

蕉岭县 2024 年度第八批次城镇建设用地区项目 房屋征收补偿安置方案



因蕉岭高铁站综合交通枢纽及配套设施项目建设需要，为进一步做好该项目房屋征收补偿工作，切实维护和保障被征收人的合法权益，保障项目建设的顺利实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、住房城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕）、《蕉岭县国有土地上房屋征收与补偿规定》（蕉府〔2022〕30 号）等法律法规及相关文件精神，结合本项目实际情况，制定本方案。

一、征收范围

蕉岭县 2024 年度第八批次城镇建设用地区项目征收红线范围内的房屋及附属设施等（详见用地勘测测定界图）。

二、房屋征收部门和征收实施单位

房屋征收部门：蕉岭县自然资源局、蕉岭县土地房屋征收安置中心。

房屋征收实施单位：蕉岭县蕉城镇人民政府。

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。住宅类为居

住用途的房屋；非住宅类为住宅外的厂房、商业用房、仓库等。

（一）住宅类房屋采取一次性货币补偿、产权调换方式，由被征收人自行选择一种方式进行补偿。

（二）非住宅房屋实行一次性货币补偿。

四、征收房屋补偿标准

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），由有资质的房地产价格评估机构根据核定的建筑面积进行评估，按评估结果给予补偿。

（一）住宅房屋补偿标准

1. 一次性货币补偿方式（被征收房屋价值+市场差价补助）

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋价值按房地产价格评估机构评估的结果进行补偿。

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋价值按房地产价格评估机构评估的结果进行补偿。被征收人在签约奖励期限内（测绘评估复核工作完成之日起 30 天内）签订房屋征收补偿安置协议书并按协议约定的期限交出土地、房屋等权属的，县城规划区范围内的住宅房屋，按被征收住宅房屋建筑面积以 2500 元/m²标准给予市场差价补助，县城规划区范围外的住宅房屋，按被征收住宅房屋建筑面积以 1500 元/m²标准给予市场差价补助。

2. 产权调换方式

被征收人选择产权调换的，置换房购置款按照货币补偿方式的补偿标准确定，征收实施单位将置换房购置款支付到被征收人指定的银行账户，由被征收人自行选购房源，其具体位置户型、面

积、楼层由被征收人自行前往现场进行查看了解，依照先签先选的原则，按照被征收人选购时现有存量房源自主选购。

3.城市道路边的“住改商”房屋，由评估机构按照商业房地产市场价值扣减相应土地差价进行评估。

（二）非住宅房屋补偿标准

1.厂房、仓库、商业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。

2.停产停业损失的补偿

被征收房屋用于生产经营的，并在征收土地预公告发布之日前已取得该房屋为经营场所的有效营业执照，且现状正在用于经营的房屋，给予经营者停产停业损失补偿，补偿金额由评估机构评估确定。

工厂、企业生产线设备和特殊设备无法搬迁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。

工厂、企业因房屋征收搬迁造成停产停业期间工人安置的补偿费用，由评估机构根据相关规定评估确定。

（三）其他补偿

1.被征收房屋内的电话、网络、有线电视等设施迁移费，由评估公司按现行迁移费用标准评估进行补偿。

2.房前屋后空地面积的补偿由房地产价格评估机构评估确定。

3.地上附着物和青苗等的补偿标准按《关于印发蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（蕉府办〔2022〕4号）执行

或根据评估机构的评估结果予以补偿。

五、搬迁补助和临时安置补助的标准

（一）搬迁补助费

1.住宅类房屋

住宅房屋搬迁补助费按被征收房屋建筑面积以 10 元/m²的标准，给予一次性搬迁补助费。

2.非住宅类房屋

用于生产经营的厂房、仓库、商业用房等非住宅房屋按被征收房屋建筑面积以 30 元/m²标准补偿或按评估机构评估的搬迁补偿金额补偿。搬迁补助费的计算方式，由被征收人自行选择。

3.被征收房屋需依法实施强制执行的不给予搬迁补助费。

（二）临时安置补助费

1.住宅类房屋

按被征收房屋建筑面积以 10 元/m²/月的标准一次性给予 12 个月临时安置补助。

2.非住宅类房屋

企业厂房、商业用房、办公用房、仓库等用房临时安置补助由评估机构参考当地市场租金价格进行评估，按评估机构的评估结果予以补助，补助期限最高不超过 12 个月。

六、奖励政策

（一）住宅类房屋的奖励

1.测量确认奖励

被征收人在征收实施单位发出测绘通知之日 10 日内配合完成

测绘、确认登记并在签约奖励期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m²的标准给予测量确认奖励。

