

陆河县青梅茶肆水唇圩镇客厅及周边配套设施项目征收拆迁补偿方案

(征求意见稿)

为推动“百千万工程”，加快典型镇建设，提升水唇镇圩镇风貌，按照县委、县政府工作部署，拟实施陆河县青梅茶肆水唇圩镇客厅及周边配套设施项目（陆河县水唇镇供销社改造及配套设施建设项目）。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规，结合本地实际，特制定本补偿实施方案。

一、项目基本情况

陆河县青梅茶肆水唇圩镇客厅及周边配套设施项目位于水唇圩镇东部原供销社地块，项目规划总用地面积 10745.96 平方米，总建筑面积 4592.36 平方米，工程建设总投资 4200 万元。规划为文化、民俗、产业发展、旅游及配套建筑。

为确保陆河县青梅茶肆水唇圩镇客厅及周边配套设施项目能够顺利快速推进，水唇镇党委政府多次召开各个层次群众代表参加的座谈会，广泛宣传项目实施的意义和征求社会各界意见，为本方案的制定提供决策依据。

二、征地拆迁范围

(一) 征地范围

陆河县青梅茶肆水唇圩镇客厅及周边配套设施项目需征收拆迁土地面积 10745.96 平方米。征地拆迁包括旧供销社地块及其附属建筑物、周边民房、农用地、道路、新丰村土地等。具体以“陆河县青梅茶肆水唇圩镇客厅及周边配套设施项目征地红线图”标明范围为准。

（二）拆迁范围

项目征地范围内的房屋、建筑物、构筑物等地面附着物。

（三）拆迁时间

拆迁户应在 2025 年 月 日前持与产权相关的有效证件到水唇镇人民政府签订拆迁补偿安置协议书，并在规定期限内自行搬迁完毕。对逾期不搬迁者，将依照有关法律、法规依法予以拆除。

三、征地补偿标准及留用地补偿办法

（一）土地征收补偿标准

项目征收拆迁土地宗地按照第三方评估价格或《汕尾市人民政府关于公布实施汕尾市征收农用地地区片综合地价的公告》（汕府公字〔2024〕1 号）、《陆河县人民政府办公室关于印发陆河县征收土地补偿实施办法（2017 年修订调整）的通知》（陆河府办〔2017〕36 号）标准参照执行。

（二）青苗征收补偿标准

参考陆河县人民政府办公室《陆河县征收土地补偿实施办法（2017 年修正调整）》（陆河府办〔2017〕36 号），本项目青苗征

收补偿按《陆河县征地青苗补偿标准》执行。

（三）留用地安置办法

计算方式：留用地面积按实际征用面积的 12% 计算。留用地采取折算货币补偿，补偿标准参考陆河县人民政府《陆河县人民政府关于印发陆河县征收农村集体土地留用地管理办法的通知》（陆河府[2023]26 号）。

四、房屋征收政策措施

（一）房屋征收补偿方式

货币补偿方式：由实施征收主体单位按法定程序委托有资质的第三方评估机构出具的评估价值对被征收人进行货币补偿。

（二）房屋征收补偿标准

1. 混凝土钢筋框架结构的楼房：1800.00 元/平方米。
2. 混合结构的楼房：1500.00 元/平方米。
3. 砖、瓦、桁结构的瓦房：900.00 元/平方米。
4. 砖体结构的铁皮房：装饰完善的，按 500.00 元/平方米计；装饰不完善的，按 400.00 元/平方米计。
5. 简易结构的砖瓦房（含猪舍类，2.2 米以下）：450.00 元/平方米。
6. 简易棚寮（油毡、竹棚类）：100.00 元/平方米。
7. 围墙：120.00 元/平方米。
8. 水泥结构（晒谷坪、庭院）：100.00 元/平方米。
9. 化粪池（按平面面积计）：800.00 元/平方米。

10. 水井: 直径 1.2 米以上的, 按 3000.00 元/个计; 直径 1.2 米以下的, 按 2000.00 元/个计。

11. 沼气池: 大的, 按 6000.00 元/个; 小的, 按 4000.00 元/个计。

12. 房屋装修的补偿费用: 按照房屋实际装修的情况, 通过第三方评估定价的方式给予补偿。

13. 搬迁费: 按房屋补偿 (不含土地价值) 总额的 5% 计算。

14. 临时安置补偿: 按实际拆迁总面积计算, 给予 8.00 元/月/平方米补贴; 商铺租金补贴按商铺实际租用面积计算, 标准为 30~50 元/月/平方米, 按 12 个月的补贴标准给予支付。

五、“两违”建筑的处理办法

凡在本项目范围内高度低于 2.2 米以下的建筑物 (构筑物) 以及临时搭建的铁皮房、猪舍、厕所和其它构筑物等属 “两违” 建筑的, 一律按相关法律、法规处理。

附件: 陆河县青梅茶肆水唇圩镇客厅及周边配套设施项目
征地红线图