

惠州大亚湾经济技术开发区集体土地 征收与补偿实施细则 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步规范本区集体土地征收与补偿工作，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进经济社会和谐发展，根据《惠州市人民政府关于印发惠州市集体土地征收与补偿办法的通知》（惠府〔2025〕6号，以下简称《补偿办法》），结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 本区行政区域范围内集体土地的征收与补偿适用本实施细则，但有关法律、法规、规章另有规定的除外。

第三条 本区行政区域范围内依法征收集体土地的，由大亚湾经济技术开发区管理委员会（下称“区管委会”）予以公告并组织实施。区自然资源分局和其他有关部门及街道办事处等有关单位，在区管委会的领导 and 组织下，按照各自职责，依法、积极、主动、按时完成各项征地补偿工作。

区自然资源分局负责集体土地征收与补偿的宣传、实施、指导、监督、管理等工作。

区社会事务管理局负责宅基地认定管理以及对集体经济组织成员名册进行备案、公益性墓地的设置、被征地农民办理养老

保险参保手续等工作。

区城乡建设和综合执法局负责安置房源信息系统建设和管理等工作。

区政法信访办公室负责对涉及征地补偿工作文件提供法律意见、配合协助召开征地项目的听证会，落实征地社会稳定风险防范措施等工作。

区财政国资金融局负责统筹安置房的管理，做好房源统计，协助做好安置房交付、安置人员及安置房信息系统的建设和管理等工作。

区经济发展和统计局、区教育文化卫生健康局、区公安分局、区生态环境分局、区审计分局、区市场监督管理局、区税务局等有关部门应当按照各自职责协同实施本实施细则。

街道办事处负责本辖区内集体土地征收与补偿的相关工作，被征收土地所在的自然资源所应予配合与协助。

第四条 征地补偿推进工作会议由区管委会组织召开，区政法信访办公室、区财政国资金融局、区城乡建设和综合执法局、区自然资源分局、区社会事务管理局、街道办事处、项目业主单位等单位共同参与。

征地补偿推进工作会议主要统筹协调、研究推进以下工作：

（一）召开征地工作推进会议，统筹推进征地项目有关工作，必要时各成员单位可根据实际需要提请召开；

（二）研究征地过程遇到的征地问题难点、堵点，做好资源

协调与资金保障，做好政策解释；

（三）牵头协调征地补偿工作中的矛盾与纠纷；

（四）对法律法规未规定或规定不明确的，在研究讨论形成具体方案和建议后，报区管委会审定；

（五）对需要调解、沟通的案件，组织召开征地补偿争议调解会议。

征地补偿争议调解工作由街道办事处会同区自然资源分局负责。

第五条 区管委会组织区财政国资金融局、区城乡建设和综合执法局、区自然资源分局、区社会事务管理局等单位根据各自职能负责对征地范围、程序、补偿与安置标准、补偿费用分配、被征地农民社会保障等落实情况进行监督，及时纠正和查处征地工作中损害被征地农民利益的行为，保障被征地农民的合法权益。

第二章 征地程序与工作职责

第六条 项目建设前，用地单位应当向区自然资源分局书面提出征地申请，申请时应当同时附送建设项目的立项或区管委会同意该项目建设的批复等材料。

用地单位应当结合用地项目立项文件、相关用地分类标准、划拨用地目录等，出具拟征收土地项目符合公共利益情形的认定意见，报区管委会审批。

项目用地符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的，方可启动征收土地前期工作，并应在征收土地申请时明确属于公共利益的具体情形。

第七条 征收土地预公告由区自然资源分局负责拟定，报区管委会审定后发布。

街道办事处负责在拟征收土地所在的街道和村、村民小组显著位置张贴征收土地预公告。

征收土地预公告发布后，街道办事处负责宣传、动员被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人配合开展征地相关工作。

第八条 自项目征收土地预公告发布之日起，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

第九条 对拟征收土地的现状调查按下列要求组织实施：

区自然资源分局负责对拟征收土地进行勘测、定界，制作征地红线图，提供拟征收土地的权属、位置、地类、面积等信息，为征地补偿提供技术支持。

街道办事处根据区自然资源分局提供的征地红线图、航测和航拍等资料，对拟征收土地的权属、位置、地类、面积及地上附着物的现状和权属等信息开展进一步核实调查工作。属地自然资源所予以配合与协助。调查结果应当由土地所有权人、使用权人签字或者盖章确认，并在街道和村委会、村小组范围内公示，时间不少于5个工作日。

