

平远县人民政府文件

平府发〔2023〕8号

平远县人民政府关于印发新建瑞金至梅州 铁路（平远县段）项目土地房屋 征收补偿安置方案的通知

各镇人民政府，县府直属和省、市属驻平各单位：

现将《新建瑞金至梅州铁路（平远县段）项目土地房屋征收补偿安置方案》印发给你们，请认真按照执行。



新建瑞金至梅州铁路（平远县段）项目土地房屋征收补偿安置方案

为规范新建瑞金至梅州铁路（平远县段）项目用地范围内土地房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等有关法律法规规定，遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，结合实际情况，制定本方案。

一、征收主体和征收实施单位

（一）征收主体：平远县人民政府。

（二）征收实施单位：八尺镇人民政府、中行镇人民政府、河头镇人民政府、大柘镇人民政府、热柘镇人民政府、长田镇人民政府。

二、征收实施期限

征收实施期限：2023年5月4日至2023年8月4日（共3个月）。

三、土地房屋征收补偿安置

（一）征收土地补偿标准

1.集体土地、地面附着物、苗木果树及迁移坟墓（庙宇）等补偿标准按《关于印发〈平远县征收农村集体土地补偿标准及分配办法〉的通知》（平自然资字〔2022〕17号）执行。

2.国有土地价值由具有相应资质的房地产评估机构评估确定。

(二)征收房屋补偿安置标准

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等；非住宅类包括企业工厂、仓库、商业用房、办公用房、杂房、简易房等。

集体土地上房屋按房地分离进行评估，国有土地上房屋按房地结合进行评估，价值由具有相应资质的房地产评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

1.征收住宅类房屋补偿安置。

住宅类房屋实行货币补偿、自选址安置、集中安置3种方式，由被征收人自行选择其中一种方式进行补偿安置。住宅类房屋首层占地低于60 m²的实行一次性货币补偿。

(1)被征收人选择货币补偿的，按具有相应资质的房地产评估机构评估价值进行补偿。

(2)被征收人选择自选址安置的，房屋选址须符合县、镇、村建设规划和相关规定，由被征收人自行按程序报批后方可建房。如被征收人因特殊原因确实无法自行解决宅基地安置的，由所在镇人民政府协调自然资源、农业农村等部门共同研究并协助解决。

(3)被征收人选择集中安置的，集中安置地点由各征收实施单位结合实际确定，原则上按先签协议先选择安置地的规则确定安置地块，具体选择办法由各征收实施单位结合实际制订。

2.征收非住宅类房屋补偿。

非住宅类房屋均采用货币补偿方式进行补偿，价值由具有相应资质的房地产评估机构评估确定。

3.房屋周边土地补偿。

房前屋后门坪用地按 250 元/m²标准执行，面积按测绘机构实际测量为准，但每户补偿面积不得超过 300 m²，超出 300 m²的部分按原地类补偿标准执行。

4.房屋附属物的补偿。

被征收房屋内的电话、网络、有线电视等附属设备迁移费为 150 元/个（项、台），空调、太阳能热水器迁移费为 250 元/台。

5.停产停业损失补偿。

商业、办公、工业等非住宅的经营性用房和沿路边“住改商”的住宅房屋，在平远县人民政府征收土地预公告（平府公〔2022〕21号）发布之日前已依法取得营业执照且现状正在经营的，可给予停产停业损失补偿。

停产停业损失一次性货币补偿 6 个月。停产停业损失的补偿标准，按税务部门提供的税单依据进行评估补偿；无法提供税单依据的，以实际经营面积按同类房屋租金进行评估补偿。

如遇租赁情形，被征收人负有解除租赁关系并清退被征收房屋的责任。由被征收人和承租人协商分配停产停业损失补偿。

6.房屋相关证件补偿。

被征收国有土地上房屋已办理相关证件的，凭相关部门出

具的正式票据按票面金额给予补偿。被征收集体土地上房屋已办理相关证件的，按户给予1万元的办理报建费用补偿。同时收回被征收房屋相关证件并移交相关部门注销。

四、集中安置区置换条件、安置标准和结算方式

（一）置换条件

1.按“一户一宅”，原则上征收一座房屋置换一块安置地。

2.被征收的房屋，经征收实施单位核定同一栋房屋内实际住有2户户主且符合以下两个条件之一的可置换2块安置地：

①房屋占地面积达到180 m²以上；②房屋总建筑面积达到400 m²以上。

（二）安置标准

1.安置地性质一般为集体土地。

2.每块安置地占地面积由征收实施单位按照安置区规划设计另行规定。安置地先由征收实施单位统一做好安置区选址、规划、设计、征地和“三通一平”及正负零基础建设，然后交付被征收人按统一的房屋设计要求建设（由征收实施单位提供），二层以上飘出部分须建在占地范围内，征收实施单位要做好工程施工过程的检查监督。

3.安置地要按相关规定办理用地手续并按规划要求进行建设。被征收人在安置地交付后3年内建成房屋的，征收实施单位协助办理相关证件，如安置地交付后3年内未建成房屋的，征收实施单位不再协助办理相关证件。

