

博 罗 县 自 然 资 源 局

关于征求《博罗县集体土地征收与补偿实施细则（征求意见稿）》意见的公告

为进一步规范本县集体土地征收补偿工作，维护被征地农村经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进城市社会经济建设，根据惠州市人民政府要求，制定了《博罗县集体土地征收与补偿实施细则》，现将《博罗县集体土地征收与补偿实施细则（征求意见稿）》向社会广泛征求意见，欢迎社会公众、专家学者、企事业单位、机关团体等提出书面修改意见和建议，意见征集截止日期为 2022 年 8 月 20 日。

有关单位和社会各界人士可通过以下途径提出意见：

（一）、通过电子邮件方式将意见发送至：ZDFWZX@boluo.gov.cn

（二）、通过信函方式将意见邮寄至：博罗县罗阳街道商业中街 467 号 博罗县自然资源局征地服务中心，并在信封上注明“《博罗县集体土地征收与补偿实施细则》征求意见”字样。

附件：《博罗县集体土地征收与补偿实施细则》（征求意见稿）

（联系人：黎炳强 联系电话：0752-6262082）

特此公告。



博罗县集体土地征收与补偿实施细则

（征求意见稿）

第一条【制定依据和目的】为进一步规范本县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《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府〔2021〕27号，以下简称《补偿办法》），结合本县实际，制定本实施细则。

第二条【适用范围】本县行政区域范围内集体土地的征收与补偿适用《补偿办法》和本实施细则。

第三条【工作职责】本县行政区域内依法征收集体土地的，由县人民政府予以公告并组织实施。各有关单位和部门应当明确职责、密切配合，共同推进土地征收工作，各有关单位和部门的征地工作职责如下：

（一）县自然资源局职责

1. 负责拟定征收土地预公告，报县人民政府审定发布；
2. 负责对拟征收土地进行勘测、定界，制作征地红线图；应用“国土调查云”等新技术为征地补偿提供技术支持；负责对镇政府报送的征地登记表中的补偿标准是否符合规定进行审核；
3. 负责社会稳定风险评估的具体工作，委托具备相应评估能力的第三方机构开展；开展社会稳定风险评估的费用列入征地成

本；按规定将《社会稳定风险评估报告》报送县人民政府审定。

4. 会同县财政局、县农业农村局、县人力资源和社会保障局等有关部门，拟定征地补偿安置方案，报县人民政府审批；

5. 推行征地补偿安置信息公开，负责组织征地补偿安置方案听证工作；

6. 受县人民政府委托，与被征收土地的所有权人直接签订征地补偿协议；

7. 按照《惠州市人民政府办公室关于加强土地征收征用盘整补偿及出让项目评审管理工作的实施意见》（惠府办〔2020〕1号，以下简称《评审实施意见》）的规定对镇人民政府报送的初步评估结果报告进行审核；

8. 负责按规定审核征地补偿预估费用并报县人民政府审定后落实征地补偿所需资金，征地补偿所需资金应当预存到县自然资源局指定的专用账户；

（二）县财政局职责

1. 协助编制征地补偿安置方案；

2. 负责政府项目征地资金的筹集；对宗地的征地补偿预决算在县自然资源局初审后进行审核，资金的拨付及监督管理；

（三）镇人民政府职责

1. 负责土地征收预公告、征地补偿安置方案公告、征地公告、补偿登记表、听证告知书、现状调查表等有关资料的张贴、公示、

送达；

2. 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；

3. 对拟征收土地权属、地类及土地上的村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗的权属、种类、数量等进行现状调查，调查时应当进行录像及拍照；调查结果确认表应当由权利人、农村集体经济组织及镇人民政府确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式，在拟征收土地上的镇和村、村民小组范围内张贴公示，公示时间不少 3 天；

4. 召开村民会议，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人对征地补偿安置方案的意见，做好会议纪要、意见收集整理和保存，并综合报县人民政府；

5. 镇人民政府根据拟征收土地涉及需补偿的村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗情况，向权利人明确需要提供的具体资料（包括但不限于户口簿、身份证、结婚证、土地使用证、房产证、用地许可，建房许可、承包经营合同、租赁合同、资产的购置发票等）；资料提供人对资料的真实性、完整性、合法性负责，镇人民政府核对人在资料复印件上写明“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；

6. 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；

7. 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，并报县自然资源局、县财政局审核；

8. 依法对征地范围内的房屋进行调查、认定；做好房屋、地上附着物和青苗补偿登记工作；

9. 负责组织辖区内被征地农村集体经济组织与县自然资源局签订征地协议；

10. 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；对个别确实难以达成补偿、安置等协议的具体情况进行说明，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，报县人民政府；

11. 负责预防和打击拟征收土地上违法抢种、抢建等行为；

12. 负责清场、围挡和管理；

13. 监管被征地农村集体经济组织依法分配、使用征地补偿款；

14. 负责做好被征地农民养老保障对象的审核工作；

15. 办理不动产权证及其他相关产权资料注销登记等手续，建立“一户一宅”宅基地使用权和村民住宅以外的住宅土地使用权补偿档案和台账，严格执行“一户一宅”的宅基地和村民住宅以

外的住宅土地使用权补偿政策；

（四）县人力资源和社会保障局职责

1. 负责收集、制作被征地农民养老保险方案的基础材料；
2. 负责编辑被征地农民养老保险方案；
3. 负责对接惠州市人力资源和社会保障局，协助惠州市人力资源和社会保障局出具征地的社会保障审核意见书；
4. 落实被征地农民的养老保障资金的分配工作。

（五）发展改革、教育、公安、民政、生态环境、林业、审计、市场监督管理、国资、税务等有关部门应当按照各自职责协同实施《补偿办法》及本实施细则。

第四条 【调解机构】县人民政府建立由自然资源、综治信访、民政、财政、司法、人力资源和社会保障、住房和城乡建设、农业农村等部门组成的征地补偿争议调解机构。县征地补偿争议调解机构应当及时调处征地补偿过程中的矛盾和纠纷，切实维护社会稳定，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，确保征地补偿行为合法、公平、公正。

第五条 【征地监管机构】县人民政府设立由县自然资源局、民政、财政、司法行政、人力资源和社会保障、农业农村、审计、纪检等部门组成的征地监管机构。负责对征地范围、程序、补偿与安置标准、补偿费用的分配、有关部门落实被征地农民社会保障等情况进行监督检查，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。

第六条【公证手续】被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人不配合镇人民政府对地上附着物和青苗进行调查、登记等工作的，镇人民政府根据《中华人民共和国公证法》及其他有关法律法规的规定办理公证手续。

有下列情况之一，导致镇人民政府无法按时拨付补偿款的，镇人民政府应当根据《提存公证规则》等有关法律法规的规定，向公证处申请办理提存公证：

（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清、地址不详，或失踪、死亡其继承人不清，或无行为能力其法定代理人不清的；

（三）拒签补偿协议的、已签协议不领补偿款的。

第七条【地类认定】农村集体经济组织对土地现状调查所标注的地类有异议，应当由农村集体经济组织提出地类认定申请，镇人民政府收到地类认定申请后 10 天内，对拟认定地类的土地进行现场调查、收集相关地类变更的证明材料、提出地类认定意见，县自然资源局认定后报县人民政府审定。

第八条【边角地、夹心地】对征地过程中形成的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边角地、夹心地，由涉及的农村集体经济组织向镇人民政府提出申请，经镇

人民政府调查核实并报县人民政府同意后，可以按照《补偿办法》和本实施细则补偿地上附着物，每个征地项目边角地、夹心地面积原则上不得超过征地总面积的 5%，且只补不征。

