梅州市人民政府

梅市府征〔2024〕69号

梅州市人民政府征地补偿安置公告

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十七条和《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十八条的有关规定，为保障被征地农民的知情权，结合土地现状调查成果，现将征收土地有关事项公告如下：

一、征收土地范围：梅州市梅县区南口镇车陂村。（详见梅州市梅县区城镇建设用地勘测定界图，测绘编号：GT240166）

二、征收土地现状：梅州市梅县区南口镇车陂村长垅股份经济合作社属下集体土地共3.9322公顷，其中农用地3.9322公顷（含水田0.3220公顷、林地2.8100公顷、草地0.7222公顷、其他农用地0.0780公顷），村民住宅共1座。

三、征收目的：用于城镇建设用地。

四、征收补偿标准和安置方式：征收集体土地补偿标准按《梅州市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（梅市府〔2024〕1号）执行；地上附着物、青苗等的补偿标准按《梅州市梅县区人民政府关于印发〈梅州市梅县区征收地上附着物、青苗补偿和留用地安置方式等补偿标准〉的通知》（梅县区府〔2024〕8号）执行；集体土地上的农村村民住宅补偿标准和安置方式按《梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地房屋征

电子公文：F20240217

收补偿安置实施方案》执行。

五、社会保障：按照梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局《关于梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目被征地农民养老保障方案》执行。

六、本公告期限自2024年9月6日起至2024年10月5日止（共30日）。请在本公告期满之日起30日内，持不动产权属证明材料，到梅州市梅县区南口镇人民政府办理补偿登记。如被征地的集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，可在本公告期限内向梅州市梅县区南口镇人民政府（联系电话：0753-2411603）书面提交。

