

梅州平远至福建武平高速公路（广东段）项目 土地房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为规范梅州平远至福建武平高速公路（广东段）项目实施范围内房屋征收补偿安置工作，维护公众利益，保障被征收人合法权益，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》《广东省土地管理条例》《平远县中心城区集体土地上房屋征收补偿安置办法》等有关法律法规和政策规定，遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，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：平远县大柘镇人民政府、平远县东石镇人民政府、平远县上举镇人民政府、平远县差干镇人民政府。

二、征收签约期限

征收签约期限：2026 年 月 日至 2026 年 月 日（一般不超过三个月）。

三、征收房屋补偿安置方式

（一）房屋根据功能用途分为住宅和非住宅两类。住宅类包括住宅、配套车库、认定为“住改商”“经营性配套用房”的住宅房屋等；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。

（二）征收中心城区核心区内集体土地上住宅房屋和征收国

有土地上住宅房屋实行货币补偿、产权调换两种方式，征收中心城区核心区外集体土地上住宅房屋实行货币补偿、产权调换、集中安置区安置三种方式，由被征收人自行选择其中一种方式进行补偿安置。

（三）非住宅房屋及其他建（构）筑物均实行一次性货币补偿。

四、征收房屋补偿安置标准

被征收房屋价值由具有相应资质的房地产评估机构评估确定，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。被征收房屋的评估时点为征收补偿安置方案印发之日。

（一）征收住宅房屋补偿安置标准

1. 货币补偿。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货币补偿。

2. 产权调换。被征收人选择产权调换的，由房屋征收实施单位与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换安置房价值的差价。

（1）提供平远县县城存量商品房现房作为产权调换安置房源供被征收人选择，被征收人须在签订产权调换协议后一个月内结清房款差额，房屋征收实施单位与被征收人结清房款差额后视为补偿完毕；逾期未结清的，视为自动放弃产权调换的补偿安置方式，不再享有本方案规定的选择货币补偿奖励、物业服务费补助，房屋征收实施单位与被征收人结清补偿款后视为补偿完毕。

(2) 安置房房源具体位置、优惠价格等信息详见《安置房房源信息列表》(动态更新,以行业主管部门提供的最新版本为准)。安置房交付标准参照商品房交付标准执行。

(3) 安置房的不动产权登记证件由房屋征收实施单位协助被征收人办理。安置房须缴纳的住宅专项维修资金、不动产权登记费由被征收人按规定承担,办证所需税费由被征收人享受税务部门相关税费减免政策后按规定承担。

3. 集中安置区安置。被征收人选择集中安置区安置的,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、集中安置地点由各征收实施单位结合实际制订。

4. 认定为“住改商”“经营性配套用房”的住宅房屋补偿标准

房屋首层证载用途为住宅,已依法取得工商营业执照且现状正在经营的,对用于实际经营的部分认定为“住改商”性质,价值由评估机构按住宅评估价值上浮 60%进行评估。

房屋二层及以上证载用途为住宅,已依法取得工商营业执照且现状正在经营的,对用于实际经营的部分认定为“经营性配套用房”性质,价值由评估机构按住宅评估价值上浮 30%进行评估。

以上两种情形评估价上浮后如高于周边同类经营性用房评估价,则按周边同类经营性用房评估价进行补偿。

(二) 征收非住宅房屋补偿标准

征收非住宅房屋,按具有相应资质的房地产评估机构评估价值进行货币补偿。

(三) 房屋占地(宅基地)补偿标准

房屋占地（宅基地）征收补偿标准按《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〔2025〕40号）宅基地补偿标准执行，大柘镇 550 元/m²，东石镇、上举镇、差干镇 450 元/m²。

（四）停产停业损失补偿

1. 商业、办公、工业等非住宅的经营性用房和认定为“住改商”“经营性配套用房”的住宅房屋，已依法取得营业执照且现状正在经营的，停产停业损失按税务部门提供税单为依据进行评估后补偿；无法提供税单依据的，停产停业损失以实际经营面积按同类房屋租金评估进行补偿。

2. 停产停业损失按 6 个月给予一次性货币补偿。

3. 被征收房屋已出租的，被征收人负有解除租赁关系并清退被征收房屋的责任。被征收人与承租人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与承租人自行协商分配。

（五）房屋附属物补偿

征收房屋内的电话、网络、有线电视、空调等附属设备迁移费用由评估机构评估后予以补偿。

（六）其他补偿

房前屋后门坪用地为集体土地的，按 250 元/m² 的标准执行，面积按测绘机构实际测量为准，但每户补偿面积不得超过 300m²，超出 300m² 以外的部分，按原地类补偿标准执行。

