

梅州市人民政府征地补偿安置公告

梅市府征〔2024〕75号

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：梅州市梅县区白渡镇长田村、桃柳村、梅大村、公珠村，丙村镇银竹村、银二村、银场村、新圩村、田头村、群丰村、芦陵村、红光村、程江村，扶大高新区三丰村，程江镇汴洲村、横岗村、大沙村、大和村，雁洋镇文社村、鹧鸪村、东洲村、永福村，南口镇葵岗村。[详见龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）用地勘测定界图（一）至（五）]（本次公告范围为梅县区行政辖区部分土地以及梅江段涉及梅县区权属的飞地）

二、征收土地现状：梅州市梅县区白渡镇长田股份经济合作社、长田村新屋股份经济合作社、长田村双楼股份经济合作社、长田村联上股份经济合作社、长田村百元股份经济合作社，白渡镇桃柳股份经济合作联社、桃柳村张屋股份经济合作社，白渡镇梅大村玉楼股份经济合作社、梅大村苏井股份经济合作社、梅大村群洋股份经济合作社、梅大村岭下股份经济合作社、梅大村凹背股份经济合作社，公珠村呈公股份经济合作社、公珠村白屋股份经济合作社，梅县区白渡镇股份经济联合总社；丙村镇银竹股份经济合作联社、丙村镇银竹村第三股份经济合作社、银

竹村第七股份经济合作社、银竹村第八股份经济合作社、银竹村第九股份经济合作社、银竹村第十一股份经济合作社、银竹村第十二股份经济合作社，丙村镇银二村下挠股份经济合作社、银二村上挠股份经济合作社，丙村镇银场村榕树下股份经济合作社，丙村镇新圩股份经济合作联社、丙村镇新圩村下村股份经济合作社、新圩村塘唇股份经济合作社、新圩村三板股份经济合作社、新圩村江尾股份经济合作社、新圩村大汀股份经济合作社，丙村镇田头股份经济合作联社、丙村镇田头村第一股份经济合作社、田头村第十股份经济合作社、田头村第二股份经济合作社，丙村镇群丰股份经济合作联社、群丰村第十一股份经济合作社、群丰村第十二股份经济合作社、群丰村第十三股份经济合作社、群丰村第九股份经济合作社，丙村镇芦陵股份经济合作联社、芦陵村十八寮股份经济合作社、芦陵村社背股份经济合作社、芦陵村瓜棚股份经济合作社，丙村镇红光村第一股份经济合作社、红光村第二股份经济合作社、红光村第五股份经济合作社、红光村第七股份经济合作社、红光村第八股份经济合作社、红光村第九股份经济合作社、红光村第十二股份经济合作社、丙村镇红光股份经济合作联社，梅县区丙村镇程江村宗泉股份经济合作社、程江村竹子股份经济合作社、程江村德裕股份经济合作社、程江村大被股份经济合作社，梅县区丙村镇股份经济联合总社；程江镇汧洲股份经济合作联社、汧洲村三组股份经济合作社、汧洲村四组股份经济合作社、汧洲村五组股份经济合作社，横岗村第六组股份经济合作社、横岗村第七组股份经济合作社，程江镇大沙股份经济合作联社、大沙村第一股份经济合作社、大沙村第二下股份经济合作社、大沙村第二上股份经济合作社、大沙村第三上股份经济合作社、大沙村第三下股份经济合作社、大沙村第

六股份经济合作社、大沙村第七股份经济合作社、大沙村第八股份经济合作社、大沙村第九股份经济合作社、大沙村第十股份经济合作社、大沙村第十一股份经济合作社，程江镇大和股份经济合作联社、程江镇大和村第二股份经济合作社、大和村第七股份经济合作社、大和村第八股份经济合作社、大和村第九股份经济合作社、大和村第十股份经济合作社、大和村第十二股份经济合作社、大和村第十三股份经济合作社、大和村第十四股份经济合作社、大和村第十五股份经济合作社；雁洋镇鹧鸪股份经济合作联社、鹧鸪村友兰股份经济合作社、鹧鸪村通奉股份经济合作社、鹧鸪村田心股份经济合作社、鹧鸪村松山股份经济合作社、鹧鸪村锦塘股份经济合作社、鹧鸪村赤树股份经济合作社，永福村李屋股份经济合作社，文社村细上屋股份经济合作社、文社村窝里股份经济合作社、文社村榕树下股份经济合作社、文社村大上屋股份经济合作社、文社村大夫第股份经济合作社，东洲村第一股份经济合作社、东洲村第二股份经济合作社，雁洋镇股份经济联合总社；南口镇葵岗股份经济合作联社、葵岗村烟桥股份经济合作社、葵岗村溪前股份经济合作社、葵岗村溪背股份经济合作社、葵岗村湖洋股份经济合作社；扶大高新区三丰村第一股份经济合作社、三丰村第八股份经济合作社、三丰村第九股份经济合作社属下集体土地共 93.5947 公顷，其中农用地 90.3130 公顷（含耕地 21.1469 公顷、园地 10.7367 公顷、林地 48.7128 公顷、草地 2.7235 公顷、其他农用地 6.9931 公顷），建设用地 3.2245 公顷，未利用地 0.0572 公顷，村民住宅共 260 座。

三、征收目的：用于龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目。

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《龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目房屋征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《关于龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）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26日起至2024年10月25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，到梅州市梅县区白渡镇人民政府、丙村镇人民政府、雁洋镇人民政府、程江镇人民政府、南口镇人民政府和扶大高新区管理委员会办理补偿登记。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白渡镇人民政府（电话：0753-2678205）、丙村镇人民政府（电话：0753-2858738）、雁洋镇人民政府（电话：0753-2827807）、程江镇人民政府（电话：0753-2588801）、南口镇人民政府（电话：0753-2411201）和扶大高新区管理委员会（电话：0753-2560815）书面提交。