第九条【土地清场、围挡、管理】被征地农村集体经济组织及其成员交付土地后，镇人民政府应当根据用地时间要求完成清场，没有明确用地时间要求的，应当在付清补偿款后 30 天内完成清场。土地清场后需要围挡管理的，由镇人民政府实施，围挡费用由镇人民政府根据实际需要制定资金预算方案，围挡所需资金由财政部门拨付镇人民政府，纳入供地成本。单独选址项目或非政府公建项目由项目单位自行围蔽。土地清场（不含房屋的清拆费）、管理费用（保证不让人在已征地范围内抢种、抢建及挖土、倒放垃圾等行为发生）为每亩 5000 元，列入征地成本，不计提工作经费。

第十条【地上附着物和青苗】地上附着物和青苗补偿由镇人民政府组织实施，其程序如下：

（一）确定地上附着物和青苗补偿范围，并上图标注及现场录像；

（二）对地上附着物和青苗的权属、种类、数量等进行调查；

（三）审核权利人提交资料，制作调查结果确认表，调查结果确认表需经权利人、农村集体经济组织及镇人民政府确认；

（四）将调查结果确认表在镇和村、村民小组范围内张贴公示，公示时间不少于 3 天；

- (五) 办理补偿登记并进行公示，公示时间不少于 3 天；
- (六) 与权利人签订地上附着物和青苗补偿协议；
- (七) 土地征收申请依法批准后，镇人民政府履行审核、审批等程序，支付地上附着物及青苗补偿款。

第十一条 【工作经费】征收工作经费按照以下比例分配：

县自然资源局 30%；镇人民政府[含村（居）委会、村（居）民小组]70%。

征地工作经费由县自然资源局根据征地工作进度向使用单位支付，由各单位根据有关规定合理安排使用。县自然资源局 30% 的工作经费可根据实际需要用于解决镇人民政府工作经费不足。

征收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群众工作的费用开支；

(二) 用于征地工作需聘请临时工作人员的工资、加班补贴，及其他单位抽调人员，原单位未发放部分的出勤补贴、生活补贴等；

(三) 用于征地期间，征地工作人员的误餐等费用支出；

(四) 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；

(五) 征地工作中的治安巡逻经费及治安设备购置经费；

(六) 协调与征地工作有关的经费支出；

(七) 地上附着物和青苗的清点费用支出、编制补偿费用预算；

(八) 与征地有关的其他业务费用支出。

第十二条 【村民住宅认定】村民住宅的认定程序：

(一) 由权利人提交身份证、户口簿及权属证明等材料并提出申请；

上述材料不齐全的，权利人应当提交书面情况说明；

(二) 经村、村民小组调查核实，并将调查结果经村民代表会议审议通过后，在村、村民小组范围内张贴公示 7 日以上；

(三) 如公示期满无异议或异议不成立的，报镇人民政府组织镇内农业农村、乡村建设、城乡管理综合执法等部门及镇所在自然资源所，对房屋是否属于村民住宅以及村民住宅是否属于一户一宅等进行调查、认定；

(四) 认定为村民住宅，按照《补偿办法》村民住宅补偿规定予以补偿。

第十三条 【村民住宅补偿面积】土地征收预告发布前未取得《房屋所有权证》《房地产权证》及房地一体《不动产权证》等产权证的村民住宅按照《补偿办法》第三十五条规定评估补偿的，占地面积不得超过 120 平方米以及总建筑面积不得超过 480 米，超过部分按照《补偿办法》附件 1 标准予以补偿。

第十四条 【一次性签约补助】

村民住宅权属人签订村民住宅补偿安置协议的，给予一次性签约补助。一次性签约补助按照有产权证或经认定符合“一户一

宅”村民住宅建筑面积计算，每平方补助金额为本征地项目安置房评估单价的 20%；本征地项目没有安置房的，每平方补助金额为征地项目周边普通商品住宅公告日备案平均价的 10%，征地项目周边普通商品住宅备案平均价由县自然资源局根据市住房和城乡建设局公布的经物价部门监制的价格报县人民政府同意后确定。

第十五条 【安置房建设】安置房应当在博罗县规划区内建设，并符合土地利用总体规划和城乡规划的要求；坚持相对集中、就近安置、统一规划、统一设计、统一建设、质量优良、经济适用的原则。

县住房和城乡建设局会同县自然资源局、镇人民政府落实安置房建设用地选址。安置房建设由县人民政府负责组织实施，建设资金纳入建设项目资金预算。

安置房交付时间在签订补偿安置协议时约定，由镇人民政府与村民住宅权属人办理交付手续。

安置房的住宅专项维修资金由县自然资源局按照确定安置房选址时的有关标准支付，资金支出纳入征地成本。

第十六条 【安置房置换】村民住宅安置房置换办法如下：

（一）以村民住宅房屋价值（含宅基地使用权价值）和一次性签约补助之和，与所选择安置房的评估价值等值置换。

（二）村民住宅权属人应当按等值置换计算出的安置房建筑面积，选择建筑面积最接近的安置房，并且应当符合以下条件：

1. 实际选择安置房的建筑面积，不得大于村民住宅房屋证载建筑面积或经认定符合“一户一宅”建筑面积 10 平方米以上；
2. 实际选择安置房的建筑面积，不得大于等值置换计算出的安置房建筑面积 10 平方米以上；
3. 每户村民住宅最多可置换建筑面积 360 平方米的安置房；
4. 安置房选择的先后顺序与房屋补偿安置协议的签约顺序挂钩，先签订房屋补偿安置协议的，优先选择安置房。不同项目同时签约的，按照征收土地预公告的发布时间确定安置房选择的先后顺序。

第十七条 【安置房差价】征地实施单位应当与村民住宅权属人计算、结清村民住宅房屋与安置房屋的差价。以同一评估时点的村民住宅房屋补偿总额与所选择安置房屋评估价值计算，当村民住宅房屋补偿总额少于安置房屋的评估价值时，村民住宅权属人应当向征地单位补足差价；当村民住宅房屋补偿总额高于安置房屋的评估价值时，高出部分由征地单位以货币方式补偿村民住宅权属人。

第十八条 【临时安置补助】根据《补偿办法》第四十条规定执行，选择房屋置换的，临时安置补助每 6 个月支付一次，安置房建成后通知交付使用时，镇人民政府应当根据安置房实际建筑面积与被征收人据实结算临时安置补助。

第十九条 【二次搬迁】根据《补偿办法》第四十一条规定，

按照相同标准给予二次搬迁补助费，按所选择安置房的建筑面积计算，标准为 15 元/平方米，不足 1000 元的按 1000 元补助。二次搬迁补助费在安置房建成后通知交付使用时由镇人民政府向村民住宅权属人支付。

因征收造成村、村小组办公场所变更需要进行临时过渡的，按照附件 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。

注：《补偿办法》第四十一条搬迁补助费标准如下：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；需要二次搬迁的，按照相同标准给予二次搬迁补助费。

第二十条 【村民住宅以外的住宅认定】村民住宅以外的住宅认定程序：

（一）权利人提出申请（至少应提交以下权属证件中的一种）；
1.《集体土地使用证》2.《不动产权证》；3.《建设用地规划许可证》或县（区）、镇人民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。

