

附件 3

梅州市梅江区三角镇城镇建设用地项目 集体土地上房屋征收与补偿实施方案

一、房屋征收与补偿的依据及原则

根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》，并参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》、广东省住房和城乡建设厅《关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》(粤建房〔2013〕26 号)等法律法规及相关文件精神，为规范梅州市梅江区三角镇城镇建设用地项目集体土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，结合本项目实际情况，制定本方案。

二、房屋征收部门和实施单位

房屋征收部门：梅州市梅江区土地房屋征收安置中心

房屋征收实施单位：梅州市梅江区三角镇城镇建设用地项目征收指挥部

三、征收房屋补偿方式

被征收房屋根据其功能分为住宅和非住宅两类。

(一) 住宅房屋实行房屋产权调换、货币补偿、产权调换及货币补偿相结合的方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。

（二）住宅房屋以外的其他房屋等建（构）筑物，采用货币补偿方式进行补偿。

（三）“住改商”的住宅房屋，实行房屋产权调换、货币补偿、产权调换及货币补偿相结合的方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。被征收人选择产权调换的，只能调换住宅房屋。

上述被征收房屋的补偿方式，被征收人一旦签订协议就不得更改。

四、征收补偿标准

被征收房屋的价值，通过依法确定的房地产价格评估机构评估确定，评估价格不低于梅州市人民政府发布征收土地启动公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（一）住宅房屋征收补偿。

住宅房屋的价值，包括被征收房屋（含房屋占地）价值和房屋装修价值。对于独立门楼，按住宅用途及其相应结构评估其房地合一价值进行货币补偿，其建筑面积不列入产权调换范围。

1.被征收人选择货币补偿的，按房地产评估价值进行补偿。

2.被征收人选择产权调换的，按房地产评估机构评估确定的被征收房屋价值与安置房价值进行差价结算。

（1）产权调换方式：被征收房屋与安置房按建筑面积 1:1 对等调换，调换价值以被征收房屋评估价值和安置房价值进行差价结算。安置房位于梅江区西郊街道办事处瑞景花园安置区，其为电梯房，中高层建筑，5 层以下（含 5 层）的价格为 3600 元/㎡，6—10 层的价格为 3650 元/㎡，11 层以上（含 11 层）的价格为 3700

元/㎡。安置房建筑面积以不动产权证登记的面积为准。

(2) 被征收人按照“面积近似”的原则选择安置房屋，安置房建筑面积超过被征收房屋建筑面积时，超出的建筑面积一般不得超过被征收房屋建筑面积的 20%。具体规定如下：

① 安置房按签订《梅州市梅江区三角镇城镇建设用地项目房屋征收产权调换补偿安置协议书》的先后顺序进行选定。安置房的选择时间由房屋征收部门另行通知被征收人，在房屋征收部门指定的选房期限内，如被征收人不选安置房的，视为被征收人放弃选择产权调换的安置方式，安置补偿方式转为货币补偿，同时，被征收人不享有本方案第七条第(四)项规定的一次性购房奖励，并应向房屋征收部门退还已支付的搬家补助费和一次性物业管理补助费。

② 安置房建筑面积多于核定的被征收人房屋建筑面积的，在 20% 范围内按安置房价值进行结算，超出 20% 以外的面积，每平方米按安置房单价的 130% 进行结算。

③ 选择产权调换的，安置房的《不动产权证》由房屋征收部门统一办理及承担办证费用。

(二) 征收商业用房补偿。

商业用房以房屋产权证记载或自然资源部门批准的使用功能为准，按房地产评估机构评估价值进行补偿。

(三) 宅基地及房屋周边的土地补偿。

1. 证载土地面积多于房屋占地（含天井）面积的，按证载土

地面积进行评估补偿；证载土地面积少于房屋占地的，按实测的房屋占地面积评估补偿。

2.房前屋后空地、间距用地按集体建设用地标准进行补偿。

3.老祖屋（老屋）的天街、花头用地，按宅基地评估价格补偿。

4.老祖屋（老屋）门前门坪、后面风围（围墙内）的土地等间距用地按集体建设用地标准进行补偿。

（四）“住改商”的住宅房屋补偿。

对于“住改商”的住宅房屋，该房屋现状用于经营的部分（含该部分的占地）按照住宅房地合一评估价值上浮 30%进行补偿。

（五）房屋附属物的补偿。

1.可迁附属物的补偿：被征收房屋内的电话、网络、有线电视等的迁移费，按梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告之日有关部门规定的收费标准据实支付。