特此公告。

附件：

1.梅州市梅县区城镇建设用地勘测定界图（GT240166）

2.关于梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目被征地农民养老保障方案

3.梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目被征地农民养老保障费用情况表

4.梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地房屋征收补偿安置实施方案

梅州市人民政府

2024年9月6日

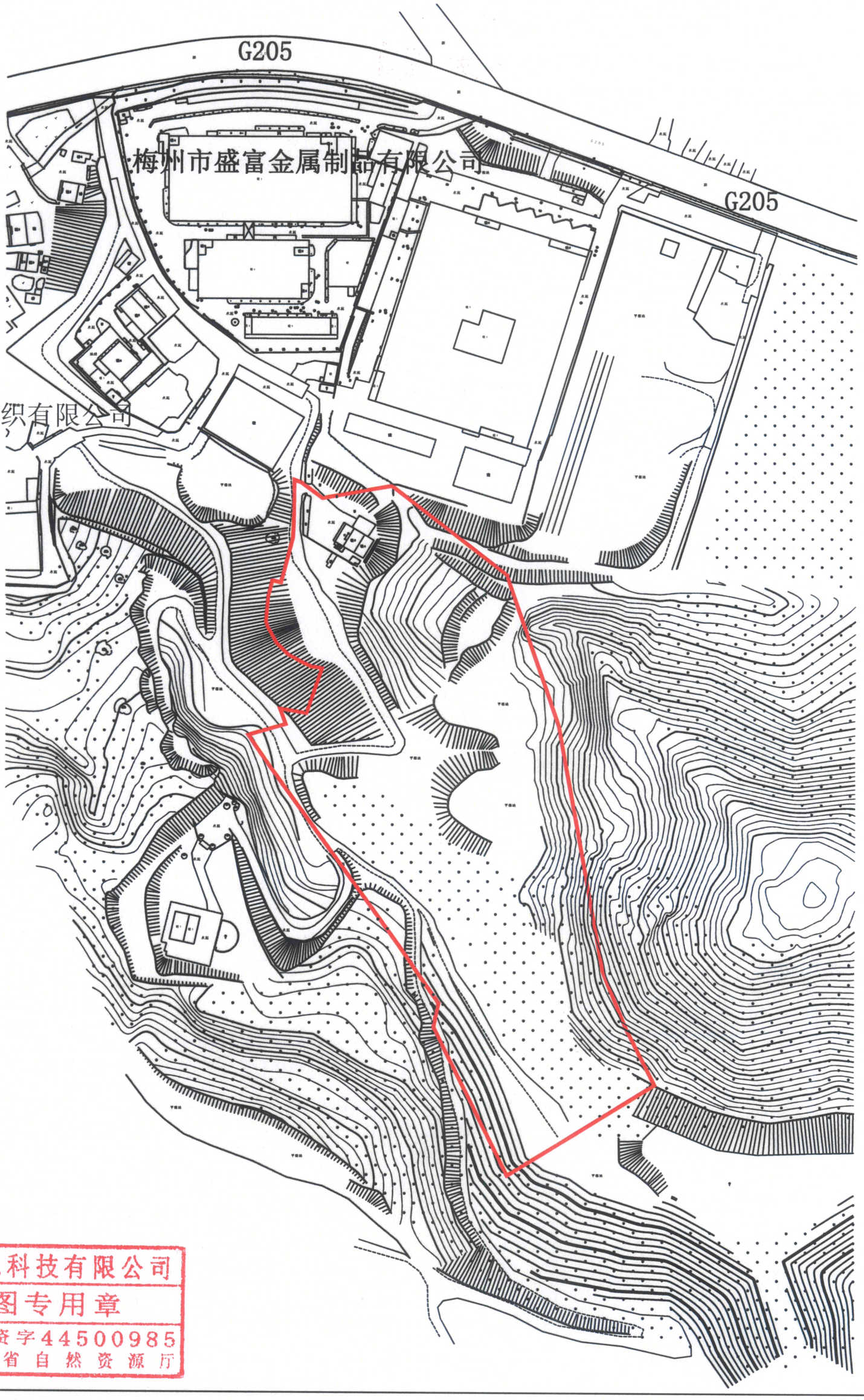
附件1

梅州市梅县区城镇建设用地勘测定界图

单位：m.m²

红线面积：39322平方米

坐　落：梅县区南口镇车陂村



广东沐阳信息科技有限公司

广东沐阳信息科技有限公司
测绘出图专用章
证书编号：乙测资字44500985
发证单位：广东省自然资源厅

测绘编号：GT240166

测绘日期：2022年3月10日

审核日期：2024年4月22日

1:2400

测绘员：黄亦聪

审核员：卞江宁

附件2

梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局

关于梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目被征地农民养老保障方案

依照《中华人民共和国土地管理法》、《关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（劳社部发〔2007〕14号，下称劳社部发〔2007〕14号）和《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）有关规定精神，拟定梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目被征地农民养老保障方案如下:

一、对梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目涉及的被征地农民实施社会养老保障。

二、征地社保费补贴对象：梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目涉及应参加养老保障的被征地农民户数为51户。

三、征地社保费筹集。征地面积58.9830亩，按每亩平均征收农用地综合区片地价的18%的比例计提，需计提费用56.7582万元。

梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局

2024年8月13日

附件3

梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地征地项目被征地农民养老保障费用情况表

被征地单位	拟征收土地面积（亩）	全市（县）平均征收农用地区片综合地价（万元/亩）	征地社保费计提比例（%）	应计提的养老保障费（万元）
梅州市梅县区南口镇车陂村长垅股份经济合作社	58.983	5.346	18%	56.7582
合计	58.9830	-	-	56.7582

梅县区民政和人力资源社会保障局

2024年8月13日

附件4

梅州市梅县区2024年度第三批次城镇建设用地房屋征收补偿安置实施方案

一、房屋征收与补偿安置的原则

房屋征收补偿安置遵循依法依规、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

房屋征收部门：梅州市梅县区土地房屋征收安置中心。

房屋征收实施单位：梅州市梅县区南口镇人民政府。

三、征收范围

南口镇车陂村红线范围内房屋及附属设施。

四、房屋征收分类

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（房）；非住宅类包括商业用房等。

五、房屋征收补偿方式及评估机构的选定办法

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》、《广东省土地管理条例》以及《关于印发<梅县区房屋征收与补偿实施办法>、<梅县区城镇房屋征收补偿安置方案>的通知》（梅县区府〔2019〕10号）等相关规定，参照《国有土地房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的相关规定，本征收范围内房屋征收补偿由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估

办法确定被征收房屋的补偿价值（不含搬迁费、临时过渡安置费及奖励），原则上同一镇段房屋征收评估由一家评估机构承担，由被征收人在规定时间内从房地产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。

