

# 龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅江段）项目 国有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

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：梅州市梅江区土地房屋征收安置中心。

房屋征收实施单位：新建武平至梅州铁路（梅江区段）项目建设总指挥部。

## 三、征收房屋补偿方式

被征收房屋根据其功能分为住宅和非住宅两类。

（一）住宅房屋采取房屋产权调换或者货币补偿的方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。

（二）征收非住宅房屋及其他建（构）筑物实行货币补偿。

（三）“住改商”的住宅房屋，采取房屋产权调换或者货币补偿的方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。被征收人选择产权调换的，只能调换住宅房屋。

上述被征收房屋的补偿方式，被征收人一旦签订协议不得更改。

#### **四、征收补偿标准**

被征收房屋的价值(含房屋建筑物及其所占用的土地和房屋装修价值),由依法确定的房地产价格评估机构评估确定,评估价格不低于梅江区人民政府发布本项目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人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120%内的,按安置房的安置价格进行结算;超出120%以外的面积,按梅江区人民政府发布本项目房屋征收决定公告之日安置房的评估单价进行结算。

(2) 被征收人选定产权调换房屋的顺序,按被征收人签订本项目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,不再享有本方案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,如已支付的,被征收人应予退回。

(3) 安置房的不动产权证由房屋征收部门统一办理,办证

所需税费等费用按照税法 and 不动产交易的规定各自承担相应费用。安置房的建筑面积以不动产权证登记的面积为准。

(4) 独立门楼，按住宅用途及其相应结构评估其房地合一价值进行货币补偿，其建筑面积不列入产权调换范围。

3. 被征收人利用自有住宅房屋从事生产经营活动并在梅江区人民政府发布本项目征收房屋告知书之日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）低于本方案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、办公用房等非住宅房屋按房地产评估机构评估价值给予货币补偿。

## **(三) 其他补偿**

1. 被征收房屋内的电话、网络、有线电视等的迁移费，按梅江区人民政府发布本项目房屋征收决定公告之日的迁移收费标准予以补偿。

2. 房前屋后附着物（构筑物）由有资质的评估机构按市场价格进行评估。青苗及其他附着物的补偿，按《梅州市梅江区集

体土地征收补偿安置标准》(梅市自然资〔2024〕2号)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。

3. 房前屋后空地、间距用地、门坪等土地按建设用地标准进行补偿。

**(四) 未建房屋的土地使用权价值,按现状地类确定补偿。**

## **五、临时安置费补偿**

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的房屋建筑面积按12元/( $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ )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。

## **六、搬迁补助费补偿**

(一) 住宅房屋搬迁补助费根据被征收房屋的建筑面积按10元/ $\text{m}^2$ 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/ $\text{m}^2$ 的标准发放二次搬迁补助费。对于“住改商”的住宅房屋,作住宅使用的部分按上述情形计算相应的搬家补助费。

(二) 非住宅房屋(含“住改商”的住宅房屋经营使用的部分)搬迁补助费根据被征收房屋的建筑面积按40元/ $\text{m}^2$ 的标准补偿,或按评估机构评估的搬迁补助费金额补偿。搬迁补助费的计算方式,由被征收人自行选择。

(三) 机械设备、生产设施的搬迁费由评估机构评估确定,

搬迁费包括机器设备与生产设施的拆卸费、搬运费、安装费、调试费等费用。

**（四）**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。

## **七、停产停业损失补偿**

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。

企业、工厂设施无法搬迁的或一次性设备拆卸后无法再使用的，按评估机构评估价格进行补偿。

企业、工厂因房屋征收搬迁造成的停产停业期间工人工资根据社保相关规定进行补助。

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。

## **八、房屋征收奖励**

### **（一）确权、签约奖励**

被征收人在梅江区人民政府发布本项目房屋征收决定公告之日起 90 日内配合完成测量、确权登记并在 2025 年 3 月 11 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/m<sup>2</sup>的签约奖励。

### **（二）搬迁、交付奖励**

被征收人在 2025 年 1 月 10 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/m<sup>2</sup>的奖励。

被征收人在 2025 年 1 月 11 日至 2025 年 2 月 9 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的建筑面积给予 300 元/m<sup>2</sup>的奖励。

被征收人在 2025 年 2 月 10 日至 2025 年 3 月 11 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的建筑面积给予 200 元/m<sup>2</sup>的奖励。

凡在 2025 年 3 月 11 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的，在 2025 年 3 月 11 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/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>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《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。

### **九、安置房的建设**

**（一）安置房位置：**位于江南新城站前安置区。

**（二）安置房类别：**电梯房。

**（三）安置房户型：**安置房为现房，其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。车位价格按梅江区人民政府发布本项目房屋征收决定公告之日的市场评估价格。

### **十、被征收房屋的用途和建筑面积按下列方式予以认定**

**（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。

征收设有抵押权的房屋，抵押权的实现依照国家有关法律执行。

（二）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。

（三）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，依本方案补偿。

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）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。

（五）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。

## **十一、房地产价格评估机构选定**

房地产价格评估机构由本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、抽签等方式随机确定。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。