

新建瑞金至梅州铁路工程项目用地（梅县区段） 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：梅州市梅县区城东镇人民政府、梅州市梅县区石扇镇人民政府。

三、征收范围

梅州市城市规划区范围内的梅县区城东镇石下村、石月村、书坑村；梅州市城市规划区范围外的梅县区石扇镇巴庄村。

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、房屋征收补偿方式及评估机构的选定办法

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省土地管理条例》以及《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，参照《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)的相关规定,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,由房屋征收实施单位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方式及标准

(一)城市规划区范围内的城东镇石下村、石月村、书坑村

1. 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,过渡安置期从被征收房屋拆除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(不超过所征房屋建筑面积)5 元/m²/月计补,回购安置房后盈余的被征收房屋建筑面积,按 5 元/m²/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,按被征收房屋建筑面积 5 元/m²/月给予一次性补助 6 个月(每户安置补助费合计低于 500 元/月的,按 500 元/月计补)。

2. 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/m²一次性计补；选择回购安置房的，按同等标准计补二次搬迁费。

（二）城市规划区范围外的石扇镇巴庄村

1. 临时过渡安置费补助

过渡安置期从拆除房屋之日起至安置地交付之日再顺延 6 个月止，按被征收房屋建筑面积 5 元/m²计补。选择一次性货币补偿的临时过渡安置补助费，按被征收房屋建筑面积一次性计补 6 个月。

2. 搬迁费补助

搬迁费按被征收房屋建筑面积 6 元/m²，一次性支付给被征收人。选择安置地的按同等标准给予计补二次搬迁费。

七、安置方式、安置区地点及安置区建设

（一）城市规划区范围内的城东镇石下村、石月村、书坑村的拆迁安置方式

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，城东镇石下村、石月村、书坑村的拆迁安置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。

安置区地点有四个：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（土地出让方式为协议

出让)。

选择一次性货币补偿，并按协议约定日期交出土地、房屋及其它地上附着物后，按被征收房屋建筑面积 2500 元/m² 计补市场差价。选择回购安置房的，以一次性货币补偿方式签订协议后，按协议要求，须在约定日期前登记回购并办理相关手续。

1. 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，需回购政府安置房的，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，超出部分按市场价结算（以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 m² 或回购后少于 60 m² 的，不予回购安置房，按一次性货币安置处理。

依据先签先选原则，按各被征收人所签订的房屋征收补偿协议的编号顺序确定回购安置房选房顺序。被征收人确定回购安置房的，应在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起 130 日内填写《房屋征收回购安置房申请表》并申请回购，逾期将视为自动放弃回购指标，不再受理。回购申请经相关镇政府及区土地房屋征收安置中心审核后，即应缴纳回购房款。选择现房的，一次性交清回购房全款；选择在建房的，按 50 万元/套预交购房款，办理好不动产权证后按实际面积及楼层价格结算。回购房价格以中间楼层均

价 5000 元/m²为基数，每上、下一层分别增、减 50 元/m²，顶层按中间楼层价为 5000 元/m²。每套安置房配一个车位，每个 8 万元。车位、楼层差价及以市场价购买部分的差价等的结算，按《梅县区回购安置房实施办法》执行。

2. 建筑类型和建造时间、安置房建筑质量规范和装修标准

安置区建电梯房类型，内设车位，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。建设周期计划为 36 个月。

3. 办证费用、物业管理费

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。

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/m²一次性补偿物业管理费(领取不动产权证时由被征收人结清)。

(二) 城市规划区范围外的石扇镇巴庄村的拆迁安置方式

石扇镇巴庄村房屋拆迁采取一次性货币补偿安置或自行就近安置(须经审批)的方式，被征收人在签订征收补偿安置协议时须确定安置方式。



1. 被征收人选择一次性货币补偿的，按被征收人房屋首层占地面积给予 600 元/m²的占地补偿和 800 元/m²的基础、“三通一平”建设补贴，以及 800 元/m²一次性货币补偿奖励。

2. 被征收人选择自行就近安置的，选址须符合村镇规划，经相关部门批准后自行就近安置，政府给予按被征收房屋首层占地面积 600 元/m²占地补偿和 800 元/m²的“三通一平”及基础补贴。

八、未建成建筑物的有关要求

(一) 未办理《国有土地使用证》、《集体土地使用证》的在建工程，占地一律按土地原有类别标准进行补偿。

(二) 已办理《国有土地使用证》、《集体土地使用证》的个人住宅，未动工或在建中未形成房屋的：1. 城市规划区范围内的按宅基地进行评估补偿。2. 城市规划区范围以外（石扇镇）按证载占地面积给予 600 元/m²的补偿。

九、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、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 60 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/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并启动实施之日起 61-65 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；

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 66-70 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 100 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并启动实施之日起 70 日内未签订房屋征收补偿安置协议书的，不予奖励。

十一、其他事项

(一) 征收工作人员在征收土地和房屋过程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。

十二、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) 对未达成征收补偿安置协议的，由征收主体作出征收补偿安置决定，被征收人如不服决定书，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，由征收主体依法向人民法院申请强制执行。