

平远（南沙）梅青农贸市场及周边配套基础设施建设项目土地房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为规范做好平远（南沙）梅青农贸市场及周边配套基础设施建设项目实施范围内土地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》等有关法律法规和文件规定，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。

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）在平远县中心城区核心区征收住宅房屋，提供货币补偿、产权调换（安置房）两种方式给予补偿安置，由被征收人自

行选择一种方式，不再安排宅基地建房。征收非住宅房屋及其他建（构）筑物均实行货币补偿。

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。

（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补助、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. 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

集体土地上房屋占地（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，大柘镇补偿标准为 550 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的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进行评估补偿。

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

房前屋后空地按 250 元/m² 补偿。

五、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、农业农村、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。

六、征收房屋相关补助

（一）“三通一平”和基础设施建设补助

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”和基础设施建设补助。

（二）临时安置补助

住宅房屋（不含“住改商”“经营性配套用房”）被征收的，给予被征收人临时安置补助。标准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的标准给予一次性 12 个月的临时安置补助费，由被征收人自行解决临时住所。

（三）搬迁补助

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。

（五）其他补助

1. 按期签约、腾空搬迁、移交被征收房屋补助：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的补助。

2. 选择货币补偿补助。

(1) 被征收人选择货币补偿的，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补助：①被征收国有土地上房屋（含土地及装修价值）住宅按 15% 的比例，商业用房按 10% 的比例给予补助；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% 的比例给予补助，“住改商”“经营性配套用房”按 10% 的比例给予补助。

(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购房补助，被征收国有土地上房屋按 600 元/m² 给予补助，被征收集体土地上房屋按 900 元/m² 给予补助。

七、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。

八、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，由房屋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。

九、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、本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。