（二）村小组、村委会调查核实；

（三）镇人民政府组织镇内农业农村、乡村建设、城乡管理综合执法等部门及镇所在自然资源所，对房屋进行调查、认定；

（四）认定为不属于违法用地、违法建筑，可以参照合法建筑补偿，按照《补偿办法》村民住宅以外的住宅补偿规定予以补偿。

第二十一条 【村民住宅以外住宅补偿面积】土地征收预公告发布前未取得《房屋所有权证》《房地产权证》及房地一体《不

动产权证》等产权证的村民住宅以外的住宅参照《补偿办法》第三十五条规定评估补偿的，土地面积不得超过 120 平方米以及总建筑面积不得超过 480 米，超过部分按照《补偿办法》附件 1 标准予以补偿，且不给予一次签约补助。

第二十二条 【补偿台账】《补偿办法》第四十六条和第五十三条所规定的档案和台账，应该是纸质文档及电子文档，镇人民政府需定期向县自然资源局、县农业农村局备案，确保不发生土地使用权（含宅基地）重复补偿。

第二十三条 【在建住宅房屋】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、搬迁补助和限时搬迁奖励。

第二十四条 【未建宅基地】《补偿办法》第四十五条未建住宅的宅基地使用权补偿，应当由权利人申请并提交相关材料，经村、村民小组调查核实，并将调查结果经村民代表会议审议通过后，在村、村民小组范围内张贴公示 7 日以上，公示期满无异议或者异议不成立的，报镇人民政府。

镇人民政府组织农业农村、自然资源、住房和城乡建设对宅基地符合一户一宅、符合镇土地利用规划、村庄规划、不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。

第二十五条 【个人住宅建设用地】有土地使用证等合法产权的未建房屋的个人住宅建设用地使用权补偿，应当由权利人申请并提交相关证明材料，镇人民政府组织农业农村、自然资源、住房和城乡建设对个人住宅建设用地依法进行调查、认定，经认定不属于违法用地的按照《补偿办法》第三十五条的规定给予补偿土地使用权价值，无其他奖励及补助。

申请人应当提交以下资料：

- (一) 身份证、户口簿；
- (二) 《集体土地使用证》或《不动产权证》；

第二十六条 【管线及附属设施】被征收集体土地范围内涉及供水、排水、油气、供电、通讯、有线电视、铁塔等管线及其附属设施迁移的，按下列办法处理：

(一) 属于收储土地的（包括商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地等），管线迁移工作列入征地补偿工作范围。县自然资源主管部门和镇人民政府应当与管线业主单位（或管线业主单位委托的单位）协商管线迁移事宜。管线迁移补偿应当按照原规模、标准和功能的管线重置价格补偿，对因改造、扩容、超过原标准等所增加的费用，由管线业主单位承担；管线迁移由管线业主单位组织实施，管线业主单位不接受货币补偿或者不能确定管线业主单位的，管线迁移由镇人民政府组织实施，管线补偿和迁移费用列入征地成本

(二) 不属于收储土地的(包括交通运输用地、特殊用地等),由用地单位或项目建设单位与管线业主单位(或管线业主单位委托的单位)协商管线迁移事宜。管线补偿和迁移费用由用地单位承担。

第二十七条 【附件补偿情形】采用《补偿办法》附件 1 补偿标准进行补偿的住宅房屋,应当按照附件 1 所列明的调整项目进行调整,除附件 2 第 56 项列明的砖砌灶外,不得另行增加其他调整项目。

第二十八条 【新旧政策衔接】本实施细则施行前已发布征地预公告并已部分实施征地的项目,由县自然资源主管部门根据有利于征地工作的原则,提出按原规定实施或者按《补偿办法》实施的意見,报县人民政府批准后实施。

第二十九条 本县行政区域范围内集体土地的征收与补偿适用《补偿办法》和本实施细则。本实施细则自 2021 年*月*日起实施,有效期至 2024 年 12 月 31 日止。县人民政府过去制定的有关规定与本实施细则不一致的按本实施细则执行。

附件: 1.博罗县房屋市场租金标准

2.征地补偿表格示范文本

3.办理补偿登记资料清单

4.伯公庙、土地公等补偿

5.清点工作收费标准

6.社会稳定风险评估收费标准

附件 1

博罗县房屋市场租金标准

表一 博罗县临街首层商铺租金路线价表

编号	所属街道办(镇)	路段名称	路段起止	租金分析结果
1	罗阳街道	上塘路	全段	25
2	罗阳街道	榕溪路	全段	70
3	罗阳街道	博罗大道西	全段	55
4	罗阳街道	蓄能路	全段	40
5	罗阳街道	中园五路	全段	70
6	罗阳街道	建设路	全段	80
7	罗阳街道	中园三路	全段	65
8	罗阳街道	庆生路	全段	80
9	罗阳街道	商业中街	全段	145
10	罗阳街道	光明路	全段	95
11	罗阳街道	北门路	全段	100
12	罗阳街道	桥西四路	全段	70
13	罗阳街道	人民路	全段	65
14	罗阳街道	商业中街	全段	120
15	罗阳街道	商业西街	全段	60
16	罗阳街道	西北路	全段	60
17	罗阳街道	榕新路	全段	30
18	罗阳街道	环城路	全段	30
19	罗阳街道	解放西路	全段	25
20	罗阳街道	江南大道	全段	35
21	罗阳街道	商业东街 1	东至桃园路, 西至矮岗路	65
22	罗阳街道	商业东街 2	东至惠博大道, 西至桃园路	80
23	罗阳街道	公园北路	东至怡景路, 西至公园东路	70
24	罗阳街道	博惠路	西至罗阳二路, 东至博罗大道中	65
25	罗阳街道	公园路	北至博惠路, 南至商业东街	55
26	罗阳街道	怡景路	北至博罗大道中, 南至商业东街	70
27	罗阳街道	罗阳二路北段	北至北环大道, 南至博罗大道中	55
28	罗阳街道	博罗大道中	西至建业大道, 东至惠博大道	45
29	罗阳街道	博罗大道东	西至惠博大道, 东至汤泉派出所路口	30
30	罗阳街道小金村	金龙大道 1	北至长深高速, 南至金岁路	50
31	罗阳街道小金村	金龙大道 2	北至金岁路, 南至山坑桥	40
32	罗阳街道小金村	润佳商业街	全段	90
33	罗阳街道小金村	金岁路(原金罗路)	全段	60

编号	所属街道办（镇）	路段名称	路段起止	租金分析结果
34	石湾镇	明月一路 1	北至建设中路，南至兴湖路	55
35	石湾镇	明月一路 2	北至兴湖路，南至清湾路	85
36	石湾镇	明月一路 3	北至清湾路，南至红海路	55
37	石湾镇	建设东路	全段	50
38	石湾镇	建设中路	全段	30
39	石湾镇	人民路	西至兴业大道，东至石湾大道	40
40	石湾镇	红海路	全段	30
41	石湾镇	长堤东路	西至明月一路，东至历山路	80
42	石湾镇	历山路	全段	40
43	石湾镇	清湾路	全段	30
44	石湾镇	湾湖东路	全段	40
45	石湾镇	湾湖西路	西至明月一路，东至永兴路	30
46	石湾镇	兴湖路	西至建设西路，东至明月一路	30
47	石湾镇	宏明西路	全段	40
48	石湾镇	明月二路	全段	30
49	石湾镇	明月三路	全段	50
50	石湾镇	石湾大道 1	北至中国石油加油站，南至明月三路	20
51	石湾镇	石湾大道 2	北至明月三路，南至人民路	30
52	石湾镇	建设西路	全段	30
53	石湾镇	永康西路	全段	35
54	石湾镇	兴业大道 1	北至明月三路，南至双城峰景	30
55	石湾镇	兴业大道 2	北至双城峰景，南至皇庭壹号公馆	50
56	园洲镇	文福路（原香洲路）	全段	50
57	园洲镇	福园路 1	北至庆丰四路，南至中心桥	45
58	园洲镇	福园路 2	北至庆丰一路，南至庆丰四路	15
59	园洲镇	沙河大道	西至文昌路，东至福园路	45
60	园洲镇	刘安路	全段	30
61	园洲镇	绿化北路	西至中国路，东至福园北路	60
62	园洲镇	福园北路	全段	50
63	园洲镇	福园南路	北至福园北路，南至园洲义乌小商品批发城	50
64	园洲镇	绿化南路	全段	25
65	园洲镇	公园路	全段	50
66	园洲镇	园洲大道 1	西至水电路，东至福园路	50
67	园洲镇	园洲大道 2	西至博罗县园洲京柏制衣厂工会委员会，东至水电路	45
68	园洲镇	园洲大道 3	西至福园路，东至从莞高速段	45
69	园洲镇	园洲大道 4	西至中国石化（园洲加油站），东至博罗县园洲京柏制衣厂工会委员会	20