2.房前屋后种植的青苗，按《梅州市梅江区集体土地征收补偿安置标准》（梅市自然资字〔2019〕37号）标准执行，如有标准遗漏项目则由评估机构另行评估补偿。

（六）停产停业损失的补偿。

商业、办公、工业等非住宅的经营性用房，在梅州市人民政府发布征收土地启动公告发布之日前已取得以该房屋为经营场所的有效营业执照，且现状正在用于经营的房屋或搭建的简易房（临建物），可给予经营者停产停业损失补偿，补偿金额以评估方式确定。“住改商”的住宅房屋用于经营的部分，不给予经营者停产停

业损失补偿。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

（七）被征收房屋有效证件的补偿。

已办理《集体土地使用证》的，按证载面积计，每平方米补偿 50 元；已办理《国有土地使用证》的，按证载面积计，每平方米补偿 150 元；已办理房产和土地合并登记二证合一的，土地使用证类型根据土地所有权性质确定，依前述方法计算有效证件补偿的基础上，另行一次性补偿 2000 元；办理了《房屋所有权证》的，一次性补偿 2000 元。有效证件补偿，按一物一证原则，不得重复计算。已交付人防工程费的，根据政府或职能部门开具的正式发票（收据）按实支付补偿。

五、安置房的标准

（一）安置房位置：位于梅江区西郊街道办事处瑞景花园安置区。

（二）安置房类别：电梯房。

（三）安置房户型：详见瑞景花园户型图（由征收工作组负责发放给被征收人）。

（四）安置房配套车位：安置房建设统筹规划了车位，确保每个套房配套一个车位，按照签订《梅州市梅江区三角镇城镇建

设用地项目房屋征收产权调换补偿安置协议书》的先后顺序，被征收人可选择购买车位（不含人防车位），该车位应与安置房同步选定，否则视作被征收人放弃购买。车位价格分别为：地下非人防车位 8 万元/个、子母车位（不含人防车位）12 万元/个。

因安置房为现房，其具体情况由被征收人自行前往现场进行查看和了解。

（五）安置区商铺回购：被征收商业用房和城市道路边“住改商”房屋选择货币补偿的产权人按签订补偿协议的先后顺序回购安置区的商铺。

六、临迁过渡安置和搬迁补助标准

（一）住宅房屋临迁过渡安置。

1. 临迁方式。

房屋征收部门提供临时安置补助费。临时安置补助费按被征收房屋用于产权调换的房屋建筑面积以 12 元/㎡/月的标准计算，由被征收人自行解决住所。临时安置补助费的计算期限：从被征收人交付被征收房屋之日起，至房屋征收部门通知交付安置房后满三个月止。临时安置补助费按月支付并于当月拨付到被征收人账户。

2. 临迁期限。

从被征收人交付被征收房屋之日起到房屋征收部门通知交付安置房后满三个月止。

（二）搬家（迁）补助费。

1.住宅房屋搬家补助费。

被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋的建筑面积以 10 元/ m^2 的标准发放搬家补助费；被征收人选择产权调换的，按用于产权调换的房屋建筑面积以 20 元/ m^2 的标准发放搬家补助费。对于“住改商”的住宅房屋，作住宅使用的部分按上述情形计算相应的搬家补助费。

2.非住宅房屋搬迁补助费。

非住宅房屋（含“住改商”的住宅房屋作经营使用的部分）按被征收房屋的建筑面积以 40 元/ m^2 的标准发放一次性搬迁补助费，或按房地产评估机构的评估标准发放搬迁补助费。搬迁补助费的计算方式，由被征收人自行选择。

