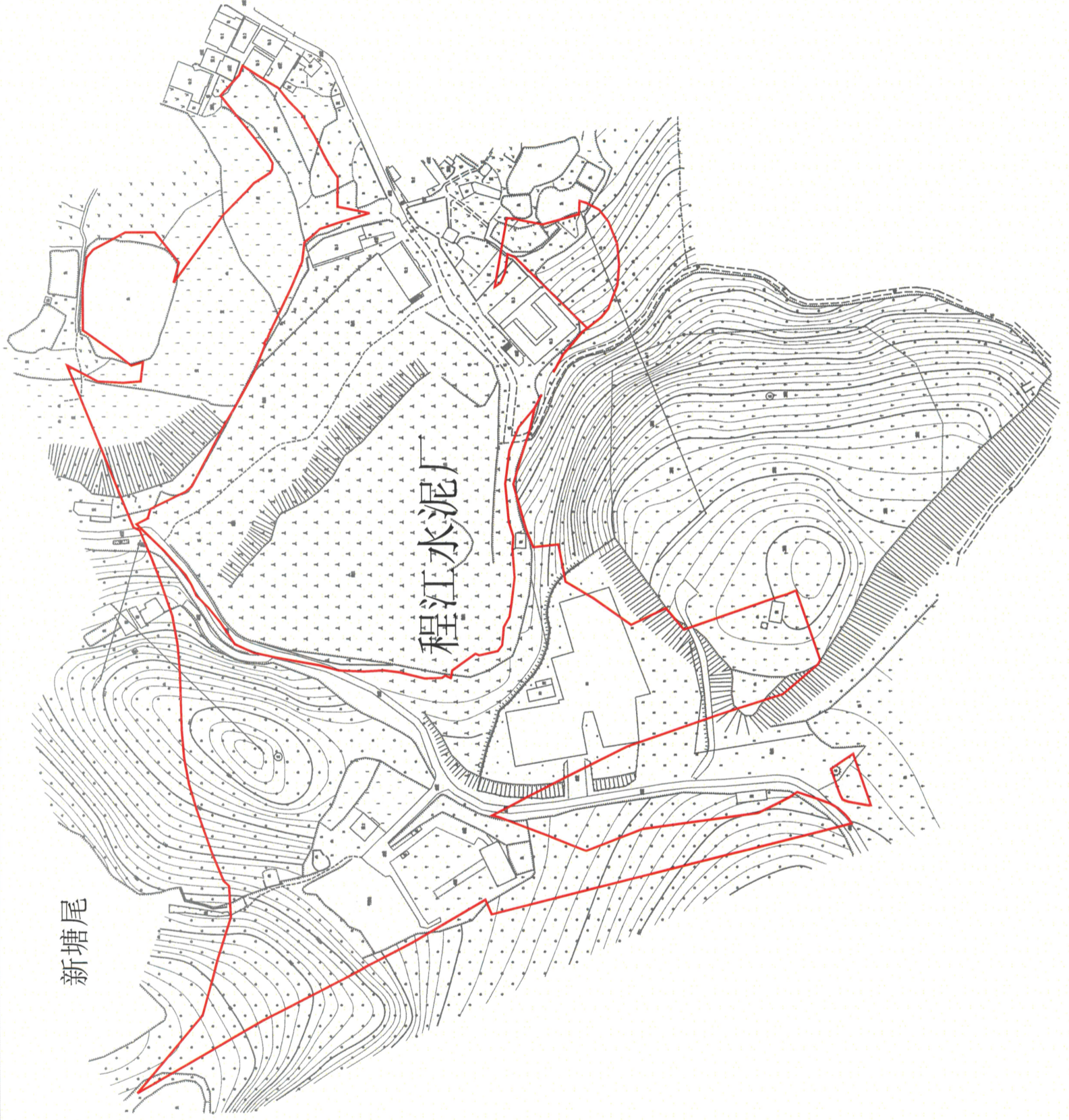


梅州市梅县区城区自然发展用地勘测界定界图

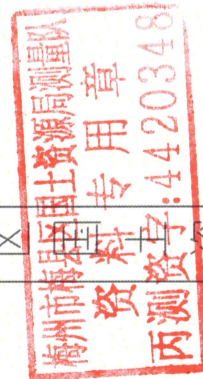
单位: m.m<sup>2</sup>

红线面积: 49074平方米(三块合计)

