

附件3

新建瑞金至梅州铁路（广东段）项目（梅江区段） 集体土地上房屋征收与补偿实施方案

一、房屋征收与补偿的依据及原则

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》（中华人民共和国国务院令第743号）、《梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法》（梅市府〔2022〕13号）等法律法规及相关文件精神，为规范新建瑞金至梅州铁路项目（广东段）项目（梅江区段）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，遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，结合本项目实际情况，制定本方案。

二、房屋征收部门和实施单位

房屋征收部门：梅州市梅江区土地房屋征收安置中心。

房屋征收实施单位：新建瑞金至梅州铁路（梅江段）项目建设总指挥部。

三、征收范围

梅州市梅江区城北镇三村村、上村村、塔下村、新田村、银营村、扎下村，金山街道黄坑村、龙丰村、周溪村，西阳镇申渡村、罗乐村，三角镇东升村征收红线范围内的房屋及附属设施。

四、征收房屋补偿方式与补偿标准

被征收房屋根据其功能分为住宅和非住宅两类，征收补偿的具体方式和标准参照《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》(梅市府〔2022〕13号)执行,其中房前屋后空地、间距用地、门坪等土地按原地类标准进行补偿。

五、奖励

(一) 确权、签约奖励

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之日起至2022年11月20日前配合完成测量、确权登记并在本项目征地补偿安置公告期满之日起至2022年12月31日前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。

(二) 搬迁、交付奖励

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之日起至2022年12月15日前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的建筑面积给予400元/m²的奖励。

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之日起至2022年12月25日前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的建筑面积给予300元/m²的奖励。

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之日起至2022年12月31日前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的建筑面积给予200元/m²的奖励。

凡在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期

满之日起至 2022 年 12 月 31 日前未签订房屋征收补偿安置协议书的，不给予奖励。

(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至 2022 年 12 月 31 日前签订协议、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。

(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以 2500 元/m²的标准给予一次性购房奖励。

(五) 有效证件交付奖励

被征收人已办理《集体土地使用证》的，按证载面积计，每平方米补偿 50 元；已办理《国有土地使用证》的，按证载面积计，每平方米补偿 150 元；已办理房产和土地合并登记二证合一的，土地使用证类型根据土地所有权性质确定，依前述方法计算有效证件补偿的基础上，另行一次性补偿 2000 元；办理了《房屋所有权证》的，一次性补偿 2000 元。有效证件补偿，按一物一证原则，不得重复计算。已交付人防工程费的，根据政府或职能部门开具的正式发票（收据）按实支付补偿。

(六) 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。

六、安置房的建设

(一) 安置房位置：位于梅江区西郊街道办事处瑞景花园安置区。

(二) 安置房类别：电梯房

(三) 安置房户型：安置房为现房，具体情况由被征收人自行前往现场进行查看和了解。

(四) 安置房配套车位：安置房建设统筹规划了车位，确保每个套房配套一个车位，按照签订本项目房屋征收产权调换补偿安置协议书的先后顺序，被征收人可选择购买车位（不含人防车位），该车位应与安置房同步选定，否则视作被征收人放弃购买。车位价格按梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告之日的市场评估价格进行结算。

七、其他事项

其他事项参照《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》（梅市府〔2022〕13号）执行。