六、临时过渡安置补助和搬迁补助的方式及标准

1．被征收人选择一次性货币补偿或者回购安置房的，均按被征收房屋建筑面积5元/㎡/月的标准计补6个月临时过渡安置费（签订房屋征收补偿安置协议后一次性结清）。

2．搬迁费补助按被征收房屋建筑面积6元/㎡计算，被征收人选择一次性货币补偿的，计补一次搬迁费；选择回购安置房的，按所回购安置房建筑面积（不超过用于回购的被征收房屋建筑面积）计补二次搬迁费。

七、安置方式、安置区地点，回购结算规则及流程

1.根据《梅州市城市规划区内农村村民自建住宅规划用地管理规定》（梅市府〔2009〕8号），规划区内房屋征收不再安排划地自建，因此，本项目拆迁安置实行一次性货币补偿结算方式或一次性货币补偿结算后回购政府安置房的方式。

2.安置区地点有三个：幸福家园、梅湾雅苑、三丰雅苑。

3.市场差价的补助：参考当前房地产市场价格，政府按

被征收房屋建筑面积以2500元/㎡的标准计补市场差价予乙方（在乙方按协议约定日期交出土地、房屋及其它地上附着物并交付政府拆除后一次性支付）。

4．安置房回购结算规则、价格及流程

安置房回购价格为中间楼层均价5000元/㎡为基数，每上、下一层分别增、减50元/㎡，顶层按中间楼层价为5000元/㎡。每套安置房配一个车位，每个5万元。

被征收人确定需回购安置房的，应在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满之日起130日内填写《房屋征收回购安置房申请表》申请回购，回购申请经项目所在镇政府（高管会）及区土地房屋征收安置中心审核，依照先签先选原则，按各被征收人签订房屋征收补偿协议的时间确定回购安置房选房顺序。逾期将视为自动放弃回购指标，不再受理。

被征收人应按被征收房屋建筑面积1:1的比例回购，以面积就近原则合理选择安置房，所选安置房建筑面积若超出被征收房屋建筑面积的，超出部分按市场价结算（按当期住建部门公布的市场价格为准）；被征收房屋建筑面积低于60㎡或回购后少于60㎡的部分，不予回购安置房，按一次性货币安置处理。选定房源后按《梅县区回购安置房实施办法》规定程序按确权面积结算并交纳房款、车位款；在办理好不动产权证后按证载面积据实结算，多还少补。

5.安置房建设标准

严格按国家有关规定及建筑标准建设安置房，确保质量。安置区均为电梯房现房，内设车位。装修标准为统一外立面装修，统一主门，铝合金窗，地板找平，白灰墙面，水电到户。

6．办证费用、物业管理费

被征收房屋建筑面积按规定回购安置房所需的办证税费免收；按市场价购买的部分所产生的办证税费，按有关规定收取。

回购政府安置房的被征收人根据回购房建筑面积(不含按市场价购买部分)，按120元/㎡一次性补偿物业管理费(领取不动产权证时由被征收人结清)。

八、抢建、抢装修等不予补偿

（一）征地预公告发布后被征收人抢建房屋、抢装修及改变房屋结构、用途的，不予补偿。

（二）装修公司或个人与被征收人串通进行抢建装修，以谋取不当利益及损害公共利益的，一律不予补偿，由有关部门予以查处打击。

九、奖励期限

被征收人在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满并启动实施之日起90日内签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，

一次性按被征收房屋建筑面积以500元/㎡的标准给予奖励；

被征收人在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满并启动实施之日起91-95日内签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，一次性按被征收房屋建筑面积以300元/㎡的标准给予奖励；

被征收人在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满并启动实施之日起96-100日内签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，一次性按被征收房屋建筑面积以100元/㎡的标准给予奖励；

凡在梅州市人民政府发布本项目征地补偿安置公告期满并启动实施之日起100日内未签订房屋征收补偿安置协议书的，不予奖励。

奖励款在被征收人主动腾空房屋和一切附着物并交由政府拆除后一次性支付给被征收人。

十、其他事项

征收工作人员应耐心细致做好宣传、解释工作，尽力帮助被征收人解决相关问题，严格执行本实施方案和有关政策规定，依法依规实施房屋征收安置工作。

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，可向房地产价格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房地产评估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）对未达成征收补偿安置协议的，由征收主体作出征收补偿安置决定，被征收人如不服决定书，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，由征收主体依法向人民法院申请强制执行。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。