2.签约奖励

被征收人在《初步估价结果》送达后并完成复核工作之日起 10 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 300 元/m²标准给予奖励；20 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 200 元/m²标准给予奖励；30 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m²标准给予奖励；30 日以后签订房屋征收补偿协议的不给予签约奖励。

3.搬迁交付奖励

被征收人在前款规定的奖励期限内签订征收补偿安置协议并在收到第一笔征收补偿款之日起 15 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 300 元/m²标准给予搬迁奖励；20 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 200 元/m²标准给予搬迁奖励；30 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m²标准给予搬迁奖励；30 日后搬迁交付的不给予搬迁交付奖励。

(二)非住宅类房屋（企业厂房、仓库、办公商业等用房）的奖

励

1.测量确认奖励

被征收人在征收实施单位发出测绘通知之日 10 日内配合完成测量、确认登记并在签约奖励期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋建筑面积以 100 元/m²的标准给予测量确认奖励。

2.签约奖励

被征收人在《初步估价结果》送达后并完成复核工作之日起 10 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 400 元/m²标准奖励；20 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 200 元/m²标准奖励；30 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 100 元/m²标准奖励；30 日后签订房屋征收补偿协议的，不给予签约奖励。

3.搬迁交付奖励

被征收人在前款规定的奖励期限内签订房屋征收补偿协议并在收到第一笔征收补偿款之日起 30 日内完成非住宅房屋移交搬迁的，按被征收非住宅房屋评估价值的 5%给予奖励，超过规定时间搬迁交付的，一律不给予奖励。

以上奖励款在被征收人完成搬迁腾空房屋并移交房屋权属后一次性支付给被征收人。

七、补偿款支付及产权移交事项

（一）达成征收补偿协议的，征收补偿支付时间及支付方式以征收补偿协议中相关约定条款执行。

（二）签订征收补偿协议时，被征收人应持身份证明、被征收房屋相关权属资料等到场签字。征收补偿协议签订后，被征收人将被征收房屋的产权证件及相关资料交给征收实施单位并无条件配合进行产权证件的注销工作，在征收补偿协议约定期限内完成搬迁。若被征收人在约定期限内未完成搬迁的，视为放弃自行搬迁、放弃其他物权权利，征收实施单位有权进场清理并进行房屋拆除工作，由此造成的损失由被征收人自行承担。

八、被征收房屋建筑面积核定依据

（一）被征收房屋在征收红线范围内的，被征收人应在规定的时间内，持被征收房屋相关的合法权属证明，向征收实施单位如实申报登记。

（二）被征收房屋的权属、结构、用途，以房屋权属证书记载为准；未经登记或权属登记记载事项不明确或者与现状不符的，由房屋征收实施单位组织相关部门进行调查登记、认定和处理；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，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

（三）被征收房屋建筑面积，以权属证书记载的建筑面积为据。对未经登记或现状不符存在争议的，由征收实施单位组织相关部门调查认定，被征收房屋建筑面积的测量由有资质的测绘机构，按《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）标准实施测绘，并以测绘面积作为被征收房屋补偿的依据。

九、房地产评估机构的选定方式

房地产价格评估机构的选定参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行，依法确定有资质的房地产价格评估机构。

十、其他事项

（一）在征收土地预公告发布之日起，征收范围内的单位和个人涉及下列情况的，不予补偿：

- 1.在征收范围内实施新建、扩建、改变房屋结构和用途及进行房屋装修的。
- 2.被征收单位和个人抢栽抢种作物或抢建建筑物的。
- 3.有关规定不予补偿的其他行为。

（二）已征收房屋的处理。被征收人在交付被征收房屋权属前自行结清房屋使用中的所有水、电、燃气、电话费、宽带等各项费用。为确保安全，被征收户应按期搬迁，将房屋、建（构）筑物、附属物交付给征收部门统一实施拆除。

（三）涉及房屋产权争议的，先由相关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。

（四）征收依法办理抵押登记的房屋，按照国家有关的法律法规执行。被征收人应如实申报并与抵押权人协商清偿抵押债务、收回抵押权等法定的应尽义务。

（五）征收期间被征收房屋已出租的，被征收人应及时与承租人解除租赁关系，负责收回房屋。

十一、争议的解决

（一）被征收人对被征收房屋评估价值有异议的，应当自收

到评估报告之日起 10 日内，书面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）对未达成征地补偿安置协议的，依照法律规定，由征收主体作出征地补偿安置决定；对违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，拒不交出土地的，由征收主体作出责令交出土地决定，拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

十二、本方案未明确事宜，按有关法律法规及相关政策执行。

十三、本方案解释权归房屋征收部门。