坐落: 梅县区程江镇大和村、大塘村



梅州市梅县区自然资源局测量队



测绘编号:GT210172  
测绘日期:2021年3月22日  
审核日期:2021年3月22日

1:2400

测绘员:廖望忠  
审核员:梁涛

# 梅州市梅县区 2021 年度第八批次城镇建设 用地（程江）房屋征收补偿安置实施方案

## 一、房屋征收与补偿安置的原则

房屋征收补偿安置遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

## 二、征收部门和实施单位

房屋征收部门：梅州市梅县区土地房屋征收安置中心。

房屋征收实施单位：梅州市梅县区程江镇人民政府。

## 三、征收范围

程江镇大和村、大塘村。

## 四、房屋征收分类

根据征收房屋的功能分为住宅和非住宅两类。其中住宅类包括住宅及配套车库（房）；非住宅类包括商业用房等。

## 五、房屋征收补偿方式

根据《国有土地房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）及《关于印发〈梅县区房屋征收与补偿实施办法〉、〈梅县区城镇房屋征收补偿安置方案〉的通知》（梅县区府〔2019〕10 号）等相关规定，本征收范围内房屋征收补偿由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法确定被征收房屋的补偿价值（不含搬迁费、临时过渡安置费及奖励），评估机构原则上由一家评估机构承担，由被征

收人在规定时间内从房地产评估机构库中协商选定，在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。

## **六、临时过渡安置补助和搬迁补助的标准**

（一）临时过渡安置费补助：1. 回购安置房并自行解决周转用房的，过渡安置期从拆除房屋之日起至安置房交付之日再顺延 3 个月止，按所回购安置房建筑面积 5 元/m<sup>2</sup>/月计补，回购安置房后被征收住房盈余的建筑面积，按 5 元/m<sup>2</sup>/月一次性补助 6 个月；2. 一次性货币补偿后不再回购安置房的，按被征收住房建筑面积 5 元/m<sup>2</sup>/月给予一次性补助 6 个月（安置补助费低于 500 元/月的，按 500 元/月计补）。

（二）搬迁费补助：被征收人选择一次性货币补偿的，按被征收房屋建筑面积 6 元/m<sup>2</sup>一次性计补；选择回购安置房的，按同等标准计补二次搬迁费。

## **七、安置方式、安置区地点及市场差价的结算**

根据《梅州市城市规划区内农村村民自建住宅规划用地管理规定》（梅市府〔2009〕8 号），规划区内房屋征收一律不再安排自建住宅用地，因此，本项目实行一次性货币补偿结算方式或一次性货币补偿结算后回购政府安置房的方式。

安置区有四个：幸福家园（现房）、程江大沙、扶大三丰 1 期、扶大三丰 2 期安置小区。

签订一次性货币补偿协议，并按时交出土地、房屋及其

它地上附着物后，按被征收房屋建筑面积计补市场差价 2500 元/m<sup>2</sup>。

## 八、安置选房回购规则、程序、价格及结算方式

被征收人签订一次性货币补偿协议后，需回购安置房的，按被征收房屋建筑面积 1:1 回购，以面积就近原则合理选择安置房，所选安置房建筑面积若超出被征收房屋建筑面积的部分，按市场价结算（以该征收项目交房时当期住建部门公布的市场价格为准），被征收房屋建筑面积低于 60 m<sup>2</sup> 或回购后少于 60 m<sup>2</sup> 的，不予回购安置房。

回购房价格以中间楼层均价 5000 元/m<sup>2</sup> 为基数，每上、下一层分别增、减 50 元/m<sup>2</sup>，顶层按中间楼层计价为 5000 元/m<sup>2</sup>；每套安置房配一个车位，每个 8 万元。

依据先签先选原则，按各征收项目被征收人所签订的房屋征收补偿协议的时间及编号顺序确定回购安置房选房顺序。被征收人确定需回购安置房的，应在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满并启动实施之日起 130 日内填写《房屋征收回购安置房申请表》申请回购（逾期将视为自动放弃回购指标，不再受理）。回购申请经程江镇政府及区土地房屋征收安置中心审核后，即应交纳回购房款项。选择幸福家园现房的（已确定房号），按设计面积一次性交纳房款；选择在建房的（无法确定房号），先按 50 万元/套预交房款，后在房屋交付前按设计面积交纳其余相关款项。最

后在政府办理好不动产权证后按证载面积据实结算，多还少补。

## **九、建筑类型和建造时间**

安置区建电梯房类型，内设车位，计划 36 个月内建成。

## **十、安置房建筑质量规范和装修标准**

严格按国家建筑有关标准及规定建设安置房，确保质量。装修标准为统一外立面装修，统一主门，铝合金窗，地板找平，白灰墙面，水电到户。

## **十一、办证费用**

被征收房屋建筑面积按规定回购安置房所需的办证税费免收；按市场价购买的部分所产生的办证税费，按有关规定收取。

## **十二、物业管理费**

回购政府安置房的被征收人根据回购房建筑面积(不含按市场价购买部分)，按 120 元/m<sup>2</sup>一次性补助物业管理费予被征收人，领取不动产权证时结清。