拟征收土地所有权人、使用权人不能参加土地现状调查的，应当书面委托他人参加。

个别土地、地上附着物或青苗的所有权人、使用权人不明确、地址不详，或失踪、死亡其继承人不明确，或无行为能力其法定代理人不明确，或土地权属存在争议的，街道办事处应当在调查结果中注明原因，对调查结果采取见证、公证等方式留存记录，并在拟征收土地所在的街道和村、村民小组显著位置公示，时间不少于 10 个工作日。公示期间有异议的，应当及时核查处理。

第十条 街道办事处依法依规选取具备相应评估能力的第三方服务机构开展社会稳定风险评估，并协助配合第三方服务机构开展社会稳定风险评估工作。

第三方服务机构应提交社会稳定风险评估报告，经街道办事处认定后报送区自然资源分局，再由区自然资源分局按规定报送区管委会。

区自然资源分局、区城乡建设和综合执法局、区社会事务管理局、区财政国资金融局、区政法信访办公室、街道办事处负责落实社会稳定风险评估报告中提出涉及部门职责的防范措施。

征收土地申请中，应当对社会稳定风险评估情况、主要结论、风险防范措施及处置意见等进行说明。

第十一条 属地街道办事处拟定征地补偿安置方案报区自然资源分局，区自然资源分局会同区财政国资金融局、区社会事务管理局、区审计分局、区政法信访办公室等相关单位对拟定的

征地补偿安置方案进行审核，再报区管委会审定。

第十二条 区自然资源分局负责组织草拟征地补偿安置公告，报区管委会审定后发布。街道办事处负责征地补偿安置公告的张贴、公示、送达，并采取拍照、录像、公证等方式留存记录。

区自然资源分局、街道办事处负责听取被征地农村集体经济组织及其成员、村委会和其他利害关系人对征地补偿安置方案的意见，做好意见收集整理和保存，并由区自然资源分局综合报区管委会。

征地补偿安置公告发布后，由区自然资源分局制作并发布听证告知书，告知被征地农村集体经济组织有权在征地补偿安置公告期满后5个工作日内书面提出听证申请。

被征地农村集体经济组织同意征地补偿安置方案并放弃听证的，由街道办事处做好记录留存。

应当组织召开听证会的，区自然资源分局负责按照《自然资源听证规定》组织征地补偿安置方案听证工作，并对听证笔录、签到表等材料进行存档。区政法信访办公室、街道办事处等有关单位应予配合和协助。

征地补偿安置方案确需修改的，由区自然资源分局拟定修改方案报区管委会审定。

第十三条 拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告载明的办理补偿登记期限内，持不动产权属材料到街道办事处办理征地补偿登记。办理征地补偿登记时，应当按要求向街道办事处

提交下列有关资料：

- （一）居民身份证或者其他身份证件材料；
- （二）户口簿；
- （三）结婚证；
- （四）不动产权属证书，包括《不动产权证》《房地产权证》《房屋所有权证》、集体土地所有权及使用权证等；
- （五）土地承包合同、土地承包经营权证、林权证等；
- （六）土地租赁合同；
- （七）房屋租赁合同；
- （八）营业执照及其他经营证照；
- （九）工程预结算资料、施工合同、工程验收资料、资产购买合同和发票等；
- （十）土地、房屋、建（构）筑物、设备、存货、青苗等补偿申报清单；
- （十一）与房屋、其他地上附着物和青苗补偿有关的其他资料，包括但不限于公证书、进口报关单、入库单、有关账簿、所得税鉴证报告、完税凭证等。

征地范围内，存在承租（包）关系的，补偿材料必须提供承租（包）合同，完善相关权属（权益）证明材料，属于分田到户等没有相关田册档案资料的须提供村（村民小组）出具的相关权属（权益）证明文件。

拟征收土地所有权人、使用权人应当提交上述资料的原件和

复印件，经街道办事处工作人员核对一致后，在复印件上注明“与原件核对一致”，并由资料提交人和核对人共同签名确认后留存，原件退还资料提交人。

集体土地征收与补偿项目需要测绘、航拍、评估、法律等第三方服务的，由街道办事处采取广东政府采购智慧云平台、中介超市等方式确定有相应资质的第三方服务机构，第三方服务费用纳入项目征地成本。

街道办事处应当为第三方服务机构开展工作提供必要的条件，包括与相关当事人商定现场工作时间、收集并提交相关资料、协助配合第三方工作等。

第十四条 拟征收土地涉及对土地使用权、村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗等进行价值评估的，评估委托合同中应当约定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告提交期限和方式等内容。

第十五条 街道办事处负责根据征地面积、已登记的村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗情况、被征地农民社会保障对象情况，按照有关标准测算项目征地补偿费用，并报区自然资源分局、区财政国资金融局审核。