3.祖屋宗祠房屋搬迁补助费。

祖屋宗祠房屋设有祖公牌位的，另行发放搬迁补助费 6 万元。

如被征收房屋被实施司法强制执行的，则不予支付上述搬家（迁）补助费，已支付的，被征收人应予退回。

七、奖励办法

（一）测量确权奖。

被征收人在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起 60 日内完成测量、确权登记，并且在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起 120 日内签订房屋征收补偿安置协议书的，按被征收房屋建筑面积以 100 元/ m^2 的标准给予

测量确权奖励。

（二）签约及搬迁房屋奖。

被征收人在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起 100 日内签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，一次性按被征收房屋建筑面积以 400 元/m²的标准给予奖励。

被征收人在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起 120 日内签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，一次性按被征收房屋建筑面积以 300 元/m²的标准给予奖励。

凡在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起 120 日内未签订房屋征收补偿安置协议书的，不给予奖励。

（三）被征收人对住宅房屋（包括“住改商”的住宅房屋）选择产权调换的，在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起 120 日内签订房屋征收补偿协议，并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，则按被征收房屋用于产权调换的建筑面积以 300 元/m²的标准给予一次性物业管理补助费。

（四）被征收人对住宅房屋（包括“住改商”的住宅房屋）选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积以 2500 元/m²的标准给予一次性购房奖励。

（五）被征收人用于生产经营的非住宅房屋，只能选择货币补偿，按该房屋（含装修）评估价值的 5%给予奖励。“住改商”

的住宅房屋不享有此项奖励。

以上符合给付条件的奖励款项，存入被征收人银行账户。

八、被征收房屋属性认定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，原则上以《不动产权证书》《房地产权证书》或《土地使用权证书》、《房屋所有权证书》记载为准。涉及房屋产权争议的，依法律程序确定权属，争议期间期间不影响征收工作进行。

（二）被征收房屋建筑占地为集体土地的，按国有划拨住宅用地进行评估；已批未建的宅基地按国有划拨住宅用地、容积率3.0 进行评估。

（三）征收范围内未经登记的建筑物，或房地产登记记载事项不明确或记载事项与现状不符的建筑物，由房屋征收实施单位牵头组织相关部门依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定进行调查登记、认定和处理。

（四）对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑应当给予补偿，对认定为违法建筑以及超过批准期限的临时建筑不予补偿。未超过批准期限的临时建筑，按评估价值给予补偿。

（五）对被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积以及分户补偿情况等公示。

九、征收房屋登记、测量、公共建筑面积分摊的有关规定

（一）房屋在拟征收规划红线范围内的，被征收人应在规定的时间内，持被征收房屋的《国有土地使用证》《房屋所有权证》

《房地产权证》或《不动产权证》《工商营业执照》等有关产权和经营权证明，向房屋征收实施单位申报登记。

（二）被征收房屋的建筑面积，以不动产权证记载的合法建筑面积或征收实施单位组织相关部门调查认定并公示后的建筑面积为据，依本方案进行货币补偿和产权调换。

（三）被征收房屋建筑面积的测量方法：按《房产测量规范》（GB/T17986-2000）实施。

（四）一座房屋由两户以上产权人共有的，其房屋的公共廊厅、横屋走道、花头屋走道、土地等公共面积，按产权人专有的房屋建筑面积比例进行分摊，并张榜公布；如产权人对房屋公共面积有书面约定的，则按书面约定办理。

（五）已设定抵押权的房屋征收，抵押权的实现，依照国家有关法律执行。

十、住房困难和低收入家庭救助

按政策界定属于住房困难和低收入家庭的被征收人，根据梅江区人民政府有关为特殊困难群众提供援助的相关政策文件执行。

十一、争议的解决

（一）对评估确定的被征收房屋价值有异议的当事人，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，可以在自收到复核结果之日起10日内，向梅州市房地产估价专家委员会申请鉴定。

（二）征收补偿协议订立后，被征收人不履行补偿协议约定

义务的，征收人可以依法申请人民法院强制执行；被征收人认为征收人不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除征收补偿协议的，被征收人可以依法提起行政诉讼。

十二、其他

1.本方案所指“住改商”的住宅房屋是指，在梅州市人民政府发布本项目征收土地启动公告发布之日前已取得以该房屋为经营场所的有效营业执照，且现状仍在用于经营的房屋。

2.本方案的货币单位为人民币。