## **十三、未建成建筑物的有关要求**

未办理《国有土地使用证》、《集体土地使用证》和《建设工程规划许可证》的在建工程，占地一律按土地原有类别标准进行补偿。

## **十四、对抢建、抢装修等行为不予补偿**

(一) 凡在该征地红线范围内，在征收公告发出后，仍

抢建房屋、改变房屋结构和用途及进行房屋装修的，一律不予补偿。

(二) 以谋取不正当利益为目的，损害公共利益，明知该地段房屋需要征收，装修公司或个人与被征收人串通，进行抢装修的，一律不予补偿。

## 十五、奖励期限

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并启动实施之日起 90 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 500 元/m<sup>2</sup>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并启动实施之日起 95 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/m<sup>2</sup>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并启动实施之日起 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 200 元/m<sup>2</sup>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并启动实施之日起 100 日内未签订房屋征收补偿安置协议书的，不予奖励。

## 十六、其他事项



（一）征收工作人员在征收房屋中应耐心细致地做好被征收人的思想工作和解释工作，尽力帮助被征收人解决相关问题，严格执行本实施方案和有关政策规定，依法依规实施土地、房屋征收安置工作。

（二）奖励款在被征收人主动腾空房屋和一切附着物并交由政府拆除后一次性付给被征收人。

## 十七、争议的解决

（一）对评估确定的被征收房屋价值有异议的双方当事人，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向被征收房屋所在地房地产评估专家委员会申请鉴定。

（二）征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（三）征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由梅县区人民政府依法向人民法院申请强制执行。

## 梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局

### 梅州市梅县区 2021 年度第八批次城镇建设 用地征地项目被征地农民养老保障 方案

依照《中华人民共和国土地管理法》、《关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（劳社部发〔2007〕14号，下称劳社部发〔2007〕14号）、《转发劳动保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（粤劳社发〔2007〕22号）和《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步做好我省被征地农民养老保障工作意见的通知》（粤府办〔2010〕41号）有关规定精神，拟定梅州市梅县区 2021 年度第八批次城镇建设用地征地项目被征地农民养老保障方案如下：

一、对梅州市梅县区 2021 年度第八批次城镇建设用地征地项目涉及的被征地农民实施社会养老保障。

二、纳入本次被征地农民养老保障的对象人数。梅州市梅县区 2021 年度第八批次城镇建设用地征地项目涉及梅县区程江镇（大塘村、大和村），经测算，纳入养老保障的被征地农民人数为 129 人。具体名单经村民大会或村民代表大会讨论，由村委会报镇政府核准、公示后确定；如村经济组



织未能及时确定名单，应向镇政府书面说明原因，由镇政府对有关情况进行核实后，形成书面说明报我局，先办理材料报送手续。

三、费用标准。按粤府办〔2010〕41号文规定，被征地农民个人最低缴费标准为每人每月50元，缴费年限为15年，按个人最低缴费标准缴纳15年的被征地农民养老保障资金为116.1万元。

四、筹资办法。按《中华人民共和国民法典》和粤府办〔2010〕41号文规定，单列计提的被征地农民养老保障资金列入征地成本。

梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局

2021年5月28日





## 梅州市梅县区2021年度第八批次城镇建设征地项目被征地农民养老保险费用使用情况表

被征地单位	征收土地面积(亩)				2002年末 村(社)人 均农用地 面积(亩)	上年度16 岁以上人 口占全村 总人口比 例(%)	纳入养 老保障 范围人 数(人)	应计提的养老保险 (15年)(元)	
	合计	农用地	建设用地	未利用地				合计	个人缴费 集体经 济组织
梅县程江镇大塘村第十一组经济合作社农民集体	13.5540	4.8855		8.6685	0.48	75.00%	15	135000	
梅县程江镇大塘村第十二组经济合作社农民集体	0.6420	0.5925		0.0495	0.48	76.00%	2	18000	
梅县程江镇大和村第十二经济合作社农民集体	7.2855	7.2795		0.0060	0.5238	75.00%	12	108000	
梅县程江镇大和村第十三经济合作社农民集体	52.1295	51.3615	0.7680		0.4178	79.00%	100	900000	
合计	73.6110	64.1190	0.7680	8.7240	-	-	129	1161000	1161000

2021年5月28日