编号	所属街道办(镇)	路段名称	路段起止	租金分析结果
70	园洲镇	兴发路	全段	30
71	园洲镇	兴园一路	全段	35
72	园洲镇	兴园二路	全段	35
73	园洲镇	兴园三路	全段	40
74	园洲镇	兴园四路	全段	30
75	园洲镇	兴园五路	全段	35
76	园洲镇	水电路	全段	35
77	园洲镇	桥北路	全段	60
78	园洲镇	富民路 1	北至园洲大道, 南至兴园二路	50
79	园洲镇	富民路 2	北至兴园二路, 南至园洲旧路	75
80	园洲镇	影湖路	全段	25
81	园洲镇	南岗路	全段	25
82	园洲镇	新南一路	全段	25
83	园洲镇	顺丰路	全段	25
84	园洲镇	五丰路	全段	25
85	园洲镇	中园路	全段	25
86	园洲镇	颐园路	全段	25
87	园洲镇	轻纺路	全段	25
88	园洲镇	秀丽路 1	西至晶港大酒店, 东至秀丽路与中园路交界处	40
89	园洲镇	秀丽路 2	西至秀丽路与中园路交界处, 东至福园南路	60
90	园洲镇	秀丽路 3	西至福园南路, 东至上南公园	30
91	园洲镇	教育路	全段	30
92	园洲镇	富丽路	全段	25
93	九潭镇	振兴大道	西至和安大道, 东至博罗县公安局九潭派出所桦阳警务区	25
94	九潭镇	福园路 1	北至 Y533, 南至增提路	30
95	九潭镇	福园路 2	北至和安大道, 南至 Y533	15
96	九潭镇	新风街	全段	70
97	九潭镇	东堤街	西至增提路, 东至成利路	15
98	九潭镇	银河北路	全段	30
99	九潭镇	银河南路	全段	30
100	九潭镇	振兴街	全段	30
101	长宁镇	324 国道	全段	20
102	长宁镇	新丰路 1	北至长宁中心小学, 南至长宁大道	25
103	长宁镇	新丰路 2	北至长罗路, 南至长宁中心小学	45
104	长宁镇	长罗路	全段	50
105	长宁镇	长平路	全段	25

编号	所属街道办（镇）	路段名称	路段起止	租金分析结果
106	长宁镇	东新街	全段	15
107	长宁镇	长宁大道	全段	25
108	长宁镇	人民中路 1	西长宁中心小学，东至罗浮大道	40
109	长宁镇	人民中路 2	西至罗浮路，东至长宁中心小学	50
110	长宁镇	人民路	全段	25
111	长宁镇	罗浮路 1	北至长罗路，南至人民路	15
112	长宁镇	罗浮路 2	北至人民路，南至建设银行	60
113	长宁镇	罗浮路 3	北至建设银行，南至长宁大道	35
114	罗浮山	罗浮大道 1	东北至博罗金阳光假日酒店，西南至惠州罗浮山佳适尚品酒店	40
115	罗浮山	罗浮大道 2	北至惠州罗浮山佳适尚品酒店，南至名流大道	20
116	罗浮山	罗浮大道 3	北至名流大道，南至 324 国道	55
117	罗浮山	罗浮山景区内商业街	全段	300
118	福田镇	福兴大道	北至力天山水豪庭，南至国道	15
119	福田镇	福明路	北至祝贺礼品厂，南至国道	25
120	福田镇	福达大道	北至国道，南至长福路	25
121	福田镇	福园路	北至国道，南至尚品酒店	20
122	福田镇	福园北路 1	北至河南路，南至国道	30
123	福田镇	福园北路 2	北至福徐路，南至河北路	25
124	福田镇	福徐路 1	东至福田文体广场，西至福园北路	30
125	福田镇	福徐路 2	东至福园北路，西至福政路	20
126	福田镇	过桥新路 1	北至山水华章，南至河北路	25
127	福田镇	过桥新路 2	北至河南路，南至国道	75
128	福田镇	河北路	东至福园北路，西至国道	30
129	福田镇	河南路	东至福园北路，西至国道	15
130	福田镇	福政路	北至福文路，南至国道	25
131	福田镇	国道 1	东至大井大道，西至柚果石油	15
132	福田镇	国道 2	东至福政路，西至大井大道	25
133	福田镇	国道 3	东至福达大道，西至福政路	35
134	福田镇	国道 4	东至中港城，西至福达大道	15
135	龙华镇	龙华大道东（南段）	金燕农贸-峰景嘉园	15
136	龙华镇	龙华大道东（中段）	峰景嘉园-龙华镇人大	22
137	龙华镇	龙华大道东（北段）	龙华镇人大-龙华崇恩医院	15
138	龙华镇	龙宁路	全段	20
139	龙华镇	永杰路	全段	35
140	龙华镇	华翠路	全段	20
141	龙华镇	龙腾路	全段	20

编号	所属街道办(镇)	路段名称	路段起止	租金分析结果
142	龙华镇	中心大街	全段	35
143	龙华镇	龙城大道	全段	15
144	龙华镇	工业大道	全段	20
145	龙溪街道	夏岗路(北段)	中国石油(顺通加油站)-集和堂大药房	20
146	龙溪街道	夏岗路(南段)	集和堂大药房-博罗农商银行(龙溪支行)	40
147	龙溪街道	大塘路	全段	35
148	龙溪街道	龙岗大道(南段)	博罗农商银行(新街分理处)-龙苏路	55
149	龙溪街道	龙岗大道(北段)	龙苏路(龙溪中心市场)-广汕路	25
150	龙溪街道	振兴路	全段	30
151	龙溪街道	人民路	全段	30
152	龙溪街道	广汕路	全段	25
153	龙溪街道	电子城路	全段	20
154	龙溪街道	上埔路	全段	25
155	龙溪街道	岗湖路	全段	40
156	龙溪街道	金昌路	全段	40
157	龙溪街道	商业街	全段	35
158	龙溪街道	龙溪大道(北段)	中石化加油站(龙润加油站)-龙苏路	25
159	龙溪街道	龙溪大道(南段)	龙苏路-大塘路	45
160	龙溪街道	龙苏路(北段)	龙溪大道-龙溪中心市场	45
161	龙溪街道	龙苏路(南段)	龙溪中心市场-明星幼儿园	20
162	龙溪街道	球岗路	全段	26
163	龙溪街道	龙桥大道(北段)	中国石化(广惠加油站)-夏岗路	20
164	龙溪街道	龙桥大道(南段)	夏岗路-延长壳牌	15
165	龙溪街道	龙庭路	全段	20
166	龙溪街道	龙银路	全段	15
167	龙溪街道	龙园大道(南段)	龙庭路-龙园路交界-人民路与龙园路交界(龙溪中心幼儿园)	18
168	龙溪街道	龙园大道(北段)	龙溪中心幼儿园-龙岗大道	15
169	义和社区	博罗大道西	全段	25
170	义和社区	新锋路	全段	15
171	义和社区	文昌路	全段	30
172	义和社区	宏博路	全段	20
173	义和社区	永盛路	全段	20
174	义和社区	商业路	全段	20
175	义和社区	农昌路	全段	50