区自然资源分局会同区财政国资金融局按规定审核征地补偿费用并由街道办事处报区管委会审定后落实征地补偿所需资金，区财政国资金融局将征地补偿所需资金预存到区自然资源分局指定的专用账户。区自然资源分局根据项目建设进度将征地补

偿资金拨付至街道办事处财政账户。

第十六条 征地补偿安置方案确定后，区自然资源分局负责与被征收土地的所有权人签订征地补偿安置协议。涉及不同权利主体的，征地补偿安置协议中应当明确各权利主体利益，并附各权利主体签名或者盖章。签订征地补偿安置协议确需绘制界线图的，绘制界线图的测绘服务费用纳入征地成本。

街道办事处负责与被征收集体土地的使用权人签订村民住宅补偿安置协议、村民住宅以外的房屋及其他地上附着物和青苗补偿协议。

个别确实难以达成补偿、安置等协议的，由街道办事处对具体情况进行说明，依据补偿登记结果和补偿安置方案提出补偿安置的意见，并做好化解风险预案，报区管委会。

第十七条 区自然资源分局负责根据批准文件代拟征收土地公告，报区管委会审定后发布。

街道办事处负责在拟征收土地所在的街道和村、村民小组显著位置张贴征收土地公告，并采取拍照、录像、公证等方式留存记录。

第十八条 征收土地申请依法批准后，区自然资源分局、街道办事处依据已签订的征地补偿安置协议、村民住宅补偿安置协议、村民住宅以外的房屋及其他地上附着物和青苗补偿协议等资料，及时足额支付征地补偿安置费用。

街道办事处负责征收补偿费用支付的具体操作事宜，设立专

用账户、专款专用，做好资金使用监督管理。

第十九条 区管委会依据征地补偿安置方案和补偿登记结果，作出征地补偿安置决定后，街道办事处因以下情况之一而导致无法按时拨付补偿款的，应当根据《中华人民共和国民法典》《提存公证规则》等有关法律法规规章的规定，申请办理提存公证，并委托公证机构做好证据保全等事宜：

（一）被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人无正当理由拒绝或延迟受领补偿款的；

（二）地上附着物或青苗的权利人不明确、地址不详，或失踪、死亡其继承人不明，或无行为能力其法定代理人不明的；

（三）土地权属存在争议的；

（四）法律法规允许的其他办理提存公证的情形。

公证事项所涉费用纳入征地成本，按项目据实结算。

第二十条 对征地过程中形成的属于同一个村集体，不具备独立种养条件，形状不规则，确实难以利用或无法利用的夹心地、边角地，由被征地农村集体经济组织向街道办事处提出申请，街道办事处征求区财政国资金融局、区自然资源分局和有关单位意见后，报区管委会审批，经区管委会同意后，可参照本实施细则予以补偿。每个项目予以补偿的边角地、夹心地的面积总和不得超过本项目征地总面积的 3%。

补偿后土地由所在街道办事处负责管理。

第二十一条 被征地农村集体经济组织及其成员交付土地

后，街道办事处应根据用地时间要求完成清场并移交土地。没有明确用地时间要求的，应在付清补偿款后 30 日内完成清场。

土地清场和管理费（不含房屋清拆费）每亩 5000 元，列入征地成本。

清场后土地需要围挡的，由用地单位自行围挡或委托街道办事处实施，费用由用地单位承担。没有用地单位的，由街道办事处实施，并根据实际情况另行向区管委会申请拨付围挡费，围挡费纳入征地成本。

区自然资源分局应就收储土地是否需要平整书面通知街道办事处。

第二十二条 征地工作经费按照以下比例分配：

国家和省重点建设项目，按国家和省重点建设项目的有关标准计提并分配；

非国家和省重点建设项目，按照征地补偿费用总额的 4.5% 计提，原则上按区自然资源分局（含自然资源所）1.5%，街道办事处 3% 进行分配。

征地工作经费的使用范围包括：

（一）用于进村入户进行土地征收相关法律法规、政策宣传和思想动员等开展群众工作的费用开支。

（二）用于组织召开听证会、座谈会、意见征求会、法律分析会，以及专家咨询论证、业务培训学习、工作交流与调研、个案研究、法律政策研讨等业务费用开支。

（三）征地工作中的日常办公支出、办公设备购置、交通设备购置及交通补贴费用。

（四）与征地工作有关的协调工作的经费支出。

（五）与征地有关的其他业务费用支出。

第二十三条 街道办事处负责被征收土地的土地使用权证等全部产权资料原件的回收。

区自然资源分局负责办理征地范围内土地及地上房屋不动产登记手续、不动产权属证书变更或注销手续以及农村土地承包经营权登记、变更或注销手续，并配合街道办事处对征地范围内的农村土地承包经营权进行调查、核实，对调查结果进行备案。