特此公告。

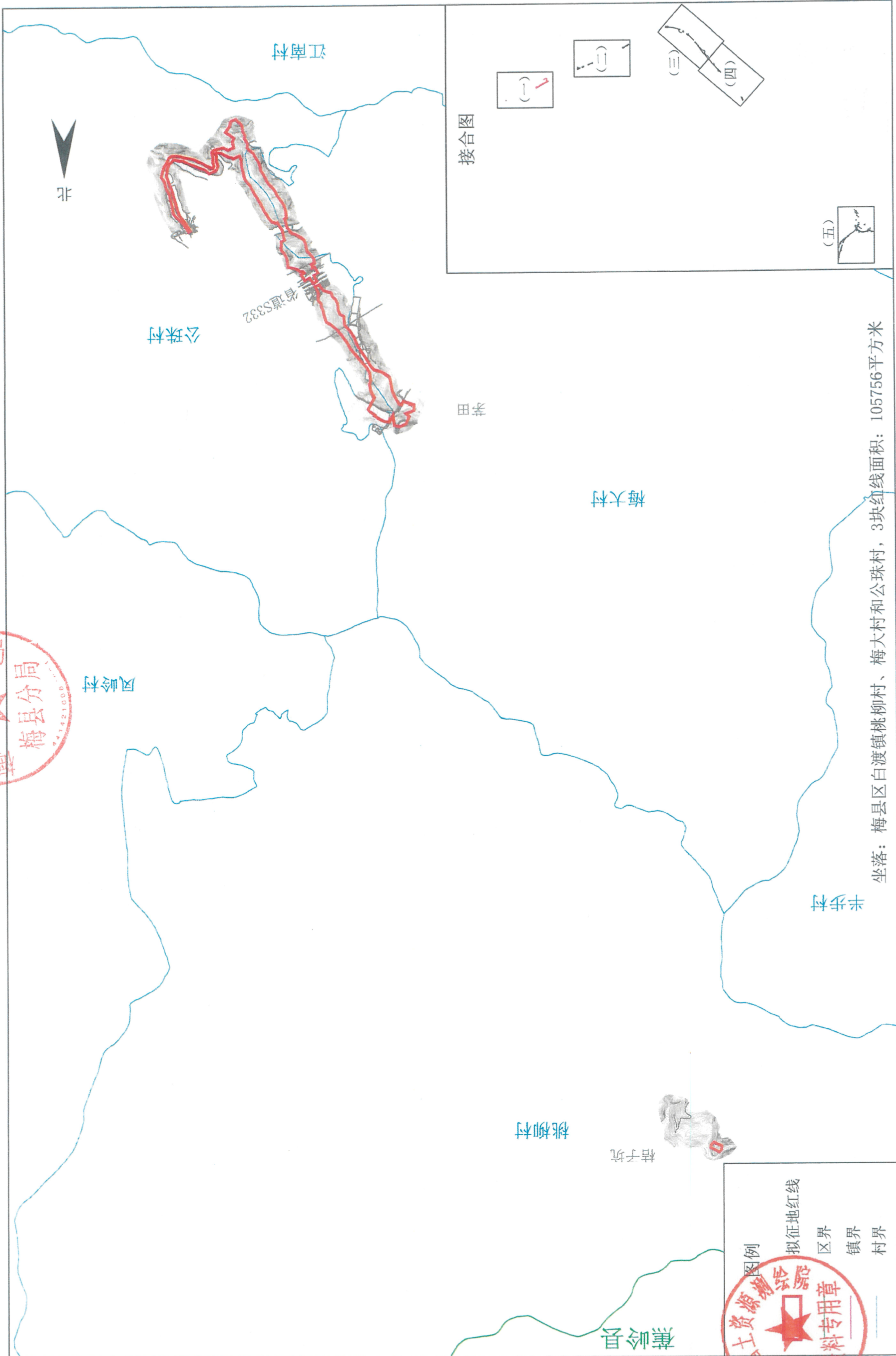
附件：

1. 龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）用地勘测定界图（一）至（五）

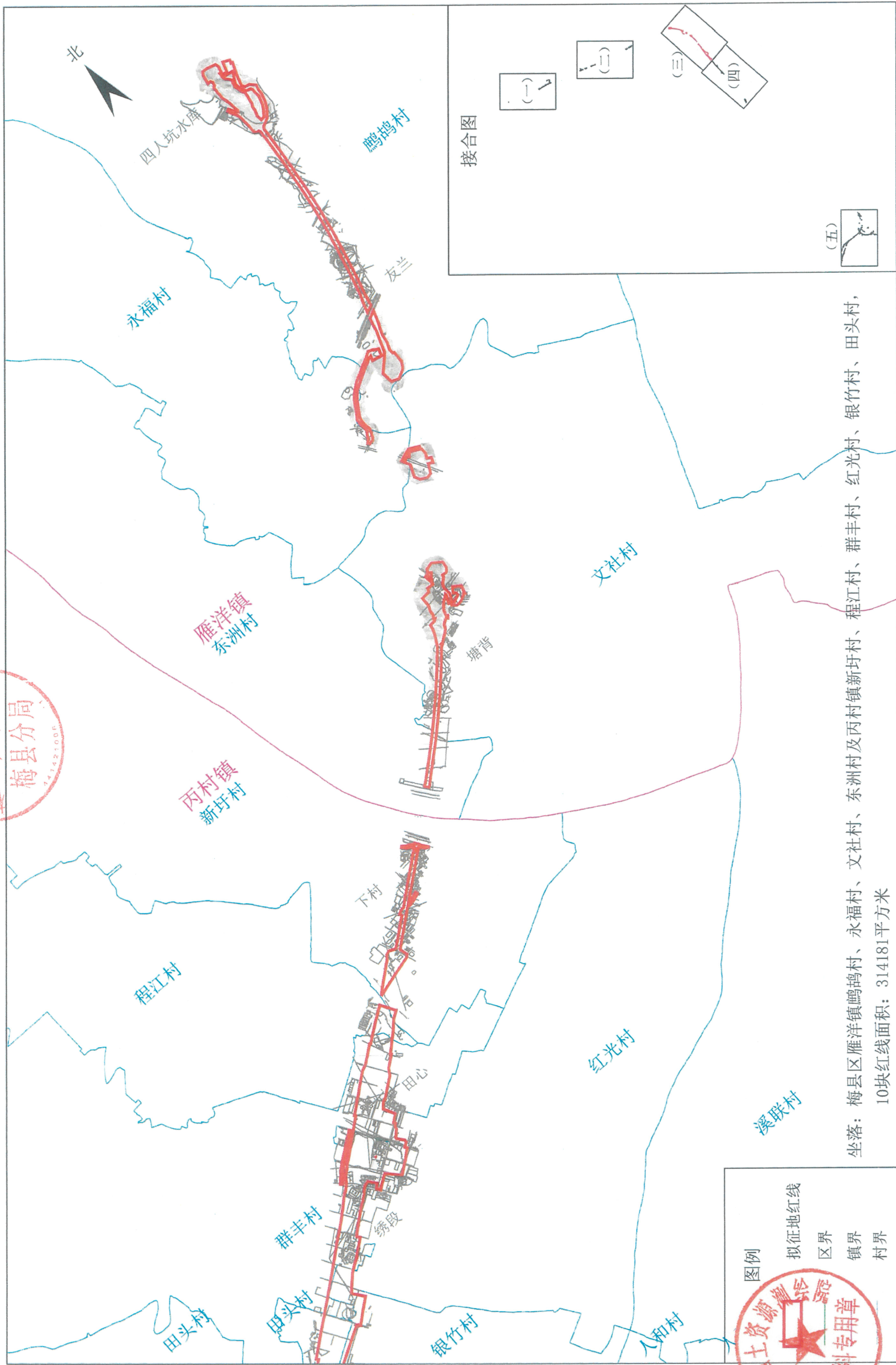
- 2.关于龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目被征地农民养老保障方案
- 3.龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目被征地农民养老保障费用情况表
- 4.龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目房屋征收补偿安置实施方案

梅州市人民政府
2024年9月26日

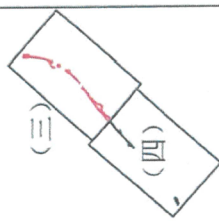
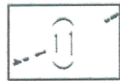
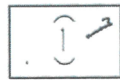
龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）用地勘测界定图（一）



龙岩至龙川铁路武平至梅州段(梅县段)用地勘测界定图(三)



接合图



(五)