编号	所属街道办(镇)	路段名称	路段起止	租金分析结果
176	义和社区	义丰路	全段	20
177	义和社区	西区中路	全段	25
178	湖镇镇	富裕大道西	西至湖镇镇文化广场, 东至长旺路	40
179	湖镇镇	富裕大道东	西至长旺路, 东至博罗县人民法院湖镇分院	25
180	湖镇镇	文明中路	北至富裕大道, 南至 220 国道	25
181	湖镇镇	文明南路	北至 220 国道, 南至道路	80
182	湖镇镇	圩北街 1	西至中央观邸, 东至文明中路	40
183	湖镇镇	圩北街 2	西至文明中路, 东至长旺路	80
184	湖镇镇	长旺路 1	北至湖镇镇人民政府, 南至富裕大道	45
185	湖镇镇	长旺路 2	北至富裕大道, 南至 220 国道	55
186	湖镇镇	圩南街	西至文德路, 东至长旺路	90
187	湖镇镇	商业街	年景好公寓至中央观邸	40
188	湖镇镇	商业一街	西至商业街, 东至桂花街	40
189	湖镇镇	商业二街	西至商业街, 东至桂花街	40
190	湖镇镇	文德路	北至富裕大道, 南至 220 国道	50
191	湖镇镇	G220	西至年景好公寓, 东至金湖苑	25
192	响水镇	建设路	南至广梅公路(农行 ATM), 北至花园餐厅	45
193	响水镇	广梅公路响水段	东至中油 BP, 西至响水中队	15
194	柏塘镇	下塘大道	柏塘新桥至柏塘镇人民政府	30
195	柏塘镇	新圩东路	下塘大道至解放南路	35
196	柏塘镇	河唇路	东北至下塘大道, 西南至新圩北路	30
197	柏塘镇	新圩北路	万基药店至广梅公路	40
198	柏塘镇	新圩南路	日安堂药店至万基药店	25
199	柏塘镇	锦绣路	北至水岸花都, 南至雍东园	50
200	柏塘镇	G220(1)	西至崇基工业园, 东至柏塘农贸商业中心	30
201	柏塘镇	G220(2)	西至柏塘农贸商业中心, 东至柏塘粮食管理所	25
202	柏塘镇	G220(3)	西至柏塘粮食管理所, 东至博罗县柏兴学校	15
203	柏塘镇	荷排路	西至柏塘新桥, 东至润丰水泥	25
204	平安镇	广梅公路平安段	东至平安中学, 西至桂花街路口	30
205	平安镇	平安市场一巷	南至广梅公路路口, 北至天天宜家	50
206	横河镇	桥西路	横河国土所至桥西路与 233 县道交汇处	30
207	横河镇	长河大道	东至沿河西路, 西至长河公路	25
208	横河镇	沿河西路	横河国土所至横河派出所	25

编号	所属街道办(镇)	路段名称	路段起止	租金分析结果
209	横河镇	新市场路	长河公路至沿河西路	30
210	横河镇	长河公路	桥西路与 233 县道交汇处至横河派出所	35
211	横河镇	桥东路	东至横河中学, 西至河背路与桥东路交叉口	25
212	公庄镇	商业街 1	北至三中路, 南至兴庄路	35
213	公庄镇	商业街 2	北至兴庄路, 南至花园北路	20
214	公庄镇	花园北路	东至公庄大道, 西至华远西路	15
215	公庄镇	金龙大道(公庄大道)	北至三中路, 南至 218 县道	25
216	公庄镇	三中路	北至三中路, 南至 218 县道	35
217	公庄镇	中心市场	北至三中路, 南至兴庄路	40
218	公庄镇	兴庄路	东至公庄大道, 西至桔懒路	20
219	杨村镇	杨兴五路	杨村卫生院北临路, 东至 205 国道	15
220	杨村镇	东苑大道	东苑花园南临路, 西至 205 国道	15
221	杨村镇	杨新一路	杨江大酒店西临路, 南至杨新五路	15
222	杨村镇	王屋北街	北至东平路, 南至 205 国道	30
223	杨村镇	杨平路	杨村中心幼儿园东临路, 南至 205 国道	50
224	杨村镇	金杨大道	杨村国土所南临路, 东至 205 国道	25
225	杨村镇	杨村大道(原 205 国道(中段))	杨村政府南临路, 西至 218 县道, 东至市场东路)	50
226	杨桥镇	杨桥大道 1	西至佰盛陶瓷, 东至杨桥镇政府	30
227	杨桥镇	杨桥大道 2	东杨桥派出所, 东至 215 县道	20
228	观音阁镇	观音大道	东至观山大桥, 西至广场	20
229	观音阁镇	商业街	全段	40
230	观音阁镇	新建路	全段	35
231	石坝镇	振兴大道北	全段	30
232	石坝镇	石坝大道 1	东至振兴大道, 西至桥东路	15
233	石坝镇	石坝大道 2	东至桥东路, 西至卫生院	50
234	石坝镇	石坝大道 3	东至卫生院, 西至基督石坝福音堂	15
235	石坝镇	桥东南路	全段	55
236	石坝镇	石蓝路	全段	20
237	石坝镇	桥东二路	全段	20
238	石坝镇	繁荣街	全段	30
239	石坝镇	新圩北街	全段	20
240	石坝镇	新圩中心街	全段	60
241	石坝镇	新圩南街	全段	50
242	麻陂镇	麻陂大道(原山深	全段	20

编号	所属街道办(镇)	路段名称	路段起止	租金分析结果
		线)		
243	麻陂镇	商业街	全段	35
244	麻陂镇	大马路	全段	40
245	泰美镇	工农路 1	北段, 北至敬老院门口, 南至邮储	45
246	泰美镇	工农路 2	南段, 北至邮储, 南至金龙大道	25
247	泰美镇	康乐路	全段	45
248	泰美镇	创新路	全段	20

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:

表二 博罗县临街首层商铺租金价格表

等级	所属街道办(镇)	商业租金水平 (元/平方米·月)
一	罗阳街道办(含义和、小金村)、石湾镇、园洲镇、龙溪街道	18
二	福田镇、长宁镇、罗浮山风景名胜区	15
三	杨村镇、龙华镇、湖镇镇、石坝镇、公庄镇、麻陂镇、观音阁镇、杨侨镇、柏塘镇、泰美镇、横河镇	12

(2) 二层商铺租金分析结果:

估价人员经分析博罗县不同楼层的租金差异后确定二层商铺租金统一以临街一层商铺租金的 40%确定。

2. 办公用房租金分析结果

依据博罗县办公用房的具体分布情况, 将博罗县划分为以下片区进行分析, 分析结果如下:

表三 博罗县办公用房分片区租金表

等级	所属街道办(镇)	办公用房租金水平(元/平方米·月)
一	罗阳街道办(含义和、小金村)、石湾镇、园洲镇、龙溪街道	12
二	福田镇、长宁镇、罗浮山风景名胜区	10
三	龙华镇、湖镇镇、石坝镇、公庄镇、麻陂镇、观音阁镇、杨村镇、杨侨镇、柏塘镇、泰美镇、横河镇	8

（二）住宅用房租金分析结果

本次分析根据博罗县的区域状况，结合住宅用房房地产市场价格特征，将博罗县住宅用房租金划分为以下片区进行分析，具体分析结果如下：

表四 博罗县住宅用房分片区租金表

序号	所属街道办 (镇)	住宅租金水平	
		电梯商品房租金(元/平方米·月)	楼梯商品房租金(元/平方米·月)
1	罗阳街道(含小金、义和)	20	10
2	石湾镇	20	10
3	园洲镇	20	10
4	龙溪街道	18	10
5	福田镇	18	9
6	长宁镇	18	9
7	罗浮山风景名胜 区	18	9
8	湖镇镇	18	9
9	龙华镇	15	7
10	杨村镇	15	7
11	杨桥镇	15	7
12	公庄镇	15	7
13	柏塘镇	15	7
14	泰美镇	15	7
15	麻陂镇	15	6
16	石坝镇	15	6
17	观音阁镇	15	6
18	横河镇	15	6

（三）工业仓储（厂房、仓库等）用房租金分析结果

本次分析根据博罗县地理条件，结合厂房、仓库类房地产市场价格特征，将博罗县划分以下片区进行分析，具体结果如下：

表五 博罗县工业仓储（厂房、仓库等）分片区租金表

等级	所属街道办（镇）	范围	工业租金水平 （元/平方米·月）
一	罗阳街道(含义和、小金村)、石湾镇、园洲镇、龙溪街道	临主干道	14
		临近次干道	12
		临支路或者不临路	10
二	福田镇、长宁镇、罗浮山风景名胜区	临主干道	12
		临近次干道	10
		临支路或者不临路	8
三	龙华镇、湖镇镇、杨村镇、杨侨镇、公庄镇、泰美镇、柏塘镇	临主干道	10
		临近次干道	8
		临支路或者不临路	6
四	石坝镇、观音阁镇、横河镇、麻陂镇	临主干道	8
		临近次干道	6
		临支路或者不临路	4

备注：通过查阅相关资料，并依据道路红线宽度、车道数等条件划分主干道、次干道，划分标准如下：

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。

附件 2-1

村民住宅房屋认定表（一）

（此表适用于征收土地预告发布前户籍在被征收土地所在的村或村小组、具有宅基地资格权的集体经济组织成员的合法住宅）

（示范文本）

征地项目名称

认定编号

权属人		身份证号码	
户口所在地			
房屋坐落			
土地使用权证编号		房屋所有权证（不动产权证）编号	
房屋结构/层数	☐ 框架/ 层 ☐ 混合/ 层 ☐ 砖木/ 层	建房时间	
宅基地面积	平方米	认定应补偿宅基地面积	平方米
总建筑面积	平方米	认定应补偿建筑面积	平方米
村民住宅权属人声明	被征收房屋的占地系本人的宅基地，本人取得的宅基地符合《惠州市农村宅基地“一户一宅”指导意见》的规定，本人在此之前未享受过宅基地补偿，若本人存在虚假承诺的情形，自愿承担相应法律责任。 承诺人（签名、手印）： 年 月 日		
村小组、村委会审核意见	经调查，该村民住宅权属人属本村村民，该房屋的占地属于宅基地，该户村民取得的宅基地符合《惠州市农村宅基地“一户一宅”指导意见》的规定，并经村民小组会议审议通过，在村、村民小组范围内张贴公示 7 日无异议，同意报上级部门给予认定。 村小组负责人签名： 村委会负责人签名： （盖章） （盖章） 年 月 日 年 月 日		

镇农业农村部门审核意见	经调查，该户村民住宅权属人是 xxx 农村集体经济组织成员，具备宅基地资格权，该房屋符合《惠州市农村宅基地“一户一宅”指导意见》的规定。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
自然资源所审核意见	经调查，该房屋占用的土地属于集体土地，不在违法用地图斑范围，且村民住宅权属人未享受过宅基地补偿（包括重新安排宅基地建房、货币补偿或房屋置换）。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇城乡管理综合执法部门审核意见	经调查，该房屋无查违记录。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇乡村建设部门审核意见	经调查，该房屋是符合居住使用条件的永久性房屋。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇人民政府（街道办事处）认定意见	根据上述部门意见，经调查，情况属实，同意按《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府〔2021〕27号）村民住宅给予认定“一户一宅”。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日

说明：1.应提交户口本、身份证、权属证明材料等；

2.上述材料不齐全的，应当由权利人提交书面情况说明，村、镇进行调查核实并公示后确定。

附件 2-2

村民住宅房屋认定表（二）

（此表适用于村民或非村民合法继承的位于被征收土地所在的村或村小组的祖屋）
（示范文本）

征地项目名称

认定编号

权属人		身份证号码	
户口所在地			
房屋坐落			
土地使用权证编号		房屋所有权证（不动产权证）编号	
房屋结构/层数	☐ 框架/ 层 ☐ 混合/ 层 ☐ 砖木/ 层	建房时间	
宅基地面积	平方米	认定应补偿宅基地面积	平方米
总建筑面积	平方米	认定应补偿建筑面积	平方米
村民住宅权属人声明	被征收房屋系本人合法继承的祖屋，被继承人系本人的***（关系），被继承人取得宅基地时符合农村宅基地安排的规定，若本人存在虚假承诺的情形，自愿承担相应法律责任。 承诺人（签名、手印）： 年 月 日		
村小组、村委会审核意见	经调查，被征收房屋系村民住宅权属人合法继承的祖屋，被继承人取得的宅基地时符合农村宅基地安排的规定，并经村民小组会议审议通过，在村、村民小组范围内张贴公示 7 日无异议。 村小组负责人签名： 村委会负责人签名： （盖章） （盖章） 年 月 日 年 月 日		

镇农业农村部门审核意见	经调查，被继承人取得的宅基地时符合农村宅基地安排的规定。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
自然资源所审核意见	经调查，房屋占用的土地属于集体土地，不在违法用地图斑范围，且被继承人未享受过宅基地补偿（包括重新安排宅基地建房、货币补偿或房屋置换）。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇城乡管理综合执法部门审核意见	经调查，该房屋无查违记录。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇乡村建设部门审核意见	经调查，该房屋是符合居住使用条件的永久性房屋。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇人民政府（街道办事处）认定意见	根据上述部门意见，经调查，情况属实，同意按《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府〔2021〕27号）村民住宅给予认定“一户一宅”。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日

说明：应提交祖屋情况说明、合法继承材料、遗产分配协议以及权属证明材料等；

附件 2-3

村民住宅房屋认定表（三）

（被征收土地所在的村或村小组的原村民，户口迁出本村之前
建设的合法住宅）
（示范文本）

征地项目名称

认定编号

权属人		身份证号码	
户口所在地			
房屋坐落			
土地使用权证编号		房屋所有权证（不动产权证）编号	
房屋结构/层数	☐ 框架/ 层 ☐ 混合/ 层 ☐ 砖木/ 层	建房时间	
宅基地面积	平方米	认定应补偿宅基地面积	平方米
总建筑面积	平方米	认定应补偿建筑面积	平方米
村民住宅权属人声明	被征收房屋的占地系本人的宅基地，本人户口于****年迁出，迁出前取得的宅基地符合农村宅基地安排的规定，并于****年建设被征收房屋，本人在此之前未享受过宅基地补偿，若本人存在虚假承诺，自愿承担相应法律责任。 承诺人（签名、手印）： 年 月 日		
村小组、村委会审核意见	经调查，被征收房屋的占地系村民住宅权属人的宅基地，其户口迁出前取得宅基地符合农村宅基地安排的规定，并经村民小组会议审议通过，在村、村民小组范围内张贴公示7日无异议。 村小组负责人签名： 村委会负责人签名： （盖章） （盖章） 年 月 日 年 月 日		