第二十四条 街道办事处应建立健全征地补偿安置档案，并在征地补偿工作完成后6个月内报送征地补偿安置档案至区自然资源分局备案。

第二十五条 对个别未达成征地补偿安置协议的，由区管委会在征收土地公告期满后，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定，明确征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障以及交地期限等内容，并依法组织实施。

被征收土地的所有权人、使用权人未按照征地补偿安置协议交出土地，经催告后仍不履行的，或者在征地补偿安置决定规定的期限内不交出土地的，由区管委会作出责令交出土地的决定；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第三章 征地补偿

第一节 土地补偿费和安置补助费

第二十六条 被征收土地的土地补偿费和安置补助费按照经省人民政府同意，市人民政府公布的惠州市征收农用地地区片综合地价补偿。

第二十七条 拟征收土地地类依据国家标准核定，并与开展土地现状调查当年最新土地利用现状数据库保持一致。如有异议，由所属村民小组提出书面申请，经街道办事处调查、审核、认定后确定土地地类。

第二节 村民住宅补偿

第二十八条 村民住宅的认定程序：

（一）由权属人确认认定基础信息；

（二）经村、村民小组调查核实，并将调查结果经村（或村民小组）代表会议审议通过后，在本村、村民小组范围内采用书面张贴或信息推送等多种有利于村民知晓的方式公示不少于5个工作日；

（三）公示期满无异议或异议不成立的，村、村民小组报街道办事处组织社会事务管理、自然资源、城乡建设和综合执法等

部门对房屋是否属于村民住宅、村民住宅是否属于一户一宅等进行调查、认定。认定为村民住宅的，按照《补偿办法》村民住宅补偿规定予以补偿。

区自然资源分局、区社会事务管理局、区城乡建设和综合执法局等部门应对街道办事处开展村民住宅认定工作进行指导。

第二十九条 一户一宅是指农村村民一户只能拥有一处宅基地。

一户一宅根据《补偿办法》及大亚湾经济技术开发区农村宅基地管理的规定调查认定。

第三十条 宅基地使用权补偿面积按下列办法确定：

(一)征收土地预公告发布前已取得不动产权属证书的，按不动产权属证书证载面积补偿；

(二)征收土地预公告发布前未取得不动产权属证书的，按下列规定确定宅基地使用权补偿面积：

1. 1983 年《广东省村镇建房用地管理实施办法》实施前建成的村民住宅，且在《广东省村镇建房用地管理实施办法》实施后至土地征收时未扩大用地范围的，按实测村民住宅占地面积确定宅基地使用权补偿面积；

2. 1983 年《广东省村镇建房用地管理实施办法》实施后建成的村民住宅，已依法办理宅基地用地审批手续的，按依法批准的宅基地使用权面积补偿；没有依法办理宅基地用地审批手续，符合一户一宅的，按实测村民住宅占地面积确定宅基地使用权补偿

面积，但每户村民宅基地使用权补偿面积不得超过 120 平方米，超过部分的宅基地使用权不予补偿。

第三十一条 征收土地预公告发布前未取得不动产权属证书的，每户 480 平方米以内（含本数）的村民住宅建筑面积经认定后按照《补偿办法》第三十五条规定评估补偿，但首层建筑面积计算不得超过 120 平方米（含本数）。总建筑面积超过 480 平方米的或首层超过 120 平方米的建筑面积按照《补偿办法》附件 1 建筑重置价格补偿，不给予一次性签约补助和《补偿办法》第三十九条规定的奖励。

第三十二条 因合法继承被征收土地所在村或村民小组祖屋形成一户有多栋房屋的，经调查、认定后，可以按照一户一宅原则给予补偿，但不给予重新安排宅基地。

继承人需提供户口簿、经村民委员会及村民小组签章确认的书面情况说明等证明材料（涉及多人具有继承权的，可以由具有继承权人共同确定最终继承人并签署放弃继承权利承诺书；涉及多人共同继承的，还应当由全部继承人共同确认受托人和收款账号），对继承人、被继承人的宅基地面积和房屋建筑面积分别予以确认，并根据《补偿办法》第二十八条规定调查、认定后，按照以下标准补偿：

（一）继承人住宅房屋经调查、认定后按照本实施细则关于村民住宅的相关补偿标准予以补偿；

（二）继承祖屋经调查、认定后，宅基地使用权补偿面积不

得超过 120 平方米，每栋住宅房屋首层建筑面积超过 120 平方米部分或总建筑面积超过 480 平方米部分（不包含首层建筑面积超过 120 平方米部分），按照《补偿办法》附件 1 建筑重置价格予以补偿，不给予一次性签约补助和《补偿办法》第三十九条规定的奖励；

