

梅州市梅江区人民政府文件

梅区府〔2022〕4号

梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区府直属和市属驻区各单位：

《梅江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区土地房屋征收安置中心反映。

梅州市梅江区人民政府

2022年5月20日



梅江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法

为了规范国有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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和住房城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等规定，结合梅江区实际，制定本办法。

一、房屋征收与补偿的原则

梅江区范围内国有土地上房屋征收与补偿活动遵循依法依规、决策民主、程序正当、公平合理、结果公开的原则。

二、房屋征收部门和实施单位

梅州市梅江区土地房屋征收安置中心为梅江区人民政府确定的房屋征收部门。梅州市梅江区土地房屋征收安置中心可以依法委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、房屋征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收非住宅房屋及其他建（构）筑物原则上实行货币补偿。

四、房屋征收补偿标准

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，评估价格不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（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

收入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（安置房，下同），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，按房屋征收决定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房屋征收决定公告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原则上给予货币补偿。

(三) 房屋附属物的补偿

1. 被征收房屋内的电话、网络、有线电视等的迁移费，按房屋征收决定公告之日的迁移费收费标准予以补偿。

2. 青苗及其他地上附着物，参照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。

(四) 未建房屋的土地使用权价值，按现状地类确定补偿

五、房屋征收临时安置和搬迁补助标准

(一) 住宅房屋临时安置费

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房屋建筑面积按12元/（m²·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。

(二) 搬迁补助费

1. 住宅房屋搬迁补助费

住宅房屋的搬迁补助费根据被征收房屋的建筑面积按10元/m²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/m²的标准发放二次搬迁补助费。

2. 非住宅房屋搬迁补助费

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

(2) 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。

六、停产停业损失的补偿

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。

七、房屋征收奖励

(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/m²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收补偿方案规定为准。

(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/m²奖励。具体时间节点及奖励标准以各项目征收补偿方案规定为准。

（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/m²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收补偿方案规定为准。

（四）购房奖励

住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积给予一次性购房奖励。具体奖励标准以各项目征收补偿方案规定为准。

（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。

八、产权调换房屋的建设

产权调换房屋的建设，应当符合规划和经济、安全、环保、适用等要求。

九、被征收房屋属性认定

（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。

(二)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。

(三)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。

十、征收房屋登记、丈量的有关规定

(一)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。

(二)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。

(三)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)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。

十一、房地产价格评估机构的选定

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、抽签等随机方式确定。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。

十二、住房困难保障

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。

十三、争议的解决

(一)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 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 日内,向梅州市房地产估价专家委员会申请鉴定。

(二)房屋征收部门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作出房屋征收决定的梅江区人民政府,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。

(三)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,由作出房屋征收决定的梅江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十四、附则

本办法自 2022 年 6 月 24 日起施行,有效期 3 年。2019 年 2 月 21 日印发的《梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区房屋征收与补偿实施办法的通知》(梅区府〔2019〕5 号)同时废止。

公开方式: 主动公开

抄送:区委各部门,区人大办、区政协办、区纪委办、区人武部、区法院、区检察院。

梅州市梅江区政府办公室

2022 年 5 月 24 日印发
