

梅州市梅县区 2020 年度第六批次城镇建设用地区域内（丙村镇）房屋征收补偿安置实施方案



一、房屋征收补偿安置的依据及原则

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》，并参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》、广东省住房和城乡建设厅《关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号）等法律法规及相关文件精神，为规范梅州市梅县区丙村镇新圩村、群丰村、红光村政府储备用地（二期）项目房屋征收与补偿安置活动，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、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：梅州市梅县区丙村镇人民政府。

三、征收范围：梅州市梅县区丙村镇新圩村、群丰村、红光村征收范围内房屋。



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和其它等。

五、房屋征收补偿方式

根据《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）及《梅州市梅县区人民政府关于印发〈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）等文件规定，本征收范围内的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（不含搬迁补助、临时过渡补助以及奖励），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，由房屋征收部门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、安置方式及安置区建设

被征收房屋安置实行一次性货币补偿安置方式或集中划地安置方式。被征收人在签订征收补偿安置协议时应确定安置方式。

（一）被征收人选择一次性货币补偿安置的，按被征收房屋首层占地面积给予 400 元/m²的占地补偿、800 元/m²的“三通一平”和基础补贴以及 800 元/m²的一次性货币安置奖励。

（二）被征收人选择在安置区集中划地安置的，按被征收房屋首层占地面积 1:1 安置（占地面积低于 50 m²的采取一次性货币补偿安置）；根据所签订的房屋征收补偿安置协议编号顺序，以先签先选原则确定安置地块。

安置区由丙村镇政府及相关部门做好安置区选址、规划、设计、征

地和“三通一平”的建设；安置地块交付后被征收人应按统一的规划及设计要求（含外立面）自行施工建设，准建层数3层，部分4层，二层以上的飘出部分不得超出自己的安置地范围，工程施工过程必须接受有关部门的检查监督，竣工后经丙村镇城建部门检查符合规划按设计要求施工的，按被征房屋占地面积给予500元/m²的基础建设补贴。



七、临时过渡安置补助费和搬迁费的标准

（一）选择一次性货币补偿安置的临时过渡安置补助费按被征收房屋建筑面积5元/m²一次性计补12个月；选择集中划地安置的，过渡安置期从拆除被征收房屋起至安置地交付之日后顺延6个月以同等标准计补。

（二）搬迁费：选择一次性货币补偿安置按被征收房屋建筑面积6元/m²一次性计补；选择集中划地安置的按同等标准计补二次搬迁费。

八、未建成建筑物的有关要求

（一）被征收人（个人）已办理《国有土地使用证》（或《集体土地使用证》）而未动工或在建中未形成房屋的，不计房屋建筑面积，但可供选择一次性货币补偿或划地安置。被征收人（个人）选择一次性货币补偿的，参照第六（一）项规定按证载占地面积给予相应的补偿，选择划地安置的，被征收人（个人）则应向政府缴交“三通一平”建设成本。

（二）未办理《国有土地使用证》（或《集体土地使用证》），且未形成房屋的建、构筑物，占地一律按土地原有类别标准进行补偿。

九、对抢建、抢装修等行为不予补偿

（一）凡征地公告发出后仍在该征地红线范围内抢建房屋、改变房屋结构和土地使用性质及进行房屋装修的，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之日起 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之日起 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 200 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）征地拆迁工作人员在征收土地和房屋期间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，依法依规实行土地、房屋征收安置工作。

（二）拆除奖励款待拆除房屋和一切附着物并交出土地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）征收人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梅县区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的规定，按照征收补偿方案做出补偿决定，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。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，梅县区人民政府将依法向人民法院申请强制执行。