

# 潮州市人民政府文件

潮府〔2015〕47号

---

## 潮州市人民政府关于印发《潮州市城区集体土地征收与补偿安置办法（修订）》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

《潮州市城区集体土地征收与补偿安置办法（修订）》已经市政府2015年度第十二次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2015年11月10日

公开方式：主动公开

# 潮州市城区集体土地征收与补偿安置办法

## 第一章 总则

第一条 为规范集体土地征收与补偿安置行为，维护被征收人合法权益，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》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的城区是指湘桥区、枫溪区行政辖区范围，未含潮安区范围。潮安区、饶平县可参照本办法规定和自身实际，制订有关实施细则。

同一批次用地征收同一集体经济组织土地的，应按同一征收补偿标准执行。

第三条 市人民政府负责城区集体土地征收工作。

市国土资源局是市人民政府的集体土地征收部门，负责组织实施城区集体土地征收与补偿安置工作。

区人民政府、管委会应按土地管理共同责任制有关要求，做好本辖区内集体土地征收与补偿安置相关工作。

市发改、财政、规划、住建、人社、城管、公安、民政、交通、农业、林业、水务、房管、公路等相关部门，应按照各自职责做好相关工作。

被征收集体土地所在地的镇人民政府、街道办事处以及村（居）民委员会，应当协助做好有关工作。

## 第二章 征收程序

第四条 市国土资源局应依照法律法规规定，公开建设项目征地拆迁工作程序，提高征地拆迁补偿安置工作的透明度，依法征收土地。

第五条 发布征地预告。在报批征地前，由市国土资源局向拟征地范围内的农村集体经济组织发布征地预告，征地预告的内容包括拟征土地的范围、面积、地类以及拟征收土地的补偿标准、安置方式、土地用途、补偿登记期限等。

在预告后，凡被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢建、抢栽、抢种的地上附着物和青苗，征地时一律不予补偿。

第六条 结果确认。市国土资源局应会同被征地所在的镇人民政府、街道办事处和农村集体经济组织，对拟征收土地的权属、地类、面积以及地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查，调查结果应与被征地农村集体经济组织、农户和地上附着物产权人共同确认。

第七条 征地补偿登记。被征收土地的所有权人、使用权人及其他权利人应在征地预告规定的补偿登记期限内到指定地点办理征地补偿登记；逾期未登记的，其补偿以国土资源部门的调查结果为准。

第八条 拟订征地补偿安置方案。市国土资源局复核、汇总征地补偿登记情况，会同有关部门依法拟订征地补偿安置方案。

第九条 征地补偿安置方案公告。市国土资源局应将征地补偿安置方案在被征地村集体经济组织所在地进行公告，听取被征用土地的农村集体经济组织和农民的意见。公告期限不得少于 10 个工作日。

第十条 征地补偿安置方案听证。市国土资源局应按照《国土资源听证规定》，书面告知被征地农村集体经济组织和农民对拟征地项目的补偿标准和安置方案的有关要求举行听证的权力。

被征地农村集体经济组织和农户申请听证的，应当在收到告知后 5 个工作日内向听证机构提出书面申请，符合听证条件的，国土资源部门应依法组织听证；逾期未提出的，视为放弃听证。

第十一条 征地补偿安置方案审批。市国土资源局应按规定将征地补偿安置方案报市人民政府审批，并附具被征地农村集体经济组织、农户或其他权利人的意见及采纳情况；举行听证会的，还应当附具听证笔录和听证结论。

第十二条 签订征地补偿协议书。市国土资源局根据市政府批准的征地补偿安置方案，与被征地的农村集体经济组织签订征地补偿协议书。

第十三条 预存征地补偿款。在征地报批前，拟支付的征地补偿款应足额存入市国土资源局在银行开设的征地补偿款专户，由银行出具预存征地补偿款进账凭证。

第十四条 征地方案报批。市国土资源局应按照《广东省建设用地审查报批办法》、《广东省国土资源厅关于建设用地报批

工作有关问题的通知》等有关规定，拟订《建设用地呈报说明书》、《农用地转用方案》、《补充耕地方案》、《征收土地方案》和《供地方案》等“一书四方案”的报批资料，依法定程序上报审批。

第十五条 征地公告和征地补偿安置公告。征地方案经依法批准后，由市人民政府将征地方案和征地补偿安置方案合并在被征地农村集体经济组织所在地以书面形式公告，公告内容应包括：批准的征地机关、批准文号、征地用途、范围、地类、面积以及征地补偿标准、安置方式等。