图例

拟征地红线

区界

镇界

村界



坐落：梅县区雁洋镇鹏鵠村、永福村、文社村、东洲村及丙村镇新圩村、程江村、群丰村、红光村、银竹村、田头村，

10块红线面积：314181平方米

测绘日期：2024年9月

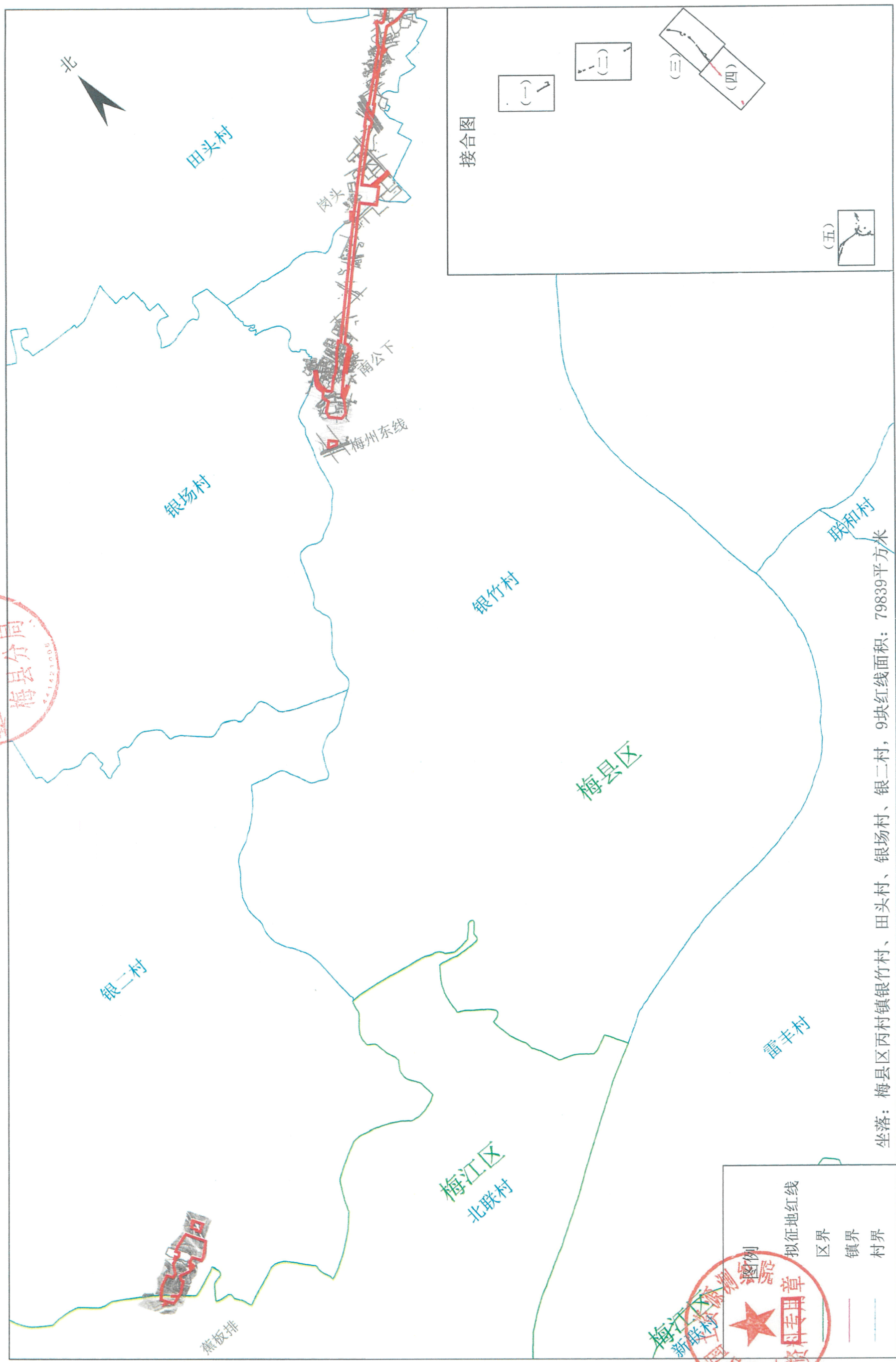
审核日期：2024年9月

1:15000

测量员：谭绍强

审核员：林国彬

龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）用地勘测界定图（四）

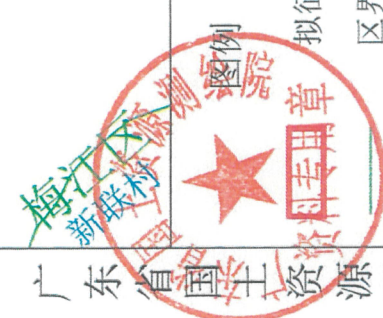


坐落：梅县区丙村镇银竹村、田头村、银场村、银二村，9块红线面积：79839平方米

测绘日期：2024年9月
审核日期：2024年9月

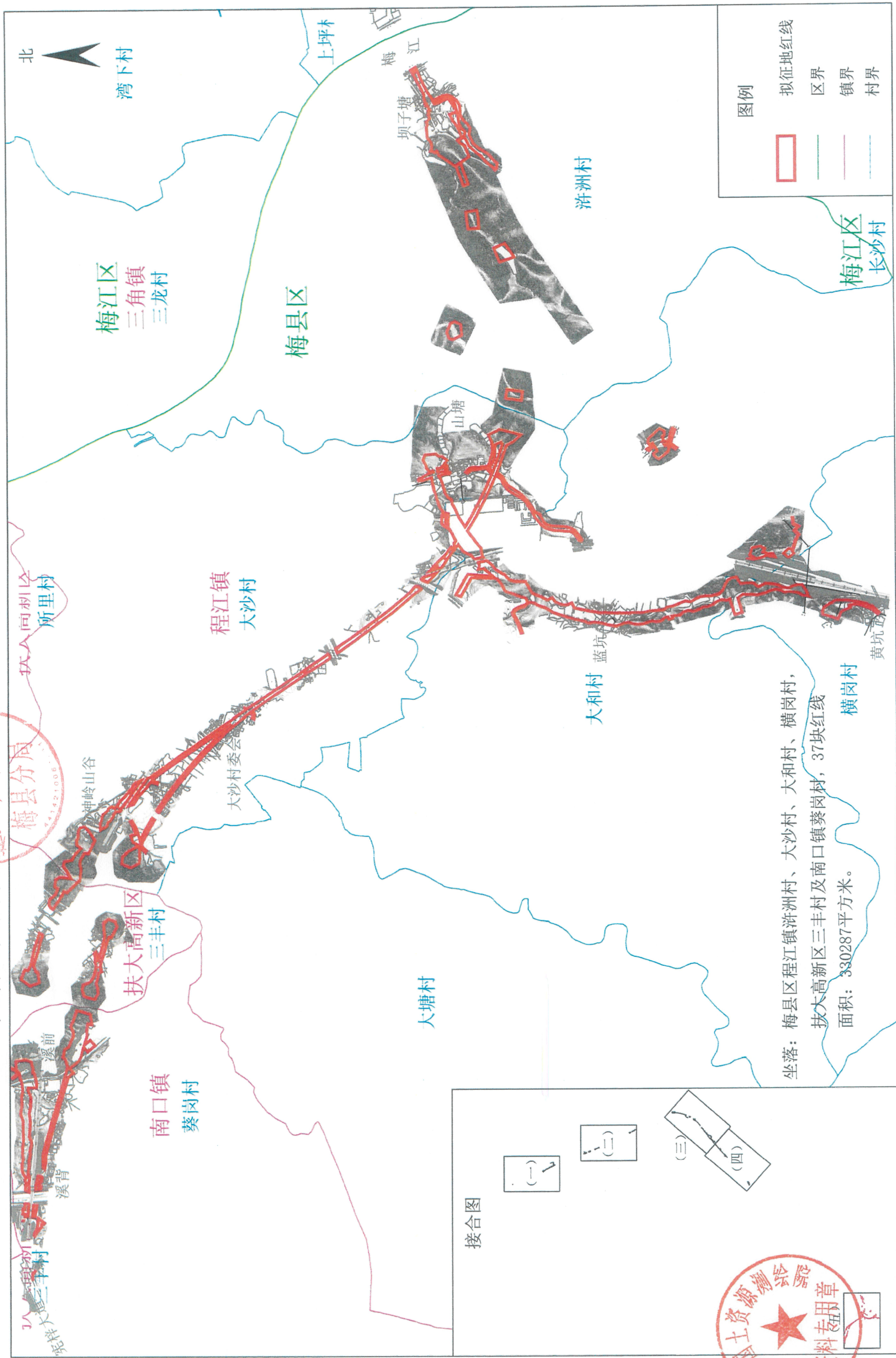
1:15000

测量员：谭绍强
审核员：林国彬



广东省国土资源测绘院

龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）用地勘测界定图（五）



测量员：谭绍强
审核员：林国彬

1:15000

测绘日期：2024年9月
审核日期：2024年9月

梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局

关于龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段） 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，拟定龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目被征地农民养老保障方案如下：

一、对龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）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：龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目涉及应参加养老保障的被征地农民户数为6680户。

三、征地社保费筹集。征地面积1403.9205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1350.9705万元。

梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局

2024年9月10日



龙岩至龙川铁路武平至梅州段（广东段）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）
