

# 兴宁市人民政府文件

兴市府〔2020〕20号

## 兴宁市人民政府关于印发梅龙高铁 （兴宁段）建设项目土地房屋征收 补偿安置方案的通知

径南、永和、刁坊、坭陂镇人民政府，福兴街道办事处，市有关单位：

现将《梅龙高铁（兴宁段）建设项目土地房屋征收补偿安置方案》印发给你们，请认真贯彻执行。



# 梅龙高铁（兴宁段）建设项目土地房屋 征收补偿安置方案

为进一步做好梅龙高铁（兴宁段）征地拆迁工作，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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等法律法规的规定，结合实际情况，制定本方案。

## 一、征收补偿安置原则

土地房屋征收与补偿应当遵循“依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开”的原则。

## 二、征收部门和实施单位

征收部门：兴宁市人民政府。

征收实施单位：径南镇人民政府、永和镇人民政府、刁坊镇人民政府、坭陂镇人民政府、福兴街道办事处。

## 三、征收范围

梅龙高铁（兴宁段）建设项目红线范围内的所有土地及土地上房屋、构筑物、附属物，以及铁路保护区内妨碍铁路行车安全的房屋构筑物。

## 四、征地补偿、地上附着物（构筑物）和青苗补偿标准

### （一）集体土地补偿标准。

集体土地征收补偿按兴宁市现行征地补偿标准执行（详见附件）。在兴宁市征地区片综合地价标准批准公布后，按新标准落

实差额补偿。

1. 土地利用现状图上的图斑地类与实际地类不符的，由当地政府和农业农村部门、自然资源部门提供相关证据和镇(街道)、村说明材料，形成会议纪要与业主方共同确认。

2. 征地留用地。根据《兴宁市人民政府办公室关于印发兴宁市征地留用地返拨、处置及历史征地留用地审批问题的处理办法的通知》(兴市府办〔2019〕4号)，留用地按征地面积的15%比例折算成货币补偿，留用地折款补偿标准为206元/平方米。

3. 临时用地补偿。临时用地(施工便道、改沟、道路用地、弃渣场、搅拌厂、梁场等)租用补偿标准按照《兴宁市人民政府办公室关于印发〈新建梅州至龙川铁路工程(兴宁段)项目临时用地租用补偿方案〉的通知》(兴市府办函〔2020〕33号)文件执行。

(二) 国有土地的补偿，采取评估方式确定补偿款。

(三) 地上附着物(构筑物)和青苗补偿标准。

按《兴宁市人民政府关于修改〈兴宁市征收土地管理暂行办法〉的通知》(兴市府〔2013〕5号)执行，新调整的地上附着物和青苗补偿标准批准公布后，按新标准落实差额补偿。

## 五、房屋征收补偿标准和安置方式

梅龙高铁(兴宁段)建设项目红线范围内的房屋按房屋的功能分为住宅和非住宅两类。其中住宅类包括住宅和配套设施；非住宅类包括企业工厂、商业用房、机关和事业单位用房等。

对被征收房屋原则上采取货币补偿方式进行补偿安置。对被



征收户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（街道办事处）、市自然资源局和农业农村部门与被征收户共同协商解决。

#### （一）征收住宅补偿标准。

被征收住宅房屋（含装修补偿）补偿，由有资质的房地产价格评估机构评估价值给予一次性货币补偿。

被征收住宅房屋的宅基地由有资质的房地产价格评估机构评估价值进行补偿。

#### （二）征收企业工厂、商业用房、机关和事业单位用房补偿标准。

征收企业工厂、商业用房、机关和事业单位用房等按有资质的房地产价格评估机构评估价值进行补偿。

企业工厂、商业用房、机关和事业单位用房等以房屋产权证记载或自然资源、规划部门批准的使用功能为准。遇到特殊情况，按照政府相关政策执行。

#### （三）空地面积的补偿标准。

空地面积的补偿，由房地产价格评估机构评估确定。

#### （四）搬迁补助费。

1. 住宅类房屋、商业用房按被征收房屋建筑面积 25 元/平方米计算一次性给予被征收户搬迁补助费。被征收户已出租的住宅、商业用房，由被征收人负责处理补助费的分配问题。

2. 企业工厂、机关和事业单位用房、设备、设施、仓库、物资等的搬迁费，按房地产价格评估机构对搬迁费用的评估结果

予以一次性补助。

3. 被征收房屋需依法实施强制执行的不给搬迁补助费。

#### （五）停产停业损失。

1. 商业用房存在实际经营行为且已依法取得营业执照的，按实际经营面积 50 元/平方米的标准一次性补偿给经营者停产停业损失；企业、工厂停产停业损失由房地产价格评估机构评估确定。

2. 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。

3. 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。

#### （六）临时安置补助费。

住宅类房屋按被征收房屋建筑面积以 5 元/平方米/月的标准向房屋被征收户一次性支付 9 个月临时安置补助费，每户每月 1200 元为最高限额。

#### （七）房屋可迁附属物的补偿。

征收房屋内的电话、网络、有线电视、空调等附属设备迁移费，按现行收费标准给予补助。

#### （八）奖励办法。

##### 1. 签约奖励。

被征收户在 2021 年 2 月 28 日前签订房屋征收补偿安置协议书，房屋征收实施单位按被征收房屋总值的 10%（包括房屋主体的价值、房屋建筑占地的价值、房屋装修装饰的补偿、地上附着