房前屋后门坪用地为国有土地的，补偿价值由房地产价格评估机构评估确定。

五、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. 被征收房屋经征收实施单位核定同一栋房屋内实际住有2户或2户以上户主的，且每户房屋占地面积达到90m²以上或每户房屋建筑面积达到200m²以上的，每户可置换1块安置地。

（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，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. 东石镇、上举镇、差干镇范围内结算方式

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。

六、被征收房屋属性认定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，以有效证件记载为准。涉及房屋产权争议的，先由公证部门进行现场证据保全，再依法律程序确定权属。确定权属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，或房地产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）将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 10 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。

七、征收房屋相关补助

（一）“三通一平”和基础建设补助

被征收集体土地上房屋按首层占地面积给予砖木结构 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）住宅房屋临时过渡安置

住宅房屋（不含“住改商”“经营性配套用房”）被征收的，按被征收住宅房屋主体建筑面积（不足100m²按100m²计算）每月7元/m²的标准给予临时安置补助费，由被征收人自行解决临时住所。

选择货币补偿或产权调换的，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。

（三）搬迁补助费

1. 住宅房屋按被征收房屋主体建筑面积以30元/m²标准给予一次性搬迁补助费。

2. 非住宅房屋的搬迁补助费标准由评估机构进行评估确定。

（四）物业服务费补助

住宅房屋被征收人选择产权调换，在规定的期限内签订协议、搬迁并交付的，按选择安置房的建筑面积以1元/m²/月的标准一次性补助10年物业服务费。

八、征收房屋相关奖励

（一）中心城区范围内房屋征收奖励

1. 按期签约、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并在协议约定期限内搬迁的，按被征收房屋主体建筑面积给予600元/m²的奖励。

2. 选择货币补偿奖励。

(1) 被征收人选择货币补偿，在规定时间内签约腾空搬迁房屋的，按被征收房屋主体建筑评估价值的一定比例给予奖励：①被征收国有土地上房屋（含土地及装修价值）住宅房屋按 15% 的比例，商业用房按 10% 的比例给予奖励；②被征收集体土地上房屋（不含土地价值）住宅房屋（不含“住改商”“经营性配套用房”）按 30% 的比例给予奖励，“住改商”“经营性配套用房”按 10% 的比例给予奖励。

(2) 在中心城区核心区内的住宅房屋被征收人选择货币补偿，且在规定时间内签约腾空搬迁房屋的，按住宅房屋主体建筑面积另外给予奖励，被征收集体土地上房屋按 900 元/m² 给予奖励，被征收国有土地上房屋按 600 元/m² 给予奖励。

(二) 中心城区范围外房屋征收奖励

1. 按期签约、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并在协议约定期限内搬迁的，按被征收房屋主体建筑面积给予 400 元/m² 的奖励。

2. 选择货币补偿奖励。被征收人选择货币补偿，在规定时间内签约腾空搬迁房屋的，住宅房屋（不含“住改商”“经营性配套用房”）按被征收房屋主体建筑评估价值的 15% 给予奖励，“住改商”“经营性配套用房”及商业用房按 10% 给予奖励。

九、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以合法证件记载的建筑面积或由具有相应资质的测绘机构按《房产测量规范》（GB/T17986—2000）测量结果为准。

（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，如产权人的房屋公共面积有约定的，则按约定办理；如无约定或约定不明确，则按产权人的房屋建筑面积比例分摊，并张榜公示确定。

十、评估机构的选定

房地产价格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。

十一、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，向房地产价格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）集体土地上的房屋征收，对个别未达成补偿安置协议的，由县级以上人民政府在征收土地公告期满后，依法作出征地补偿安置决定并组织实施。被征收土地的所有权人、使用权人未按照补偿安置协议交出土地，经催告仍不履行的，或者在征地补偿安置决定规定的期限内不交出土地的，由县级以上人民政府作出责令交出土地的决定；被征收土地的所有权人、使用权人对责令交出土地的决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼；被征收土地的所有权人、使用权人在法定期限内

不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在责令交出土地决定规定的期限内又拒不交出土地的，由平远县人民政府依法向人民法院申请强制执行。

（四）征收国有土地上房屋，征收实施单位与被征收人在征收补偿安置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，按照征收补偿安置方案作出补偿决定，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，由平远县人民政府依法向人民法院申请强制执行。

十二、本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。