梅州市梅县区雁洋镇鹧鸪股份经济合作联社	18.747	5.346	18%	18.0399
梅州市梅县区雁洋镇鹧鸪村友兰股份经济合作社	25.6635	5.346	18%	24.6955
梅州市梅县区雁洋镇鹧鸪村通奉股份经济合作社	4.722	5.346	18%	4.5439
梅州市梅县区雁洋镇鹧鸪村田心股份经济合作社	0.2625	5.346	18%	0.2526
梅州市梅县区雁洋镇鹧鸪村松山股份经济合作社	2.4375	5.346	18%	2.3456
梅州市梅县区雁洋镇鹧鸪村锦塘股份经济合作社	37.4085	5.346	18%	35.9975
梅州市梅县区雁洋镇鹧鸪村赤树股份经济合作社	2.8875	5.346	18%	2.7786
梅州市梅县区雁洋镇永福村李屋股份经济合作社	4.6095	5.346	18%	4.4357
梅州市梅县区雁洋镇文社村细上屋股份经济合作社	16.3035	5.346	18%	15.6886
梅州市梅县区雁洋镇文社村窝里股份经济合作社	13.8270	5.346	18%	13.3055
梅州市梅县区雁洋镇文社村榕树下股份经济合作社	3.3015	5.346	18%	3.1770
梅州市梅县区雁洋镇文社村大上屋股份经济合作社	16.9620	5.346	18%	16.3222
梅州市梅县区雁洋镇文社村大上屋、细上屋股份经济合作社	2.2095	5.346	18%	2.1262
梅州市梅县区雁洋镇文社村大夫弟股份经济合作社	6.7245	5.346	18%	6.4709
梅州市梅县区雁洋镇股份经济联合总社	0.2190	5.346	18%	0.2108
梅州市梅县区雁洋镇东洲村第一股份经济合作社	3.4860	5.346	18%	3.3546
梅州市梅县区雁洋镇东洲村第二股份经济合作社	2.8140	5.346	18%	2.7079
梅州市梅县区南口镇葵岗股份经济合作联社	3.6180	5.346	18%	3.4816
梅州市梅县区南口镇葵岗村烟桥股份经济合作社	0.0795	5.346	18%	0.0766
梅州市梅县区南口镇葵岗村溪前股份经济合作社	21.9525	5.346	18%	21.1245
梅州市梅县区南口镇葵岗村溪背股份经济合作社	2.7795	5.346	18%	2.6747
梅州市梅县区南口镇葵岗村溪背、溪前股份经济合作社	24.4485	5.346	18%	23.5264
梅州市梅县区南口镇葵岗村湖洋股份经济合作社	3.2850	5.346	18%	3.1611
梅州市梅县区扶大高新区三丰村第一股份经济合作社	35.7570	5.346	18%	34.4083
梅州市梅县区扶大高新区三丰村第九股份经济合作社	11.3550	5.346	18%	10.9267