（三）结算方式

1.大柘镇范围内结算方式。被征收人按 1150 元/m²回购安置地（其中 600 元/m²为“三通一平”和基础建设回购费用，550 元/m²为宅基地回购费用），回购款在房屋征收补偿款中预留。

2.八尺、中行、河头、热柘、长田镇范围内结算方式。被征收人按 1050 元/m²回购安置地（其中 600 元/m²为“三通一平”和基础建设回购费用，450 元/m²为宅基地回购费用），回购款在房屋征收补偿款中预留。

五、被征收房屋属性认定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，以不动产权证、房地产权证、集体土地使用权证、房屋所有权证记载为准。涉及房屋产权争议的，先由公证部门进行现场证据保全，再依法程序确定权属。确定权属期间不影响征收工作进行。

（二）征收范围内未经登记的建筑物，或房地产登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑，由征收实施单位牵头组织自然资源、住房城乡建设、市场监管等相关部门参照相关法律规定进行调查登记、认定和处理。

（三）调查认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布，公示期为十个工作日。被征收人对房屋征收调查认定结果有异议的，在公示期限内向房屋征收实施单位书面申请复核，复核后的结果应重新公布。

（四）被征收人应在规定的时间内如实向房屋征收实施单

位申报个人被征收房屋有效登记证件、材料，逾期或未如实申报，责任自负。

六、征收房屋相关补助

(一) 按被征收集体土地上住宅房屋首层占地给予砖木结构 400 元/m²、砖混结构 500 元/m²、框架结构 600 元/m²的“三通一平”和基础建设补助。

(二) 搬迁补助费：住宅房屋按被征收房屋建筑面积以 30 元/m²标准给予搬迁补助费（含二次搬迁）；非住宅房屋按被征收房屋建筑面积以 40 元/m²标准给予搬迁补助费（含二次搬迁）。如遇租赁情形，由产权人和承租人双方协商分配。被征收房屋被依法实施强制执行的不发放搬迁补助费。

(三) 临时安置补助费：政府给予临时安置补助费的，由被征收人自行解决住所，标准为被征收住宅房屋建筑面积（不足 100 m²按 100 m²计算）每月 7 元/m²。

选择货币补偿或自选址安置的，自被征收人交出被征收房屋之日起一次性补偿 12 个月。

选择集中安置区安置的，自被征收人交出被征收房屋之日起，先行一次性发放 12 个月临时安置补助费，12 个月后到安置地交付前，按实际月份每季度发放一次临时安置补助费，待通知交付安置地后再一次性补偿 12 个月，之后不再发放临时安置补助费。

七、征收房屋奖励办法

（一）县城规划区范围外房屋征收奖励

1. 签约及搬迁奖励。被征收人在征收实施期限内签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定时间交出房屋及一切附着物并交出土地的，按被征收住宅房屋建筑面积给予 400 元/m² 奖励。

2. 选择一次性货币补偿的奖励。被征收人在征收实施期限内签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定时间交出房屋及一切附着物并交出土地的，按被征收住宅房屋给予建筑评估价值总额（含装修）15% 的奖励。

（二）县城规划区范围内房屋征收奖励

县城规划区范围内房屋征收签约及搬迁奖励、选择一次性货币补偿的奖励标准参照《关于印发国道 G206 线平远县田螺纽至超竹段改建工程项目土地房屋征收补偿安置方案的通知（平自然资字〔2019〕29 号）》执行。

以上奖励，必须在征收实施期限内签订房屋征收补偿安置协议，并在协议约定期限内腾空房屋、完成搬迁后方能享受。

八、征收房屋测量、公共建筑面积分摊等有关规定

（一）被征收房屋建筑面积由具有相应资质的测绘机构按房产测量规范进行测量。

（二）一座房屋有两户或两户以上产权人的，其房屋的公共廊厅、走道、土地等公共面积，按产权人的房屋建筑面积比例分摊，并张榜公示确定；如产权人的房屋公共面积有书面约

定的，则按书面约定办理。

（三）征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

九、评估机构的选定

评估机构由被征收人在规定时间内在县评估机构库中协商选定。在规定时间内协商不成的，由征收实施单位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、抽签等随机方式确定。

十、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，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原房地产评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，可以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）征收补偿安置协议订立后，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）征收国有土地上房屋，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房屋征收补偿安置协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收实施单位报请县人民政府依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，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。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，依法依

规依程序强制执行。

（四）征收集体土地上房屋等地上附着物，与被征收人达不成征收补偿安置协议的或征收补偿安置协议订立后，被征收人在搬迁期限内拒绝搬迁的，依法依规依程序强制执行。

十一、本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。如遇特殊情况，可按照“一事一议”原则由瑞金至梅州铁路平远段工程建设指挥部协调处理。

- 附件：1.平远县人民政府征收土地预公告（平府公〔2022〕21号）
- 2.关于印发国道G206线平远县田螺纽至超竹段改建工程项目土地房屋征收补偿安置方案的通知（平自然资字〔2019〕29号）
- 3.关于印发《平远县征收农村集体土地补偿标准及分配办法》的通知（平自然资字〔2022〕17号）

公开方式：主动公开

抄送：县纪委监委，县委各部、委、办、局，县人大办，县政协办，县人武部，县法院，县检察院，各人民团体。

平远县人民政府办公室

2023年5月4日印发