（三）村民住宅房屋、继承祖屋的宅基地使用权补偿面积和房屋建筑面积经调查、认定后分别予以补偿，分别计算一次性签约补助、《补偿办法》第三十九条规定的奖励和限时搬迁奖励，但不得超过最高上限。

第三十三条 一户有多栋房屋且均取得了不动产权属证书或者批准建房手续的，经认定后每栋房屋可以按照《补偿办法》第三十五条规定评估补偿，但计算一次性签约补助、限时搬迁奖励和《补偿办法》第三十九条规定的奖励的建筑面积最高不得超过 480 平方米。

第三十四条 经村民住宅权属人提出申请，街道办事处认定分户后，每户住宅房屋根据《补偿办法》第二十八条调查、认定后，按照一户一宅原则予以补偿。

第三十五条 住宅改作经营性用途需给予停产停业损失补偿的，前 6 个月不予计算临时安置补助。

因征地造成村、村民小组办公场所变更需要进行临时安置的，按照本实施细则附件 1 同区位、同类办公房屋平均市场租金单价标准计算，一次性补助 12 个月。

第三十六条 经营手续齐全是指征收土地预告发布前利用合法的永久性房屋进行工商业经营的、已办理营业执照等行业经营证件、注册登记的营业地址与被征收房屋地址相同且持续依法纳税经营的。

种植业、养殖业等非工商业无论经营手续是否齐全，均不予停产停业损失补偿。

第三十七条 征收土地预告发布之前主体工程已完工但尚未全面建成的框架、混合结构的村民住宅房屋，经认定符合一户一宅的，可以按照村民住宅进行补偿，但不给予临时安置补助、搬迁补助费和限时搬迁奖励。

第三十八条 《补偿办法》第四十五条规定的未取得不动产权属证书的未建住宅的宅基地使用权补偿，由权利人申请并提交宅基地申请证明材料，经村、村民小组调查核实，并将调查结果经成员大会或成员代表大会审议通过后，在村、村民小组范围内采用书面张贴或信息推送等多种有利于村民知晓的方式公示5个工作日以上，公示期满无异议或者异议不成立的，报街道办事处。

街道办事处组织本级社会事务管理、自然资源部门对宅基地是否符合一户一宅、是否符合土地利用规划、村庄规划、是否属于违法用地等进行调查、认定，经认定可以给予补偿的，按照《补偿办法》规定执行。

第三节 村民住宅以外的房屋补偿

第三十九条 村民住宅以外的住宅房屋认定程序：

（一）由权属人确认认定基础信息；

（二）村、村民小组调查核实确认；

（三）街道办事处组织社会事务管理、自然资源、城乡建设和综合执法等部门对房屋进行调查、认定；

经认定不属于违法用地、违法建筑，可以参照合法建筑补偿的，按规定予以补偿。属于违法用地、违法建筑的，一律不予补偿。

区自然资源分局、区社会事务管理局、区城乡建设和综合执法局等部门应对街道办事处开展村民住宅以外的住宅房屋认定工作进行指导。

第四十条 征收土地预公告发布前未取得不动产权属证书的村民住宅以外的住宅房屋按以下处理：

（一）在《广东省城乡规划条例》施行之日前，非本村村民向集体（含村、村民小组和街道所属房地产开发企业）购买的住宅用地（已办理集体用地手续或者虽未办理用地手续但属于集体建设用地或者已进行了宅基地规划）上建造的住宅房屋，由权属人提供土地来源材料（如土地购买协议书、收款收据、宅基地规划、用地手续材料等），并提出书面申请，经认定可参照合法建筑补偿的，按照《补偿办法》村民住宅以外的住宅房屋有关规定，给予房屋建筑物及其所占用的土地使用权价值补偿。

（二）其他不属于上述类型的村民住宅以外的住宅房屋经认定后按照《补偿办法》附件 1 给予补偿。支持和配合征地工作，并在规定期限内签订补偿协议腾退房屋的，可以给予一次性签约补助、限时搬迁奖励、搬迁补助费、临时安置补助费和停产停业损失补偿。

第四十一条 经认定可给予土地使用权价值补偿的村民住宅以外的住宅房屋，每栋住宅总建筑面积超过 480 平方米的或首层超过 120 平方米的建筑面积部分按照《补偿办法》附件 1 建筑重置价格补偿，不给予一次性签约补助。

第四十二条 未建房屋的个人住宅建设用地使用权补偿，由权利人申请并提交相关证明材料，街道办事处组织社会事务管理、自然资源等有关部门对个人住宅建设用地进行调查、认定，经认定土地使用权来源合法且不属于违法用地的按照《补偿办法》规定给予补偿。