第十六条 实施征地补偿安置，交付土地。市国土资源局应按照批准的征地补偿安置方案，将征地补偿费用按时全额支付给被征地农村集体经济组织和农户。

征地补偿款付清后，被征地的农村集体经济组织和农户应按规定期限交付土地。

阻挠国家建设征收土地的，由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。

### 第三章 补偿安置标准

第十七条 征收集体土地的补偿安置费包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和地上附着物补偿费。

第十八条 土地补偿费和安置补助费不得低于《广东省征地补偿保护标准》确定的标准，青苗补偿费和地上附着物补偿费等费用另行计算。

第十九条 湘桥区、枫溪区范围内征收集体土地的土地补偿费和安置补助费实行征地区片综合地价，依照《潮州市湘桥区、枫溪区征地区片综合地价》（见附表一）及其示意图（见附图）的标准依法制定具体征地项目补偿方案。

第二十条 青苗补偿，短期作物补偿按一造产值进行补偿，多年生作物补偿结合作物种类、生长周期进行补偿，依照《潮州市湘桥区、枫溪区征收集体土地多年生作物补偿标准》（见附表二）依法制定具体征地项目补偿方案。

第二十一条 地上附着物（包括房屋、建筑物、构筑物等）补偿可采用货币补偿和产权调换两种方式。

第二十二条 征收集体土地上的住宅房屋，原则上实行产权调换安置，不具备产权调换条件的，实行货币补偿安置；征收集体土地上的非住宅房屋，原则上实行货币补偿。

第二十三条 征收集体土地上的住宅房屋，实行产权调换安置的，根据具体征地项目实际，可采取安排宅基地重建或置换安置房形式进行。

安排宅基地重建的，应符合城乡规划要求和国家、省有关宅基地标准的规定，其被征收土地上房屋按被拆迁面积的重置成本补偿。

被征收土地的集体经济组织已无法安排宅基地的，一律置换安置房，并按评估价格结算被征收房屋与安置房的差价。

第二十四条 征收集体土地上的建（构）筑物，实行货币补

偿的，依照《潮州湘桥区、枫溪区征收集体土地上建（构）筑物货币补偿指导价》（见附表三）和《潮州市湘桥区、枫溪区征收集体土地上建筑物装修货币补偿指导价》（见附表四）依法制定具体征地项目补偿方案。

第二十五条 未经批准擅自建设的违法建（构）筑物、搭建物，不予补偿。

#### 第四章 附则

第二十六条 征收集体土地的留用地管理、被征地农民的养老保障等，按照国家和省有关规定执行。

第二十七条 国家和省对土地征收与补偿安置另有规定的，从其规定。

第二十八条 本办法有关补偿安置标准的调整，由市国土资源局会同市房管局、市财政局等相关部门根据我市经济社会发展情况提出，报经市政府批准后公布执行。

第二十九条 本办法自颁布之日起施行，有效期至2019年12月31日。《潮州市人民政府关于印发〈潮州市城区集体土地征收与补偿安置办法〉的通知》（潮府〔2014〕14号）同时停止执行。

附表一:

## 潮州市湘桥区、枫溪区征地区片综合地价

区片编号	征地区片综合地价 (万元/亩)	区片范围描述
I	9.3933	湘桥区(上洲村、下洲村、古美村、上埔村) 枫溪区(白塔村、蔡陇村、古板头村、堤头村、詹厝村、李厝村、槐山岗村、长美一村、长美二村、湖下村、山边村、高厦村、全福村、西边村、英塘村、洋头村、云步村)
II	7.6135	枫溪区(上东埔村、下东埔村、田头村、田头何村); 湘桥区凤新街道(外环北路以北东埔村用地、凤新林场、外环北路东南侧凤山村用地、外环北路东南侧大新乡用地); 湘桥区意溪镇(东洋塭村、小陂村、永安村、东郊村、石牌村、上津村、中津村、长和居委会、寨内居委会、坝街居委会、书厝楼村、意归公路以南橡埔村用地、意归公路以南团三村用地、意归公路以南埔东村用地); 湘桥区桥东街道(下津村、六亩村、黄金塘村、卧石村、社光村、泗溪居委会); 湘桥区磷溪镇(田心村、埔涵村、窑美村、凤美村、福聚村、仙田一村、仙田二村、仙田三村、塘边村、岗湖村、溪口一村、溪口二村、溪口三村、溪口四村、溪口五村、溪口六村、溪口七村、溪口八村、美堤村、内坑村北片飞地、晒山村北片飞地、顶厝洲村、仙河村、内坑村、晒山村); 湘桥区铁铺镇(灰荣村、坎下村、铺埔村、八角楼村、坑巷村、石板村); 湘桥区官塘镇(秋溪村、石湖村、元房村、城甲村、象山村、巷头村、巷下村安澄路以北用地)
III	6.3743	湘桥区凤新街道(陈桥村飞地、高厝堂村); 湘桥区意溪镇(东洋塭村飞地、河北村、莲上村、西都村、古庵村、四宁村、坪埔村、下坪村、四益村、小陂村飞地、书厝楼村、后径村、文祠水以南意归公路以北橡埔村用地、文祠水以南意归公路以北团三村用地、文祠水以南意归公路以北埔东村用地、意溪果林场、荆山村、锡美村、中津村飞地); 湘桥区官塘镇(苏二村、苏三村、顶乡村、官头村、巷下村安澄路以南用地); 湘桥区铁铺镇(山后村、石垵头村、桂林村、东山前村); 湘桥区磷溪镇(急水村、仙美村、饶砂村、后洋村、北堤村); 红山林场
IV	5.718	湘桥区铁铺镇(溪头村、溪美寨村、小溪村、西陇村、五乡村、巷口村、坑门村、仙岩村、尚书村); 湘桥区官塘镇(尧里村、奕湖村、奕安村、奕东村、官塘果林场)
V	5.0214	湘桥区铁铺镇(龙湖镇林场、大坑村、嫌水坑村、梅州板村飞地、溪美寨村飞地、西陇村飞地、溪头村飞地、坎下村飞地、东山前村飞地、坑下村飞地、坑巷村飞地、灰荣村飞地、巷口村飞地); 湘桥区官塘镇(石湖村飞地、巷头村飞地、灰荣村飞地、坑巷村飞地、白石岭林场、东山前村飞地、石板村飞地、山后村飞地、八角楼村飞地、巷口村飞地); 湘桥区磷溪镇(窑美村飞地、田心村飞地、顶厝洲村飞地、西坑村、英山村、磷溪果林场、溪口一村飞地、溪口二村飞地、溪口四村飞地、仙田一村飞地、仙田二村飞地、塘边村飞地、磷溪镇林场、芦庄村); 湘桥区意溪镇(桂坑村、锡美村飞地、头塘村、文祠水以北橡埔村用地、文祠水以北团三村用地); 草岚武林场

说明:



1、本征地区片综合地价覆盖范围为潮州市湘桥区、枫溪区的全部集体土地，包括集体建设用地、集体农用地、未利用地。

2、本征地区片综合地价的实质是征地补偿标准（包括土地补偿费和安置补助费），不含地上附着物和青苗的补偿费。

3、本征地区片综合地价不分地类，按“同地同价”原则实施。

4、城市建成区范围内的集体建设用地、集体农用地、未利用地，涉及征地的按区片 I 征地区片价标准进行补偿。

5、同一区片范围内的林地（山地），其征地补偿标准按所在区片的综合区片地价的 35% 进行补偿。

6、区片划分以《潮州市湘桥区、枫溪区征地区片综合地价示意图》为准。

7、各飞地按所在区片的区片价征地。

8、未列入上述表格的范围，征地区片综合地价按照 V 类标准执行。

附表二：

潮州市湘桥区、枫溪区征收集体土地多年生作物补偿标准

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		800—1200	主杆直径 30 厘米以上
2	中荔枝		400—800	主杆直径 20—30 厘米
3	小荔枝		200—400	主杆直径 10—20 厘米
			50—200	主杆直径 10 厘米以下，已挂果
4	幼荔枝		20—50	人工种植，未挂果
5	特大龙眼		2500—3500	主杆直径 40 厘米以上
6	大龙眼		800—2500	主杆直径 25—40 厘米
7	中龙眼		400—800	主杆直径 15—25 厘米
8	小龙眼		200—400	主杆直径 10—15 厘米
			50—200	主杆直径 5—10 厘米
9	幼龙眼		25—50	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		300—400	主杆直径 25 厘米以上
11	中柚树		200—300	主杆直径 20—25 厘米
			150—200	主杆直径 15—20 厘米
12	小柚树		80—150	主杆直径 10—15 厘米
			40—80	主杆直径 5—10 厘米
13	幼柚树		20—40	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		300—400	主杆直径 30 厘米以上
15	中黄皮、沙梨		200—300	主杆直径 15—30 厘米
16	小黄皮、沙梨		150—200	主杆直径 10—15 厘米，已挂果
17	幼黄皮、沙梨		20—150	人工种植，未挂果
18	大蕉树	3500		已挂果
19	中蕉树	3000		定型未挂果
20	小蕉树	1500		蕉苗
21	蔬菜	3000		
22	水稻	2000		
23	地瓜、马铃薯	2000		
24	甘蔗	3000		
25	花生	2000		