梅州市梅县区扶大高新区三丰村第八股份经济合作社	0.7470	5.346	18%	0.7189
梅州市梅县区程江镇汴洲股份经济合作联合社	0.7245	5.346	18%	0.6972
梅州市梅县区程江镇汴洲村三组股份经济合作社	55.8075	5.346	18%	53.7025
梅州市梅县区程江镇汴洲村四组股份经济合作社	26.9055	5.346	18%	25.8907
梅州市梅县区程江镇汴洲村五组股份经济合作社	1.7805	5.346	18%	1.7134
梅州市梅县区程江镇汴洲村四组、五组股份经济合作社	1.7265	5.346	18%	1.6614
梅州市梅县区程江镇横岗村第六组股份经济合作社	2.6235	5.346	18%	2.5246
梅州市梅县区程江镇横岗村第七组股份经济合作社	13.0815	5.346	18%	12.5881
梅州市梅县区程江镇大沙股份经济合作联合社	2.6880	5.346	18%	2.5867
梅州市梅县区程江镇大沙村第一股份经济合作社	3.4890	5.346	18%	3.3574
梅州市梅县区程江镇大沙村第二下股份经济合作社	9.7845	5.346	18%	9.4155
梅州市梅县区程江镇大沙村第二上股份经济合作社、大沙股份经济合作联合社	0.6735	5.346	18%	0.6481
梅州市梅县区程江镇大沙村第三上、第二上股份经济合作社	3.1890	5.346	18%	3.0688
梅州市梅县区程江镇大沙村第三下股份经济合作社	0.1920	5.346	18%	0.1848
梅州市梅县区程江镇大沙村第三上股份经济合作社、大沙股份经济合作联合社	0.1920	5.346	18%	0.1848
梅州市梅县区程江镇大沙村第六股份经济合作社	12.2730	5.346	18%	11.8101
梅州市梅县区程江镇大沙村第七股份经济合作社	8.2035	5.346	18%	7.8941
梅州市梅县区程江镇大沙村第八股份经济合作社	4.8525	5.346	18%	4.6695
梅州市梅县区程江镇大沙村第九股份经济合作社	20.6955	5.346	18%	19.9149
梅州市梅县区程江镇大沙村第十股份经济合作社	28.7055	5.346	18%	27.6228
梅州市梅县区程江镇大沙村第十一股份经济合作社	43.6950	5.346	18%	42.0469
梅州市梅县区程江镇大和股份经济合作联合社	2.9895	5.346	18%	2.8768
梅州市梅县区程江镇大和村第二股份经济合作社	21.2130	5.346	18%	20.4129
梅州市梅县区程江镇大和村第七股份经济合作社	0.0225	5.346	18%	0.0217
梅州市梅县区程江镇大和村第八股份经济合作社	52.1745	5.346	18%	50.2065
梅州市梅县区程江镇大和村第九、第十三股份经济合作社	1.5450	5.346	18%	1.4868
梅州市梅县区程江镇大和村第九股份经济合作社	37.5435	5.346	18%	36.1274
梅州市梅县区程江镇大和村第十股份经济合作社	3.1575	5.346	18%	3.0384
梅州市梅县区程江镇大和村第十、第七股份经济合作社	0.1560	5.346	18%	0.1502
梅州市梅县区程江镇大和村第十二股份经济合作社	0.4995	5.346	18%	0.4807
梅州市梅县区程江镇大和村第十三股份经济合作社	10.8000	5.346	18%	10.3927
梅州市梅县区程江镇大和村第十四股份经济合作社	11.9100	5.346	18%	11.4608

梅州市梅县区程江镇大和村第十五股份经济合作社	8.1135	5.346	18%	7.8075
梅州市梅县区丙村镇银竹股份经济合作联社	6.4770	5.346	18%	6.2327
梅州市梅县区丙村镇银竹村第三股份经济合作社	3.0045	5.346	18%	2.8912
梅州市梅县区丙村镇银竹村第七股份经济合作社	10.1760	5.346	18%	9.7922
梅州市梅县区丙村镇银竹村第八股份经济合作社	0.0120	5.346	18%	0.0116
梅州市梅县区丙村镇银竹村第九股份经济合作社	2.7030	5.346	18%	2.6011
梅州市梅县区丙村镇银竹村第十一股份经济合作社	7.2360	5.346	18%	6.9631
梅州市梅县区丙村镇银竹村第十一、第十二股份经济合作社	20.2260	5.346	18%	19.4631
梅州市梅县区丙村镇银竹村第十二股份经济合作社	10.6065	5.346	18%	10.2065
梅州市梅县区丙村镇银二村下挠股份经济合作社	1.5315	5.346	18%	1.4738
梅州市梅县区丙村镇银二村上挠股份经济合作社	33.5850	5.346	18%	32.3182
梅州市梅县区丙村镇银场村榕树下股份经济合作社	0.0795	5.346	18%	0.0766
梅州市梅县区丙村镇新圩股份经济合作联社	0.1590	5.346	18%	0.1531
梅州市梅县区丙村镇新圩村下村股份经济合作社	5.7435	5.346	18%	5.5269
梅州市梅县区丙村镇新圩村塘唇股份经济合作社	0.8595	5.346	18%	0.8271
梅州市梅县区丙村镇新圩村三板股份经济合作社	17.8695	5.346	18%	17.1955
梅州市梅县区丙村镇新圩村江尾股份经济合作社	0.0420	5.346	18%	0.0405
梅州市梅县区丙村镇新圩村大江股份经济合作社	4.3380	5.346	18%	4.1744
梅州市梅县区丙村镇田头股份经济合作联社	0.0075	5.346	18%	0.0073
梅州市梅县区丙村镇田头村第一股份经济合作社	27.3630	5.346	18%	26.3309
梅州市梅县区丙村镇田头村第十股份经济合作社	51.6000	5.346	18%	49.6537
梅州市梅县区丙村镇田头村第二股份经济合作社	1.1580	5.346	18%	1.1144
梅州市梅县区丙村镇群丰股份经济合作联社	0.9030	5.346	18%	0.8690
梅州市梅县区丙村镇群丰村第十一股份经济合作社	6.0300	5.346	18%	5.8026
梅州市梅县区丙村镇群丰村第十三股份经济合作社	35.6670	5.346	18%	34.3217
梅州市梅县区丙村镇群丰村第十二股份经济合作社	36.0420	5.346	18%	34.6825
梅州市梅县区丙村镇群丰村第九股份经济合作社	0.7035	5.346	18%	0.6770
梅州市梅县区丙村镇芦陵股份经济合作联社	44.8185	5.346	18%	43.1280
梅州市梅县区丙村镇芦陵村十八寮股份经济合作社	5.3340	5.346	18%	5.1329
梅州市梅县区丙村镇芦陵村社背股份经济合作社	2.6325	5.346	18%	2.5333
梅州市梅县区丙村镇芦陵村瓜棚股份经济合作社	4.1310	5.346	18%	3.9752
梅州市梅县区丙村镇股份经济联合总社	0.3390	5.346	18%	0.3263