镇农业农村部门 审核意见	经调查，被征收房屋的占地系村民住宅权属人的宅基地，其户口迁出前取得宅基地符合农村宅基地安排的规定。 调查人签名：_____ (盖章) 负责人签名：_____ 年 月 日
自然资源所审核 意见	经调查，房屋占用的土地属于集体土地，不在违法用地图斑范围，且村民住宅权属人未享受过宅基地补偿（包括重新安排宅基地建房、货币补偿或房屋置换）。 调查人签名：_____ (盖章) 负责人签名：_____ 年 月 日
镇城乡管理综合 执法部门审核意 见	经调查，房屋无查违记录。 调查人签名：_____ (盖章) 负责人签名：_____ 年 月 日
镇乡村建设部门 审核意见	经调查，该房屋是符合居住使用条件的永久性房屋。 调查人签名：_____ (盖章) 负责人签名：_____ 年 月 日
镇人民政府（街道 办事处）认定意见	根据上述部门意见，经调查，情况属实，同意按《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府〔2021〕27号）村民住宅给予认定“一户一宅”。 调查人签名：_____ (盖章) 负责人签名：_____ 年 月 日

说明：1.应提交房屋情况说明、权属证明材料等；

2.上述材料不齐全的，应当由权利人提交书面情况说明，村、镇进行调查核实并公示后确定。

附件 2-4

未建住宅的宅基地认定表

(此表适用于具有宅基地资格权的宅基地使用权人的符合镇土地利用规划、村庄规划、没有占用基本农田且符合一户一宅的宅基地)

(示范文本)

征地项目名称

认定编号

权属人		身份证号码	
户口所在地			
宅基地坐落			
认定应补偿宅基地面积		平方米	
宅基地权属人声明	被征收宅基地系本人的宅基地，本人取得的宅基地符合《惠州市农村宅基地“一户一宅”指导意见》的规定，本人在此之前未享受过宅基地补偿，若本人存在虚假承诺的情形，自愿承担相应法律责任。 承诺人（签名、手印）：_____年 月 日		
村小组、村委会审核意见	经调查，被征收宅基地系村集体分配，并经村民小组会议审议通过，在村、村民小组范围内张贴公示7日无异议，同意报上级部门给予认定。 村小组负责人签名：_____村委会负责人签名：_____ （盖章）_____（盖章）_____ 年 月 日_____年 月 日		
镇农业农村部门审核意见	经调查，被征收宅基地系村集体分配给权属人，该户村民取得的宅基地符合《惠州市农村宅基地“一户一宅”指导意见》的规定。 调查人签名：_____（盖章）_____ 负责人签名：_____年 月 日		

自然资源所审核 意见	经调查，该土地属于集体土地，不在违法用地图斑范围，且宅基地权属人未享受过宅基地补偿（包括重新安排宅基地建房、货币补偿或房屋置换）。 调查人签名：_____ (盖章) 负责人签名：_____ 年 月 日
镇人民政府(街道办事处)认定意见	根据上述部门意见，经调查，情况属实，属于未建住宅的宅基地，符合镇土地利用规划、村庄规划，同意按《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府〔2021〕27号）未建住宅的宅基地给予认定“一户一宅”。 调查人签名：_____ (盖章) 负责人签名：_____ 年 月 日

附件 2-5

村民住宅以外的住宅房屋认定表

(此表适用于村民住宅以外的住宅房屋)

(示范文本)

征地项目名称

认定编号

权属人		身份证号码	
户口所在地			
房屋坐落			
土地使用权证编号		房屋所有权证（不动产权证）编号	
土地使用权来源		房屋用途	
房屋结构/层数	☐ 框架/ 层 ☐ 混合/ 层 ☐ 砖木/ 层	建房时间	
用地面积	平方米	认定应补偿用地面积	平方米
总建筑面积	平方米	认定应补偿建筑面积	平方米
村民住宅以外的住宅权属人声明	被征收房屋系本人所有，不存在违法用地、违法建设的情形，若本人存在虚假承诺，自愿承担相应法律责任。 承诺人（签名、手印）： 年 月 日		
村小组、村委会审核意见	经调查，被征收房屋占用的土地系个人住宅建设用地，在村、村民小组范围内张贴公示 7 日无异议，同意报上级部门给予认定。 村小组负责人签名： 村委会负责人签名： （盖章） （盖章） 年 月 日 年 月 日		
镇农业农村部门审核意见	经调查，村民住宅以外的住宅权属人不属于被征地的农村集体经济组织成员。 调查人签名： （盖章） 负责人签名： 年 月 日		
自然资源所审核意见	经调查，该房屋占用的土地属于集体土地，不在违法用地图斑		

见	范围，且村民住宅以外的住宅权属人未得到过集体土地使用权补偿。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇城乡管理综合执法部门审核意见	经调查，该房屋无查违记录。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇乡村建设部门审核意见	经调查，该房屋是符合居住使用条件的永久性房屋。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日
镇人民政府（街道办事处）认定意见	根据上述部门意见，经调查，情况属实，同意按《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府（2021）27号）村民住宅以外的住宅房屋给予认定。 调查人签名：(盖章) 负责人签名：年 月 日

说明：权属人至少应提交以下权属证件中的一种：1.《集体土地使用证》2.《不动产权证》；
3.《建设用地规划许可证》或县（区）、镇人民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。

附件 2-6

集体土地上房屋征收范围内房屋认定前公示表

(格式范本)

征地项目名称:

房屋所在
村小组:

序号	房屋 征收 编号	权属 人	房屋结构/ 层数	建 造 时 间	占 地 面 积	建 筑 面 积	房 屋 现 状 用 途	是 否 属 于 村 民 住 宅	是 否 属 于 “ 一 户 一 宅 ”

公示单位: **镇 **村民委员会
(盖章)

年 月 日

联系人:

联系电话:

附件 2-7

调查结果确认表
(格式范本)

权利人：

序号	资产名称	资产类别	规格尺寸	单位	数量（工程量）

权利人（签名、手印）： 村小组、村委会（签名、盖章）：

日期：

日期：

镇 人民政府（签名、盖章）： 审核单位（签名、盖章）：

日期：

日期：

附件 2-8

征地补偿登记表
(格式范本)

征地项目名称:

权利人:

所在村小组:

序号	资产名称	资产类别	单位	数量 (工程 量)	补偿金额 (元)	补偿依据

权利人 (签名、手印):

村小组、村委会 (签名、盖章):

日期:

日期:

镇 人民政府 (签名、盖章):

审核单位 (签名、盖章):

日期:

日期

附件 3

办理补偿登记资料清单

- 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、 土地、房屋权属证明材料，包括：《不动产权证》《房地产权证》《土地使用证》《房屋所有权证》及建（构）筑物用地资料、建设报建资料、批准文件、凭证等；
 - 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、 水域滩涂养殖使用证、海域使用证；
 - 十、 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；
 - 十一、 土地、房屋、建（构）筑物、设备、存货、青苗等补偿申报清单；
 - 十二、 与房屋、其他地上附着物和青苗补偿有关的其他资料。
- 拟征收土地的所有权人、使用权人应当提交上述资料的原件和复印件，经镇 人民政府有关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。