26	鱼池		3000		
27	鱼苗池		6000		
28	大柿子、板栗、芒果	棵	400—450		主杆直径 30 厘米以上
29	中柿子、板栗、芒果	棵	300—400		主杆直径 15—29 厘米
30	小柿子、板栗、芒果	棵	200—300		主杆直径 15 厘米以下，已挂果
31	幼柿子、板栗、芒果	棵	20—200		人工种植，未挂果
32	大柑桔、脐橙、椪柑	棵	150—200		树高 150 厘米以上
33	中柑桔、脐橙、椪柑	棵	120—150		树高 100—150 厘米
34	小柑桔、脐橙、椪柑	棵	20—120		树高 100 厘米以下，已挂果
35	幼柑桔、脐橙、椪柑	棵	20		人工种植，未挂果
36	大枇杷	棵	250—350		主杆直径 25 厘米以上
37	中枇杷	棵	120—250		主杆直径 15—25 厘米
38	小枇杷	棵	35—120		主杆直径 15 厘米以下，已挂果
39	幼枇杷	棵	35		人工种植，未挂果
40	大桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	200—300		主杆直径 20 厘米以上
41	中桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	100—200		主杆直径 12—20 厘米
42	小桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	60—100		主杆直径 8—12 厘米
			25—60		主杆直径 8 厘米以下
43	幼桃树、李树、枣树、梅子、台湾枣	棵	25		人工种植，未挂果
44	大杨桃	棵	600—900		主杆直径 30 厘米以上
45	中杨桃	棵	350—600		主杆直径 15—30 厘米
46	小杨桃	棵	100—350		主杆直径 15 厘米以下，已挂果
47	幼杨桃	棵	20—100		人工种植，未挂果
48	特大橄榄	棵	6000—9000		主杆直径 60 厘米以上
49	大橄榄	棵	4000—6000		主杆直径 40 厘米以上
50	中橄榄	棵	2000—4000		主杆直径 30—40 厘米
51	小橄榄	棵	150—2000		主杆直径 20—30 厘米
52	橄榄大苗	棵	150		主杆直径 10—20 厘米
53	橄榄幼苗	棵	20		主杆直径 5 厘米以下
54	麻竹、苗竹（毛竹）	亩	9000		竹高 400 厘米以上
55	黄竹、泥竹、东竹	亩	3000		竹高 400 厘米以上
56	大苦楝树	棵	100—150		主杆直径 15 厘米以上
57	中苦楝树	棵	50—100		主杆直径 8—15 厘米

58	小苦楝树	棵	50	主杆直径 4—8 厘米
59	大按树	棵	150—200	主杆直径 15 厘米以上
60	中按树	棵	50—150	主杆直径 8—15 厘米
61	小按树	棵	10—50	主杆直径小于 8 厘米
62	大桐子树	棵	40—80	主杆直径 15 厘米以上
63	中桐子树	棵	20—40	主杆直径 8—15 厘米
64	小桐子树	棵	20	主杆直径 8 厘米以下
65	大番石榴	棵	150—200	主杆直径 15 厘米以上
66	中番石榴	棵	50—150	主杆直径 8—15 厘米
67	小番石榴	棵	50	主杆直径 8 厘米以下
68	大、中火龙果	棵	100—200	已挂果
69	幼火龙果	棵	100	未挂果

