

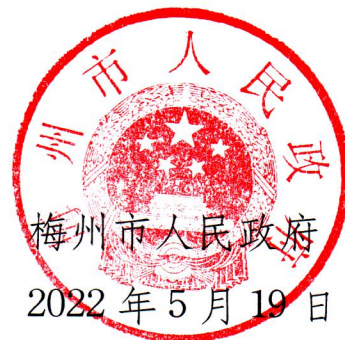
# 梅州市人民政府文件

梅市府〔2022〕13号

## 梅州市人民政府关于印发梅江区 集体土地上房屋征收与补偿 实施办法的通知

梅江区人民政府，市府直属和中央、省属驻梅各单位：

现将《梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法》印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



# 梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法

**第一条** 为了规范集体土地上房屋征收补偿行为，维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等的规定，结合梅江区实际，制定本办法。

**第二条** 在梅江区行政区域范围内征收集体土地实施房屋补偿的，适用本办法。国家和省对集体土地上房屋征收补偿另有规定的，从其规定。

**第三条** 房屋征收补偿由梅江区人民政府组织实施。梅江区人民政府确定的房屋征收部门、征收实施单位负责具体实施。

**第四条** 房屋征收补偿遵循依法依规、决策民主、程序正当、公平合理、结果公开的原则。

**第五条** 征收住宅房屋应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，给予公平、合理的补偿。在《梅州市城市总体规划（2015—2030年）》确定的城市规划区内，征收住宅房屋原则上不再安排宅基地建房，主要采取提供用于产权调换的房屋（安置房，下同）或者货币补偿的方式给予补偿；在《梅州市城市总体规划（2015—2030年）》确定的城市规划区外，征收住宅房屋可采取提供用于产权调换的房屋、货币补偿或重新安排宅基地建房等方式给予补偿。重新安排宅基地建房的，应当符合相关规划要求和“一户一宅”等规定。



征收非住宅房屋及其他建（构）筑物实行货币补偿。

**第六条** 被征收房屋价值（包括房屋建筑物及其所占用的土地使用权价值），由依法确定的房地产价格评估机构评估确定。被征收房屋的评估时点为各项目征地补偿安置方案公告之日。

（一）住宅房屋补偿：

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.被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门与被征收人计算出被征收房屋价值、产权调换房屋价值，结清差价。被征收人应按照“面积相近”的原则选择产权调换房屋，产权调换房屋的建筑面积原则上不超过被征收房屋建筑面积的120%。具体如下：

（1）被征收人选定的产权调换房屋建筑面积在被征收房屋建筑面积的120%内的，按政府用于产权调换房屋的安置价格进行结算；超出120%以外的面积，按各项目征地补偿安置方案公告之日政府用于产权调换房屋的市场评估单价进行结算。

（2）被征收人选定产权调换房屋的顺序，按被征收人签订房屋征收产权调换补偿安置协议书的时间先后确定。被征收人无正当理由，在房屋征收部门规定的期限内未选定产权调换房屋的，视为被征收人放弃房屋产权调换的补偿方式，不再享有本办法规定的一次性购房奖励、二次搬迁补助费和物业服务费奖励。

（3）产权调换房屋的不动产权证由房屋征收部门统一办理，办证所需税费等费用按规定缴纳。产权调换房屋的建筑面积以不动产权证登记的面积为准。

3.被征收人利用自有住宅房屋从事生产经营活动并在各项目发布征收土地预公告之日前已办理营业执照的,按以下方式补偿:

(1)城市道路边的住宅房屋用于生产经营的部分,房屋价值按经营性用房房地产市场评估价的60%进行评估。住宅房屋用于生产经营部分的补偿总额(即房屋价值补偿加上奖励金额)低于本办法有关住宅房屋计算补偿总额的,按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

(2)非城市道路边的住宅房屋用于生产经营的部分,房屋价值按照住宅房屋评估价值上浮30%进行补偿。

(二)非住宅房屋补偿:

商业用房、厂房、仓库、办公用房、独立门楼等非住宅房屋按房地产评估机构评估价值给予货币补偿。

(三)其他补偿:

1.被征收房屋内的电话、网络、有线电视等的迁移费,按各项目征地补偿安置方案公告之日的迁移收费标准予以补偿。

2.青苗及其他附着物的补偿,按梅州市梅江区集体土地青苗及地上附着物补偿标准执行。未尽项目,根据评估机构的评估结果予以补偿。

**第七条** 被征收人选择房屋产权调换的,房屋征收部门对被征收人提供临时安置费。临时安置费根据用于产权调换的房屋建筑面积按12元/(m<sup>2</sup>·月)的标准计算,由被征收人自行解决住所。临时安置费计算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产权调换的房屋后满三个月止。临时安置费按月支付并于当月拨付到被征收人账户。

**第八条** 征收房屋按下列标准给予搬迁补助费补偿：

（一）住宅房屋搬迁补助费根据被征收房屋的建筑面积按 10 元/㎡的标准补偿，或按评估机构评估的金额发放搬迁补助费。被征收人选择房屋产权调换的，根据用于产权调换的房屋建筑面积按 10 元/㎡的标准发放二次搬迁补助费。

（二）非住宅房屋搬迁补助费根据被征收房屋的建筑面积按 40 元/㎡的标准补偿，或按评估机构评估的搬迁补助费金额补偿。

（三）祖屋、宗祠房屋设有祖公牌位的，另行补偿搬迁补助费 6 万元。

被征收房屋依法强制执行的，不予支付搬迁补助费，已支付的，被征收人应予退回。

**第九条** 被征收房屋或其他构筑物用于生产经营的，应当给予停产停业损失补偿，补偿金额由评估机构评估确定。

被征收房屋由被征收人提供给单位或个人从事生产经营活动的，被征收人应当做好生产经营单位或个人的清退工作，及时将被征收房屋交付给房屋征收实施单位。

**第十条** 征收房屋给予被征收人下列奖励：

（一）签约、交证奖励。被征收人在规定时间内配合完成测量、确权登记并签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋建筑面积给予 100 元/㎡的签约奖励。被征收人在规定时间内提交不动产

权属证明的，再给予一定金额的奖励。具体时间节点及奖励标准以各项目征地补偿安置方案规定为准。

（二）搬迁、交付奖励。被征收人在规定的期限内完成搬迁、交付的，按被征收房屋建筑面积给予 200—400 元/m<sup>2</sup>奖励。具体时间节点及奖励标准以各项目征地补偿安置方案规定为准。

（三）物业服务费奖励。住宅房屋的被征收人选择房屋产权调换，在规定的期限内签订协议、搬迁并交付的，按用于产权调换房屋的建筑面积以 300 元/m<sup>2</sup>的标准给予一次性物业服务费奖励。具体时间节点以各项目征地补偿安置方案规定为准。

（四）购房奖励。住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋的建筑面积给予一次性购房奖励。具体奖励标准以各项目征地补偿安置方案规定为准。

（五）其他奖励。非住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，按非住宅房屋评估价值的 5% 给予奖励。

以上奖励款项存入被征收人银行账户。

**第十一条** 安置房的建设，应当符合规划和经济、安全、环保、适用等要求。

**第十二条** 房屋在拟征收范围内的，被征收人应在规定的时间内，持被征收房屋的不动产权属证明等有关材料向房屋征收实施单位申报登记。

**第十三条** 被征收房屋的用途和建筑面积按下列方式予以认定：

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，以不动产权属证明



记载为准。被征收房屋有两户以上产权人的，其共有部分的处理按相关法律规定执行。

涉及房屋产权争议的，依法律程序确定权属，争议期间不影响征收工作进行。

征收设有抵押权的房屋，抵押权的实现依照国家有关法律执行。

（二）征收范围内未经登记的建筑物，或权属登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑，由房屋征收实施单位牵头组织相关部门进行调查登记、认定和处理。

（三）被征收房屋建筑面积，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，依本办法补偿。

被征收房屋建筑面积的测量按《房产测量规范》（GB/T17986—2000）执行。

（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）房屋征收实施单位对被征收房屋的权属、结构、用途、建筑面积以及分户补偿情况等进行公示。

**第十四条** 房地产价格评估机构由具体项目的被征收人在规定时间内协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等方式随机确定。同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产

价格评估机构承担。

**第十五条** 对符合规定标准的住房困难的被征收人，按规定给予住房保障。

**第十六条** 被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可自收到评估报告之日起10个自然日内，向房屋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个自然日内，向梅州市房地产估价专家委员会申请鉴定。

**第十七条** 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

**第十八条** 本办法自2022年6月24日起施行，有效期3年。

**公开方式：**主动公开

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

---

梅州市人民政府办公室

2022年5月24日印发

---