梅州市梅县区丙村镇红光村第一股份经济合作社	5.7255	5.346	18%	5.5096
梅州市梅县区丙村镇红光村第二股份经济合作社	12.7815	5.346	18%	12.2994
梅州市梅县区丙村镇红光村第五股份经济合作社	28.0950	5.346	18%	27.0353
梅州市梅县区丙村镇红光村第七股份经济合作社	0.7305	5.346	18%	0.7030
梅州市梅县区丙村镇红光村第八股份经济合作社	2.5710	5.346	18%	2.4741
梅州市梅县区丙村镇红光村第九股份经济合作社	0.0135	5.346	18%	0.0130
梅州市梅县区丙村镇红光村第十二股份经济合作社	34.1100	5.346	18%	32.8234
梅州市梅县区丙村镇群丰股份经济合作联社、红光股份经济合作联社	6.9495	5.346	18%	6.6874
梅州市梅县区丙村镇程江村宗泉、竹子股份经济合作社	29.2875	5.346	18%	28.1828
梅州市梅县区丙村镇程江村德裕股份经济合作社	2.1630	5.346	18%	2.0815
梅州市梅县区丙村镇程江村大被股份经济合作社	21.5580	5.346	18%	20.7449
梅州市梅县区白渡镇长田股份经济合作联社	5.5950	5.346	18%	5.3840
梅州市梅县区白渡镇长田村新屋股份经济合作社	10.4160	5.346	18%	10.0232
梅州市梅县区白渡镇长田村双楼股份经济合作社	5.8770	5.346	18%	5.6554
梅州市梅县区白渡镇长田村联上股份经济合作社	65.5500	5.346	18%	63.0775
梅州市梅县区白渡镇长田村百元股份经济合作社	13.8915	5.346	18%	13.3676
梅州市梅县区白渡镇桃柳股份经济合作联社	1.0230	5.346	18%	0.9845
梅州市梅县区白渡镇桃柳村张屋股份经济合作社	0.6705	5.346	18%	0.6453
梅州市梅县区白渡镇梅大村玉楼股份经济合作社	9.9630	5.346	18%	9.5872
梅州市梅县区白渡镇梅大村苏井股份经济合作社	9.1530	5.346	18%	8.8078
梅州市梅县区白渡镇梅大村群洋股份经济合作社	3.2385	5.346	18%	3.1164
梅州市梅县区白渡镇梅大村岭下股份经济合作社	32.2965	5.346	18%	31.0783
梅州市梅县区白渡镇梅大村凹背股份经济合作社	18.1455	5.346	18%	17.4611
梅州市梅县区白渡镇股份经济联合总社	0.5835	5.346	18%	0.5615
梅州市梅县区白渡镇公珠村呈公股份经济合作社	46.8690	5.346	18%	45.1012
梅州市梅县区白渡镇公珠村白屋股份经济合作社	37.2720	5.346	18%	35.8662
合计	1403.9205	-	-	1350.9705

梅县区民政和人力资源社会保障局

2024年9月10日

龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目 房屋征收补偿安置实施方案

一、征收目的、依据及原则

为规范龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目房屋征收与补偿活动，维护公共利益和被征收人的合法权益，保障项目建设顺利实施，现根据《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》、《国有土地房屋征收与补偿条例》以及《广东省土地管理条例》等法律法规及相关文件精神，遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，结合梅县区实际情况，制定本方案。

二、征收内容及范围

龙岩至龙川铁路武平至梅州段（梅县段）项目征地红线图范围内（包括国有及集体土地）的房屋住宅和机关、企事业单位用房等非住宅及相关附属设施。

涉及梅州市城市规划区范围内的南口镇、扶大高新区、程江镇；规划区范围外的丙村镇、雁洋镇、白渡镇。

三、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、梅州高新技术产业开发区梅县（扶大）园区管理委员会、梅州市梅县区程江镇人民政府、梅州市梅县区丙村镇人民政府、梅州市梅县区雁洋镇人民政府、梅州市梅县区白渡镇人民政府。

府。

四、房屋征收评估、测绘方式及评估、测绘机构的选定

本项目征收房屋（包括国有及集体土地的住宅及非住宅）的补偿价值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有关规定确定。同一镇段房屋原则上由一家评估机构承担评估工作，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。

被征收房屋的结构、面积等由具有相应资质的测绘机构测量，测绘机构参照上述办法由被征收人从测绘机构库中选定。

五、被征收房屋权属、结构、用途和面积的核定

1. 征收红线范围内的被征收房屋所有权人，应在征收期间持被征收房屋的合法权属证明，向征收实施单位如实申报登记。

2. 被征收房屋的权属、结构、用途，以不动产权属证明和土地权属登记证明记载为准；未经登记或权属登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑，由房屋征收实施单位牵头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，对认定为违法建筑以及超过批准期限的临时建筑不予补偿。

3. 被征收房屋面积按不动产权属证书记载面积为据，对未经登记或与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，以选定的测绘机构按建设部《房产测量规范》（GB/T17986—2000）实施测量的面积作为评估依据。

4. 被征收房屋有两户以上产权人的，其共有部分的处理按相关法律规定执行。涉及房屋产权争议的，依法律程序确定权属，争议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。

5. 房屋征收实施单位对被征收房屋的权属、结构、用途、占地、建筑面积及分户情况等进行公示。

六、被征收房屋（含住宅及非住宅）补偿方式及价值的确定

被征收房屋按其功能分为住宅和非住宅两类。住宅类为居住用途的房屋，非住宅类为除住宅外的机关、企事业用房等。

1. 被征收房屋住宅和机关、企事业用房等非住宅及相关附属设施按房地产评估机构确定的评估价值补偿。

2. 工厂、企业等因征收造成的停产停业损失，以及无法搬迁的设备或一次性设备拆卸后无法再使用的，按评估价值进行补偿，可搬迁的机械设备等生产设施的搬迁费由评估机构评估确定，搬迁费包括机器设备设施等的拆卸、搬运、安装、调试等费用。