附件 4

伯公庙、土地公等补偿

档次	类型	补偿标准	备注
1	无围蔽、无上盖	1000 元/个	无调整
2	三面围蔽，有上盖	1500 元/个（1 立方及以下）	每增加 1 立方增加 600 元。

附件 5

清点工作收费标准

一、苗木清点收费标准

档次	种植面积	计费标准	
1	5 亩（含）以下	800 元/亩	
2	5 亩以上	600 元/亩	

二、存货、设备清点收费标准

档次	存放面积	计费标准	
1	1000 平方米以下	5 元/平方米	
2	1000（含）平方米以上	4 元/平方米	

说明：1 镇人民政府委托清点的，清点费用在镇人民政府（街道办事处、管委会）征地工作经费中列支

2.按差额定标准累进计算收费，每户收费额不足 800 元的按 800 元收费。

（例如：某青苗清点项目，种植面积 0.5 亩，清点费用为 $800 \times 0.5 = 400$ 元，低于 800 元，按 800 元收费；另一设备清点项目，厂房面积 2300 平方米，按照本收费标准，其中 1000 平方米，按 5 元/平方米计费，共 5000 元；剩余 1300 平方米按 4 元/平方米计费，共 5200 元，本项目设备清点费用合计为 10200 元）。

3.苗木清点工作包括：鉴定苗木品种、清点苗木数量和测量苗木规格等。

4.存放面积是指正常存放货物和安装设备的房屋建筑面积或占地面积。

社会稳定风险评估收费标准

（一）按拆迁户数或安置人口数

按照拆迁户数或安置人口数，分 7 档计费。其中简易评估 1 万元/宗；拆迁户数 50 户以内的按照 5 万元/宗计费，其他分段收费标准是在上一分段最高收费的基础上，按照增量值*级别单价计算增加值。

级别	项目规模	收费标准	取值范围
1	简易评估程序	1 万元/宗	1 万元/宗
2	拆迁 50 户以内	5 万元/宗	5 万元/宗
3	拆迁 51-100 户	5 万元+(实际值-50)*800 元	6.08-9 万元/宗
4	拆迁 101-200 户	9 万元+(实际值-100)*700 元	9.07-16 万元/宗
5	拆迁 201-300 户	16 万元+(实际值-200)*500 元	16.05-21 万元/宗
6	拆迁 301-500 户	21 万元+(实际值-300)*300 元	21.03-27 万元/宗
7	拆迁 500 户以上	30 万	30 万

（二）按拆迁建筑面积

按照每户约 300 平方米建筑面积，分段级别对应拆迁户数分段级别。其中简易评估 1 万元/宗；拆迁建筑面积 15000 平方米以内的按照 6 万元/宗计费，其他分段收费标准是在上一分段最高收费的基础上，按照增量值*级别单价计算增加值。

级别	项目规模	单宗收费标准	取值范围
1	简易评估程序	1 万元	1 万元/宗
2	拆迁建筑面积 15000 平方米以内	6 万元	6 万元/宗
3	拆迁建筑面积 15001-30000 平方米	6 万元+(实际值-15000)*3 元	6-10.5 万元/宗

按照拆迁户数或安置人口数，分 7 档计费。其中简易评估 1 万元/宗；拆迁户数 50 户以内的按照 5 万元/宗计费，其他分段收费标准是在上一分段最高收费的基础上，按照增量值*级别单价计算增加值。

级别	项目规模	收费标准	取值范围
1	简易评估程序	1 万元/宗	1 万元/宗
2	拆迁 50 户以内	5 万元/宗	5 万元/宗
3	拆迁 51-100 户	5 万元+(实际值-50)*800 元	6.08-9 万元/宗
4	拆迁 101-200 户	9 万元+(实际值-100)*700 元	9.07-16 万元/宗
5	拆迁 201-300 户	16 万元+(实际值-200)*500 元	16.05-21 万元/宗
6	拆迁 301-500 户	21 万元+(实际值-300)*300 元	21.03-27 万元/宗
7	拆迁 500 户以上	30 万	30 万

(二) 按拆迁建筑面积

按照每户约 300 平方米建筑面积, 分段级别对应拆迁户数分段级别。其中简易评估 1 万元/宗; 拆迁建筑面积 15000 平方米以内的按照 6 万元/宗计费, 其他分段收费标准是在上一分段最高收费的基础上, 按照增量值*级别单价计算增加值。

级别	项目规模	单宗收费标准	取值范围
1	简易评估程序	1 万元	1 万元/宗
2	拆迁建筑面积 15000 平方米以内	6 万元	6 万元/宗
3	拆迁建筑面积 15001-30000 平方米	6 万元+(实际值-15000)*3 元	6-10.5 万元/宗
4	拆迁建筑面积 30001-60000 平方米	10.5 万+(实际值-30000)*2	10.5-16.5 万元/宗
5	拆迁建筑面积 60001-100000 平方米	16.5 万+(实际值-60000)*1.5	16.5-22 万元/宗
6	拆迁建筑面积 100001-150000 平方米	22 万+(实际值-100000)*1.0	22-27 万元/宗
7	拆迁建筑面积 150000 平方米以上	30 万	30 万元/宗

(三) 按征地面积

征地面积分段级别对应拆迁户数分段级别。其中简易评估 1 万元/宗; 征地面积≤50 亩的按照 6 万元/宗计费, 其他分段收费标准是在上一分段最高收费的基础上, 按照

增量值*级别单价计算增加值。

级别	项目规模	单宗收费标准	收费范围
1	简易评估程序	1 万元/宗	1 万元/宗
2	征地面积≤50 亩	5 万元/宗	5 万元/宗
3	征地面积 51-100 亩	5 万元+ (实际值-50) *800 元	6.08-9 万元/宗
4	征地面积 101-200 亩	9 万+(实际值-100)*700 元	9.07-16 万元/宗
5	征地面积 201-300 亩	16 万+ (实际值-200) *500 元	16.05-21 万元/宗
6	征地面积 301-500 亩	21 万+ (实际值-300) *300 元	21.03 万-27 万
7	征地面积 500 亩以上	30 万	30 万

二、分档收费调整系数

(一) 行业调整系数

在上述基准收费标准的基础上，对单独选址项目用地，按照重点领域建设项目的划分，按照下表的具体划分标准乘以相应的调整系数，进行调整；对于成片开发用地或其他未确定项目用地，行业调整系数按 1.0 计算。

重点领域建设项目分类	调整系数
环境设施	1.2
能源	1.2
工业	1.0
社会事业	1.0
交通运输	1.0
农业	1.0
其它	1.0

（二）社会稳定风险敏感程度调整系数

在上述收费标准的基础上，根据项目社会稳定风险评估敏感程度，按照下表的具体划分标准乘以相应的调整系数，进行调整：

社会稳定风险敏感程度	调整系数
已公告，项目前期已发生群众集体上访等群体性事件的项目	1.2
尚未公告，项目社会稳定风险尚不确定的项目	1.0
已公告，未发现重大社会稳定风险隐患的项目	0.8

按上述调整系数对征地项目社会稳定风险评估咨询服务收费进行调整后，公式为：编制评估费用=相应档次的基准费用*行业调整系数*社会稳定风险敏感程度调整系数。

注：上述收费标准参考《惠州市征地项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行规定》。