申请人提交居民身份证、户口簿、政府依法核发的批准文件以及土地使用权合法来源的相关材料、凭证等及以下资料中的至少一项资料：

（一）《集体土地使用证》或《不动产权证》；

（二）《建设用地规划许可证》。

第四十三条 非住宅房屋搬迁补助参照住宅房屋搬迁补助费标准执行，涉及机器设备、物资等动产搬迁的，搬迁费可以委托资产评估机构评估予以确定。

第四节 其他地上附着物和青苗补偿

第四十四条 其他地上附着物和青苗补偿程序如下：

（一）街道办事处确定补偿范围，并上图标注。

（二）街道办事处对其他地上附着物和青苗的权属、种类、数量等进行清点、调查，填写清点丈量登记表，并制作土地现状调查确认表。土地现状调查确认表须在涉及的街道办事处和村、村民小组范围内张贴公示，公示时间不少于 5 个工作日。

（三）街道办事处审核权利人提交的办理补偿登记资料，制作土地使用权人补偿登记表。

（四）补偿结果须在涉及的街道办事处和村、村民小组范围内张贴公示。

（五）街道办事处与权利人签订补偿协议。

（六）街道办事处按规定履行审核、审批等程序，支付补偿款。

被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人不配合街道办事处对其他地上附着物和青苗进行调查、登记等工作的，经查明取得合法土地经营权、土地承包权、土地使用权的，由街道办事处根据《补偿办法》第八条第六款及第十二条第三款涉及的公证相关规定处理。

第四十五条 特殊宗祠、庙宇、特大坟墓等需以个案方式补

偿的，经权利人代表提出书面申请，街道办事处调查、核实、确认后，由街道办事处说明具体情况并提出实施方案，征求区财政国资金融局、区自然资源分局和有关单位意见后，报区管委会审批。区管委会批准后，由街道办事处委托第三方服务机构按同等规模、就近安置原则进行安置成本工程造价预算评估，初步评估结果经区自然资源分局评审通过后予以补偿，纳入项目征地成本。

第四十六条 征收项目涉及非政府建设的道路、桥梁等，且政府未就原使用功能进行重新建设的，经权利人代表提出书面申请，街道办事处调查、核实、确认后，由街道办事处说明具体情况并提出实施方案，征求区财政国资金融局、区自然资源分局和有关单位意见后，报区管委会审批。区管委会批准后，由街道办事处委托第三方服务机构按同等规模道路、桥梁等的重置成本工程造价预算和已使用年限等进行评估，初步评估结果经区自然资源分局评审通过后予以补偿，纳入项目征地成本。

第四十七条 征收项目涉及乔木迁移的，按照《广东省城市绿化条例》及市、区有关规定执行。原权利人在规定期限内未自行处理的，由街道办事处组织清理，由此产生的乔木迁移费用纳入项目征地成本。

第四十八条 征收项目确需由街道办事处负责组织实施管线迁移事宜的，由街道办事处委托第三方服务机构按照原规模、标准和功能的管线重置成本工程造价预算评估、评审后予以补偿，纳入项目征地成本。

第四章 附 则

第四十九条 涉及房票安置的，按照大亚湾经济技术开发区房屋征收房票安置的有关规定执行。

选择房票安置的，参照《补偿办法》第四十条第一款第（一）项、第四十一条、第四十三条的规定给予临时安置补助费、搬迁补助费、限时搬迁奖励。

临时安置补助费按经认定的被征收房屋建筑面积和同区位、同类住宅房屋平均市场租金单价计算，一次性补助 12 个月。

搬迁补助费按村民住宅建筑面积计算，每平方米补助 15 元，每户不足 1000 元的按 1000 元补助；同时按照相同补助标准及以房票价值实际购买的房屋建筑面积给予二次搬迁补助费。

限时搬迁奖励按村民住宅建筑面积计算，每平方米 300 元，每户最高奖励 14.4 万元。

第五十条 《补偿办法》第四十六条和第五十三条所规定的档案和台账，应当是纸质文档以及电子文档，街道办事处应当根据项目征收实际补偿情况，及时建立一户一宅宅基地使用权补偿、村民住宅以外的住宅房屋土地使用权补偿及村民住宅以外的住宅房屋一次性签约补助档案和台账，并严格执行补偿政策，对本辖区内的非村民不得给予两次以上（含两次）无产权证住宅房屋的一次性签约补助，并定期向区自然资源分局、区社会事务管理

局备案。

第五十一条 征地拆迁过程中涉及《补偿办法》和本实施细则均未作出具体规定的特殊个案问题，由区自然资源分局和街道办事处提出具体处理方案后，报区管委会按照“一事一议”原则研究确定。

