瓦)房   | 瓦檐滴水高度 $\geq 2.3$ 米 | 350             |
|                              | 瓦檐滴水高度 $< 2.3$ 米    | 270             |
| 环保砖铁皮<br>(石棉<br>瓦、树脂<br>瓦、)房 | 瓦檐滴水高度 $\geq 2.3$ 米 | 300             |
|                              | 瓦檐滴水高度 $< 2.3$ 米    | 220             |
| 泥砖铁皮<br>(石棉<br>瓦、树脂<br>瓦)房   | 瓦檐滴水高度 $\geq 2.3$ 米 | 280             |
|                              | 瓦檐滴水高度 $< 2.3$ 米    | 200             |

选择货币补偿征收上述第六条(二)项 1.2.3 类房屋,被征收户在政府规定期限内签订协议的,根据实际征收房屋面积,每平方米可按补偿标准增加 50%给予一次性奖励。

#### 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 80 元,有围护柱结构简易棚每平方米补偿 120 元。

(4) 不绣钢护栏每平方米补偿 130 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、飘檐(砖瓦结构), 按其房屋补偿标准的 50% 计算。

(7) 其他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(24 墙) | 平方米   |
|    |                      | 红砖砌(18 墙) | 平方米   |
|    |                      | 红砖砌(单墙)   | 平方米   |
|    |                      | 石砌        | 平方米   |
|    |                      | 土块砌       | 平方米   |
| 2  | 红砖水池                 | 立方米       | 150   |
| 3  | 混凝土                  | 立方米       | 300   |
| 4  | 砖混门楼                 | 平方米       | 450   |
| 5  | 钢筋混凝土                | 立方米       | 350   |
| 6  | 晒谷场                  | 平方米       | 80    |
| 7  | 水泥坪                  | 平方米       | 80    |
| 8  | 化粪池                  | 立方米       | 150   |
| 9  | 挡土墙                  | 立方米       | 240   |
| 10 | 高压水泥杆                | 条         | 985   |
| 11 | 低压水泥杆                | 条         | 365   |
| 12 | 木电杆                  | 条         | 50    |
| 13 | 380 伏电线(三相四线)        | 米         | 31.5  |
| 14 | 220 伏电线(10 平方毫米以上)   | 米         | 19.6  |
|    | 220 伏电线(6-10 平方毫米以上) | 米         | 10    |
|    | 220 伏电线(6 平方毫米以下)    | 米         | 6     |
| 15 | 抽水井                  | 口         | 3000  |
| 16 | 手摇井                  | 口         | 500   |

|    |          |                    |     |     |
|----|----------|--------------------|-----|-----|
| 17 | 土方回填     |                    | 立方米 | 12  |
| 18 | 河卵石回填    |                    | 立方米 | 18  |
| 19 | 砖砌水<br>圳 | 宽 < 0.5 米          | 米   | 30  |
|    |          | 0.5 米 ≤ 宽 < 1 米    | 米   | 40  |
|    |          | 宽 ≥ 1 米            | 米   | 50  |
| 20 | 石砌<br>水圳 | 宽 < 1 米            | 米   | 80  |
|    |          | 1 米 ≤ 宽 < 1.5 米    | 米   | 120 |
|    |          | 宽 ≥ 1.5 米          | 米   | 150 |
| 21 | 水圳水泥盖板   |                    | 米   | 15  |
| 22 | 水泥涵<br>管 | 直径 < 0.3 米         | 米   | 50  |
|    |          | 0.3 米 ≤ 直径 < 0.6 米 | 米   | 70  |
|    |          | 0.6 米 ≤ 直径 < 0.8 米 | 米   | 100 |
|    |          | 直径 ≥ 0.8 米         | 米   | 150 |
| 23 | 水泥柱      | 长 < 1.5 米          | 米   | 30  |
|    |          | 1.5 米 ≤ 长 < 2 米    | 条   | 40  |
|    |          | 长 ≥ 2 米            | 条   | 50  |
| 24 | 金属管      | 直径 4 分             | 米   | 8   |
|    |          | 直径 6 分             | 米   | 10  |
|    |          | 直径 1 寸             | 米   | 15  |
|    |          | 直径 1.5 寸           | 米   | 20  |
|    |          | 直径 2 寸             | 米   | 25  |
|    |          | 直径 2.5 寸           | 米   | 38  |