物的补偿、空地的补偿)给予奖励。超出规定时间签订征收补偿安置协议书的,一律不给予奖励。

## 2. 住宅类房屋、商业用房搬迁时限奖励。

(1) 住宅类房屋、商业用房被征收户在发出征收公告之日起 2 个月内签订房屋征收补偿安置协议书并完成搬迁腾空房屋的,按被征收户房屋建筑面积 300 元/平方米计算,一次性给予房屋被征收户搬迁时限奖励。

(2) 住宅类房屋、商业用房被征收户在发出征收公告之日起 4 个月内签订房屋征收补偿安置协议书并完成搬迁腾空房屋的,按被征收户房屋建筑面积 150 元/平方米计算,一次性给予房屋被征收户搬迁时限奖励。

(3) 住宅类房屋、商业用房被征收户在发出征收公告之日起 6 个月内签订房屋征收补偿安置协议书并完成搬迁腾空房屋的,按被征收户房屋建筑面积 100 元/平方米计算,一次性给予房屋被征收户搬迁时限奖励。

(4) 被征收户在发出征收公告之日起 6 个月以后签订房屋征收补偿安置协议书的,不再给予搬迁时限奖励。

## 3. 住宅类房屋、商业用房补偿方式奖励。

住宅房屋、商业用房被征收户选择货币补偿的,按被征收户房屋建筑面积 1000 元/平方米计算,一次性给予住宅房屋、商业用房被征收户征收奖励。

## (九) 抢建、抢装修等行为处理。

1. 凡在该征地红线范围内,在征收公告发出后,仍抢建房



屋、改变房屋结构和用途及进行房屋装修的，一律不予补偿。

2. 以谋取不正当利益为目的，损害公共利益，明知该地段房屋需要征收，装修公司或个人与被征收人串通，进行抢装修的，一律不予补偿。

## 六、被征收房屋属性认定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积，以房地产权证或土地使用权证、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，再依法律程序确定权属。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，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和自然资源、住房城乡建设、交通运输等相关部门联合组织力量进行调查、认证。被征收集体土地上的房屋及其占地，按《兴宁市人民政府关于修改〈兴宁市征收土地管理暂行办法〉的通知》（兴市府〔2013〕5号）修正的《兴宁市征收土地管理暂行办法》第二十三条执行。

（三）违法临时建筑物或构筑物，一律不给予补偿。对未超过批准期限的临时建筑或构筑物，按比例进行补偿；对超过批准期限的临时建筑或构筑物，不予补偿。

（四）对被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积以及被征收房屋的初步评估结果、被征收房屋的复核评估结果和补偿安置结果进行公示。

（五）被征收户应如实向房屋征收实施单位申报个人被征收房屋现状。未如实申报的，责任自负。

## 七、征收房屋登记、丈量及计算建筑面积办法

(一)征收房屋登记、丈量及计算建筑面积办法,按中华人民共和国建设部公告第 269 号《建筑工程建筑面积计算规范》执行。

(二)被征收房屋的公共面积如产权人有书面约定的,按书面约定办理;无书面约定的,则按产权人的房屋建筑面积比例分摊,并张榜公布确定。

## 八、社会保障

被征地农业人员纳入社会保障体系,按《广东省人民政府办公厅转发省人力资源和社会保障厅关于进一步做好我省被征地农民养老保障工作意见的通知》(粤府办〔2010〕41号)、《关于进一步明确我市被征地农民养老保障工作有关问题的通知》(梅市府办函〔2010〕305号)、《关于印发兴宁市被征地农民养老保险操作办法的通知》(兴市府办〔2012〕31号)及《兴宁市人民政府办公室关于印发〈兴宁市被征地农民养老保险操作办法〉补充规定的通知》(兴市府办〔2013〕15号)规定执行。

## 九、评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收户在规定时间内在兴宁市评估机构备案数据库中协商选定,在规定时间内协商不成的,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,可以向有资质的房地产估价评估机构申请复核评估。对复核结果



有异议的，可以向被征收房屋所在地有资质的房地产估价评估机构专家委员会申请鉴定。

（二）征收补偿协议订立后，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）征收人与被征收户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，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的规定执行。

十一、本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。

十二、本方案由市自然资源局、房屋征收部门负责解释。

附件：梅龙高铁（兴宁段）建设项目征地补偿标准

附件

## 梅龙高铁（兴宁段）建设项目征地补偿标准

单位：元/亩

地类 镇（街道）	水田	旱地	鱼塘	园地	林地	其他农用地	建设用地	未利用地
福兴街道	51390	45150	56428	33333	15067	44189	20153	13333
坭陂镇	44090	39087	48989	29333	13800	38134	19595	11733
刁坊镇	42550	35944	45387	27000	12000	35067	18911	10800
永和镇	42550	35944	45387	27000	12000	35067	18911	10800
径南镇	42550	35944	45387	27000	12000	35067	18911	10800

公开方式：主动公开

---

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室、市纪委办公室，市法院、市检察院。

---

兴宁市人民政府办公室

2020年8月11日印发

---