第五十二条 本实施细则自印发之日起 30 日后施行，有效期至 2030 年 2 月 19 日。本实施细则施行前已发布征收土地预告并已部分实施征地的项目，可根据有利于征地工作的原则，由区管委会研究决定，继续按原规定执行，或者按本实施细则执行。

附件：大亚湾区房屋市场租金参考价

附件 1

大亚湾区房屋市场租金参考价

一、商业类房屋租金

（一）临街一层商铺租金

表 1：大亚湾区商铺租金路线价表

(元/平方米·月)

序号	所属街道	路段名称	路段起止	租金
1	西区街道	人民路	北至边界，南至龙海一路	45
2	西区街道	开城大道	北至边界，南至龙海一路	70
3	西区街道	龙山九路	北至大亚湾大道，南至石化大道西	50
4	西区街道	新溪路（横十四路）	西至龙山七路，东至龙山八路	65
5	西区街道	龙海三路	西至龙山五路，东至龙山八路	75
6	西区街道	西南大道	东至龙山一路，西至边界	85
7	西区街道	龙海一路	西至白云一路，东至龙山五路	50
8	西区街道	龙海二路 1	西至龙山一路，东至龙山五路	55
9	西区街道	龙海二路 2	西至龙山五路，东至大亚湾大道	60
10	西区街道	龙海二路 3	西至大亚湾大道，东至中兴北路	50
11	西区街道	石化大道西	西至龙山一路，东至大亚湾大道	55
12	西区街道	龙山一路	北至坪山大道，南至龙海三路	50
13	西区街道	龙山二路	北至龙海一路，南至龙海二路	65
14	西区街道	龙山三路	北至龙海二路，南至石化大道西	40
15	西区街道	龙山四路	北至龙海二路，南至石化大道西	60
16	西区街道	龙山五路	北至龙海一路，南至新荷大道	50
17	西区街道	龙山六路	北至龙海二路，南至新荷大道	70
18	西区街道	龙山七路 1	北至龙海一路，南至龙海二路	50
19	西区街道	龙山七路 2	北至响水北路，南至龙海三路	60

序号	所属街道	路段名称	路段起止	租金
20	西区街道	龙山八路	北至东联路，南至石化大道西	70
21	西区街道	大亚湾大道 1	北至龙海一路，南至龙海二路	70
22	西区街道	大亚湾大道 2	北至龙海二路，南至石化大道西	65
23	西区街道	新民路	东至大亚湾大道，西至龙山七路	40
24	西区街道	爱群路	北至新民路，南至永达路	70
25	西区街道	东联路	东至大亚湾大道，西至龙富路	60
26	西区街道	响水北路	东至大亚湾大道，西至龙山六路	50
27	西区街道	上扬三路	西至开城大道，东至星河西七路	65
28	西区街道	响水南路	西至龙山七路，东至龙山八路	58
29	西区街道	茶山北路	北临龙海三路，南新荷大道	65
30	西区街道	光明路	北至桥东五路，南至东北路	60
31	西区街道	挺新路	东至龙山一路，西至道路	80
32	西区街道	锦绣北路	北至龙海二路，南至石化大道西	80
33	西区街道	锦绣东路	东至石化大道西，西至聚龙中路	60
34	西区街道	光辉四路	东至光明路，西至光平路	80
35	西区街道	龙盛五路	东至龙山三路，西至临松路	60
36	西区街道	龙富路	北至龙海一路，南至龙海二路	37
37	西区街道	新荷大道 1	西至下新路，东至龙山五路	70
38	西区街道	新荷大道 2	西至龙山五路，东至茶山北路	45
39	西区街道	新兴西路	北至龙山三路，南至龙海四路	50
40	西区街道	石化大道中	西至大亚湾大道，东至科技路	50
41	西区街道	华泰路	西至华容路，东至河西二路	50
42	西区街道	科技南路	西至大亚湾大道，东至河西二路	40
43	西区街道	科技北路	西至大亚湾大道，东至河西二路	60
44	西区街道	惠丰路	西至大亚湾大道，东至惠丰东路	80
45	西区街道	惠丰东路	北至龙海二路，南至科技北路	60
46	西区街道	河西一路	南至科技北路，北至惠丰路	60