3. 工厂、企业等因房屋征收搬迁造成停产停业期间的工人安置补偿费用，按相关社保规定补助。

4. 被征收人利用自有住宅房屋从事合法生产经营活动且在本项目征地预告发布前已持有相应的有效营业执照的，按评估机构评估的营业损失给予补助。

5. 被征收房屋房前屋后的杂房、简易房等构筑物及青苗和其他地面附着物的补偿，以及室内的电话、网络、有线电视等的迁移费，按《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》（梅县区府〔2024〕8号）标准执行，未尽项目，按评估机构的评估结果予以补偿。

6. 被征收房屋房前屋后空地，杂房、简易房用地，门坪、间距用地等土地按原土地类别标准进行补偿。

7. 未办理《国有土地使用证》或《集体土地使用证》的在建工程，土地按原有类别标准进行补偿，已办证但未建成房屋的，按证载占地面积进行评估补偿。

8. 祖屋、宗祠设有祖公牌位的，另行给予3至6万元搬迁补助费。

9. 被征收人在签订征收补偿协议时提交被征收房屋相关有效证件原件的，给予如下相应补偿：集体土地使用证按证载面积计补每平方米50元；国有土地使用证按证载面积计补每平方米150元；房产和土地合并登记二证合一的房地产权证或不动产权证的，其土地使用证类型根据土地所有权

性质确定依前述方法计补的基础上，再另行一次性补偿 2000 元；仅持有《房屋所有权证》的，一次性补偿 2000 元。有效证件补偿，按一物一证原则，不作重复计算。已交付人防工程费的，根据政府职能部门开具的正式发票（收据）按实支付补偿。

10. 被征收房屋依法强制执行的，不予支付搬迁补助费，已支付的，被征收人应予退回。

七、征收房屋安置方式

本项目国有土地上房屋征收补偿安置提供一次性货币补偿方式或者回购政府安置房方式。

集体土地上的住宅房屋，在城市规划区内征收的，不再安排宅基地建房，提供一次性货币补偿方式和回购政府安置房方式；在城市规划区外征收的，提供一次性货币补偿、回购政府安置房或重新安排宅基地建房等方式安置。被征收人申请重新安排宅基地建房的，应当符合相关规划要求和“一户一宅”等规定，属地镇政府可结合实际情况，积极协助安排被征收人以调整建房用地性质或老屋改建等方式进行就近安置。

机关、企事业用房、仓库等非住宅类的征收实行一次性货币补偿。

八、安置房回购规则、价格及结算方式

1. 政府提供三个城区安置区供被征收人选择回购：幸福家园、梅湾雅苑、三丰雅苑。

2. 安置房回购规则、价格及结算方式

被征收人回购安置房的，以中间楼层均价 5000 元/m²为基数，每上、下一层分别增、减 50 元/m²，顶层按中间楼层价为 5000 元/m²。每套安置房可配一个车位，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 150 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后，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。

被征收人按被征收房屋建筑面积 1:1 的比例申请回购，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）。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。

3. 安置房建设标准

安置区严格按国家有关规定及建筑标准建设，均为电梯房现房，业经验收合格。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，内设地

下车位。

4. 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 200 元/m²一次性补偿物业管理费。

九、临时过渡安置补助和搬迁补助的方式及标准

1. 临时过渡安置费按被征收房屋建筑面积 10 元/m²/月的标准计算，选择一次性货币补偿或者回购安置房的，均计补 12 个月。

2. 搬迁费补助按被征收房屋建筑面积 10 元/m²的标准计算，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。

十、市场差价补助

参考当前房地产市场价格，政府给予城市规划区范围内的南口镇、扶大高新区、程江镇被征收人按被征收房屋建筑面积以 2500 元/m²的标准计补市场差价；给予城市规划区范围外的丙村镇、雁洋镇、白渡镇被征收人按被征收房屋建筑面积以 1500 元/m²的标准计补市场差价。

十一、签约奖励期限

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 110 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/m²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 111-115 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/m²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 116-120 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/m²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 120 日内未签订房屋征收补偿安置协议书的，不予奖励。

十二、补偿款、奖励款的支付

1. 被征收人和政府签订房屋征收安置补偿协议后，政府应在发布本项目征收土地公告期满之日起三个月内，将评估价值补偿款、临时过渡安置费补助、搬迁费补助一次性支付给被征收人。

2. 市场差价补助和奖励款在被征收人按约定期限交付被征收房屋、土地及地上附着物给政府拆除后，政府一次性支付予被征收人。

3. 回购政府安置房的二次搬迁费补助、物业管理费补助在领取不动产权证时结清。

十三、严厉打击抢建、抢装修行为

1. 征地预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，一律不予补偿。

2. 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，不予补偿，由有关部门查处打击。

十四、其他事项

1. 被征收人应配合房屋征收实施单位对已补偿的产权证件的注销工作。

2. 被征收人未按照征收补偿协议内容履行约定的，征收实施单位有权向不动产登记部门申请注销并作出公示。

3. 国有土地上房屋被依法征收的，其使用权同时收回。

4. 被征收人应在协议约定期限内自行结清其使用期间所产生的水、电、燃气、电话、电视、宽带等各项费用，完成搬迁腾退，将被征收房屋、土地及地上附着物交付政府统一实施拆除。

5. 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。

十五、争议的解决

1. 被征收人或房屋征收实施单位对评估确定的被征收房屋价值有异议的，自收到分户评估报告之日起 10 日内，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，自收到复核结果之日起 10 日内，可向被征收房屋所在地房地产评估专家委员会申请鉴定。

2. 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。

3. 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。

十六、本方案未明确事宜，按有关法律法规和政策执行。