注：1、果木补偿标准每亩最高不超过 12000 元。

2、树木的主杆直径，以离地面 80 cm 量算为准。

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、移植果木按正常标准 6 折以下补偿。

5、本表未列的其他果木按相近似价值的果木补偿标准给予补偿。

附表三：

潮州市湘桥区、枫溪区征收集体土地上建（构）筑物货币补偿指导价  
单位：元/平方米

结构类别	建筑标准等级	建安工程费用单价 (含供电、通讯)	具 备 条 件
钢筋砼结构	钢筋砼一等	1050	钢筋砼（框架）结构承重，砖或其他轻质材料围护，铝合金窗，钢筋砼楼屋面。外墙贴饰面砖、马赛克或水刷石，外观较好。
	钢筋砼二等	980	钢筋砼（框架）结构承重，砖或其他轻质材料围护，杉木或水泥窗，钢筋砼楼屋面。外墙贴水刷石或普通批档。
砖混结构	砖混一等	950	砖墙及钢筋砼梁承重，铝合金窗，钢筋砼楼屋面。外墙贴饰面砖、马赛克或水刷石，外观较好。
	砖混二等	880	砖墙及钢筋砼梁承重，杉木或水泥窗，钢筋砼楼屋面。外墙贴水刷石或普通批档。
砖木 ∧ 贝灰沙 ∨ 结构	砖木(贝灰沙)一等	750	夯实贝灰沙或砖、石墙承重。布局合理，一般有门楼、围墙、外埕，主座为一厅二房的二进以上的成落房屋（含二进）。小瓦或大瓦屋顶。柱、梁、桁桷等的用料讲究，制作精致。山墙、檐栏、闪门等工艺考究。屋脊制作精雅，有灰塑或陶塑。石门斗及用上等的木质门窗，窗框有贴脸板或灰质装饰线条，局部有木阁楼。
	砖木(贝灰沙)二等	650	夯实贝灰沙或砖、石墙承重。布局规范，厅、房、厨、厕的格局合理，功能分开。柱、梁及桁桷等用料中等。大门、闪门、垂带脊等制作工艺一般。用料及制作较好的木质门窗，小瓦或大瓦屋顶。
	砖木(贝灰沙)三等	480	夯实贝灰沙或砖、石墙承重。木料及制作工艺一般，普通木门窗。小瓦或大瓦屋顶的不成落房屋。
杉木砖墙简易房		280	
竹木砖墙简易房		200	
竹木蓬棚房		135	
有墙铁皮棚		120	
有墙镁瓦棚		100	
无墙简易蓬棚		80	
砖围墙		120	
镁瓦围墙		60	
水泥埕		50	
有顶大门		3500	按每个计
无顶大门		2500	按每个计
普通大门		1500	按每个计
水泥路面		100	
竹篱		15	

打浆池		280	按立方米计
砖墙水池		200	按立方米计
简易水池		100	按立方米计
浆砌石挡土墙		250	按立方米计
地下排水砼管		180/450	管径 0.5 米: 180 元; 管径 1 米: 450 元。按米计
水井		2000	按个计
手摇水泵		800	按个计
煤气窑		8000	按立方米计
电窑 (1-2m <sup>3</sup> )		3000--5000	按条计
焙房		80	按立方米计
填土		20	按立方米计
有主坟墓		1200	按穴计
无主坟墓		300	按穴计
1 寸水管		30	按米计
2 寸水管		40	按米计
搬迁费	按照潮府 [2014] 13 号文执行		
临时租住费	按照潮府 [2014] 13 号文执行		

注：未列入项目根据实际情况参照相关补偿价进行补偿。

附表四：

潮州市湘桥区、枫溪区征收集体土地上建筑物装修货币补偿指导价

单位：元/平方米（建筑面积）

级别	楼地面	内墙体	窗	门	顶棚	窗蓬	厨卫	单价
一级	高级石板、地板 砖或实木地板	木墙裙或瓷 砖、高级涂 料	优质塑钢 窗、铝玻窗 或工艺美术窗	不锈钢门、 红木门	豪华 吊顶	豪华型	高级石板或地 板砖并配高档 卫生洁具	600
二级	优质地板砖或 较好水磨石	普通刮涂或 多彩喷涂	较好塑钢窗 或铝玻窗	铁门、饰板 夹板门	大部分 吊顶	坚固型	优质石板或地 板砖配有中档 卫生洁具	400
三级	普通水磨石或 地板砖	普通乳胶漆	普通铝玻 窗、钢窗	铁门、普门	局部 吊顶	坚固型	普通石板或地 板砖配有普通 卫生洁具	200
四级	水泥砂浆	普通 批挡	普通杉木 窗、砼框木 玻窗	杉木门、砼 框杉木门	无吊顶	简易型	普通地板砖或 水泥砂浆配有 简单卫生洁具	100

附图：潮州市湘桥区、枫溪区征地区片地价示意图