序号	所属街道	路段名称	路段起止	租金
47	西区街道	河西二路	北至龙海二路，东至科技路	50
48	西区街道	上扬一路	北至吉祥东路，南至上扬二路	40
49	西区街道	上扬二路	西至大亚湾大道，东至恒鑫御园	40
50	西区街道	吉祥东路	西至开城大道，北至长安南路	50
51	西区街道	河东二路	北至桂花路，南至龙海二路	65
52	西区街道	桂花路	东至龙山十路，西至河东一路	65
53	西区街道	河东一路	南至桂花路，北至星河东七路	50
54	澳头街道	中兴三路	北至中兴北路，南至中兴南路	50
55	澳头街道	中兴五路	北至疏港大道，南至中兴南路	50
56	澳头街道	石化大道中 1	西至峰景湾，东至疏港大道	45
57	澳头街道	石化大道中 2	西至河西路，东至小城故事	45
58	澳头街道	中兴北路 1	西至中兴二路，东至中兴五路	60
59	澳头街道	中兴北路 2	西至中兴五路，东至疏港大道	40
60	澳头街道	龙海街	北至坐头尾，南至海鲜街	55
61	澳头街道	海鲜街	西至南岭路，东至沿海路	70
62	澳头街道	坳南路	北至大亚湾汽车站，南至澳头船厂	32
63	澳头街道	新澳大道 1	西至大亚湾大道，东至中兴二路	40
64	澳头街道	新澳大道 2	西至中兴二路，东至安惠大道	50
65	澳头街道	北澳大道	西至安惠大道，东至大亚湾汽车站	66
66	澳头街道	安惠大道 1	北至新澳大道，南至教育路	75
67	澳头街道	安惠大道 2	北至教育路，南至滨海公园	50
68	澳头街道	中兴中路	北至淡澳河，南至新澳大道	45
69	澳头街道	大亚湾大道 3	西至惠深沿海高速，东至新澳大道	40
70	澳头街道	科技路	南至石化大道中，北至中兴北路	40
71	澳头街道	科技北路	西至河东三路，东至科技路	50
72	澳头街道	创新路	西至河东三路，东至科技路	50
73	澳头街道	河东三路	南至科技路，北至中兴北路	60

序号	所属街道	路段名称	路段起止	租金
74	澳头街道	大温坝路	西至安惠大道，东至北澳大道	36
75	霞涌街道	东兴路 1	北至石化大道中，南至丽枫酒店	55
76	霞涌街道	东兴路 2	北至丽枫酒店，南至霞光西路	90
77	霞涌街道	霞光二路	西至东兴路，东至观海一路	38
78	霞涌街道	霞景路	西至东兴路，东至横头街	70
79	霞涌街道	育才路 1	北至霞涌幼儿园，南至篮球场	40
80	霞涌街道	育才路 2	北至篮球场，南至霞光东路	50
81	霞涌街道	海霞三路	北至霞光二路，南至海悦湾二期	40
82	霞涌街道	石化大道东	西至东环路，东至边界	40
83	霞涌街道	无名路	西至黄金海岸东舒海公寓，东至海悦湾二期	60
84	霞涌街道	霞光西路	西至东环路，东至东兴路	55
85	霞涌街道	霞光东路	西至东兴路，东至育才路	67
86	霞涌街道	海岸路	西至海岸线，东至海霞三路	73
87	霞涌街道	海润路	西至海润南路，东至韵景三路	83
88	霞涌街道	韵景路	北至松涛路，南至海润路	70
89	霞涌街道	海润路	西至海润南路，东至韵景三路	54

未在上述路段范围内的其余路段临街一层商铺租金水平如下：

表 2：大亚湾区商铺租金价格表

(元/平方米·月)

等级	所属街道	租金
一	西区街道	35
二	澳头街道	30
三	霞涌街道	30

(二) 临街二层商铺租金

二层商铺租金统一以临街一层商铺租金的 40% 确定。

二、办公类房屋租金

表 3：大亚湾办公分区片租金表

(元/平方米·月)

等级	所属街道	租金
一	西区街道	25
二	澳头街道	18
三	霞涌街道	15

三、住宅类房屋租金

表 4：大亚湾住宅分区片租金表

(元/平方米·月)

序号	所属街道	租金	
		电梯商品房	楼梯商品房
一	西区街道	22	15
二	澳头街道	15	8
三	霞涌街道	15	8

四、工业类房屋租金

表 5：大亚湾工业仓储(厂房、仓库等)租金表

(元/平方米·月)

等级	所属街道	范围	租金
一	西区街道	临主干道	15
		临近次干道	12
		临支路或者不临路	10
二	澳头街道	临主干道	16

等级	所属街道	范围	租金
三	霞涌街道	临近次干道	13
		临支路或者不临路	10
		临主干道	20
		临近次干道	15
		临支路或者不临路	10

说明：

主干道：是指联系城镇主要工矿企业、交通枢纽和全市性公共活动场所的道路，是城镇主要客货运输线，道路红线宽度 ≥ 40 米，车道宽度14米以上，车道数大于等于4个。

次干道：是指联系城镇主干道之间的道路，道路红线宽度15-40米，车道宽度11-14米，车道数大于等于2个。