

梅州市梅县区 2022 年度第七批次城镇建设用 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：梅州市梅县区畚江镇人民政府。

三、征收范围

梅市府征[2022]33 号《梅州市人民政府征收土地预公告》梅县区畚江镇公和村城镇建设用地勘测定界图（GT220412）红线范围内房屋。

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

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、安置区地点及建设

房屋拆迁采取一次性货币补偿或划地安置的方式，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 650 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. 被征收人选择在安置区划地安置的，按被征收房屋首层占地面积 1:1 安置（首层占地面积低于 40 m²的采取一次性货币补偿），根据签订补偿协议顺序选择安置地块，先签先选。畚江镇政府做好安置区的选址、规划、设计、征地和“三通一平”及基础建设。被征收人在自行建房时必须按统一的规划及设计要求（含外立面）进行施工，二层以上的飘出部分不得超出自己安置占地范围，工程建设必须接受畚江镇城建部门检查监督并验收。

八、未建成建筑物的补偿

（一）未办理《国有土地使用证》、《集体土地使用证》的在建工程，土地按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》的宅基地但未建成房屋的按证载占地面积给予 650 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 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/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 91-95 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/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 96-100 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 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 100 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。