|    |              |         |     |      |
|----|--------------|---------|-----|------|
| 25 | 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   | 12   |
|    |              | 直径 4 寸  | 米   | 16   |
|    |              | 直径 5 寸  | 米   | 19   |
|    |              | 直径 6 寸  | 米   | 24   |
|    |              | 直径 8 寸  | 米   | 26   |
|    |              | 直径 10 寸 | 米   | 30   |
| 26 | 不锈钢水塔 1 吨    |         | 座   | 600  |
| 27 | 不锈钢水塔 1.5 吨  |         | 座   | 1300 |
| 28 | 不锈钢水塔 2 吨    |         | 座   | 2300 |
| 29 | 不锈钢水塔 3 吨    |         | 座   | 3800 |
| 30 | 母猪产床         |         | 平方米 | 120  |
| 31 | 定位栏          |         | 平方米 | 45   |
| 32 | 卷闸门          |         | 平方米 | 100  |
| 33 | 普通铁门         |         | 平方米 | 120  |
| 34 | 豪华铁门（含不锈钢门）  |         | 平方米 | 250  |
| 35 | 防盗门          |         | 套   | 2500 |
| 36 | 防盗网          |         | 平方米 | 100  |
| 37 | 铁丝网、塑料网、竹片围栏 |         | 平方米 | 12   |

|    |           |     |     |
|----|-----------|-----|-----|
| 38 | 铁制楼梯      | 平方米 | 150 |
| 39 | 不锈钢楼梯     | 平方米 | 200 |
| 40 | 活动板房（含地面） | 平方米 | 350 |

5. 未列入的附着物，参照类似项目协商补偿，或由有评估资质的评估机构进行评估后按评估价给予一次性补偿。

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

7. 搬家费及过渡性房租。

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

（2）过渡性房租每平方米每月补助 5 元，过渡性房租补助期从政府书面通知搬迁之日当月起计算，第一次支付补助 12 个月，之后按每季度支付一次，直至回迁房交付之日当月为止。单户房租补助不足 500 元的，按每月 500 元补助。

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

（4）搬迁奖励：拆迁户在签订房屋征收安置补偿协议后，并在协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，给予一次性奖励 5000 元。

（5）装修补偿：按征收住房面积给予 100 元每平方米的装修补偿。

8. 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，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 元标准给予补偿（补偿深度以 10 米为限计算），被征收人也可以选择置换住宅房屋，属砖木结构的，按 1:1.5 比例置换，属楼房结构的，按 1:2 比例置换。

9. 对村民事实性经营房屋置换要求补偿门店的情形，可按照核定安置房屋面积 4:1 的标准补偿门店。

10. 征收用地范围内政府机关、事业单位及国有企业的厂房仓库、车间等建筑物，按评估机构出具的评估价格予以货币补偿。

### **第七条 回迁期限和回迁房的标准**

1. 回迁期限从交地或搬迁之日起计，原则上不超过两年。

2. 如回迁房成烂尾楼的，届时被征收人可选择按被征收房屋的市场评估价总值（由有评估资质的评估机构对征收前的房屋的评估价）增加 50% 进行货币补偿。

3. 房屋安置的楼房按商品房（毛坯）标准交楼。回迁安置房屋应当符合国家质量安全建设标准，并经验收合格。自来水接到厨房外，电接到每户门口，地面找平层。

**第八条** 本方案未列入的补偿项目或者超出补偿标准的，由征地工作组参照类似项目协商补偿，补偿金额在 10 万元以内的，由马坝镇政府提供相关依据（如照片）并根据实际情况审核确认；

补偿金额超出 10 万元的，由具有资质的单位评估后按一事一议原则报区政府审定。

**第九条** 本方案自公布之日起执行，项目相关征地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，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室，  
区法院，区检察院。

---

韶关市曲江区人民政府办公室

2022 年 3 月 25 日印发

---