

梅州市梅县区人民政府文件

梅县区府〔2025〕1号

梅州市梅县区人民政府关于印发梅州市梅县区 房屋征收补偿与安置办法的通知

各镇人民政府（扶大高新区管委会、新城办事处），区府直属和省、市属驻梅各单位：

经区政府常务会议审议通过，现将新修订的《梅州市梅县区房屋征收补偿与安置办法》印发给你们，请认真遵照执行。

梅州市梅县区人民政府

2025年3月25日

梅州市梅县区房屋征收补偿与安置办法

第一章 总 则

第一条 为规范本区行政区域内房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）及相关各方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《广东省土地管理条例》、《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）、《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号）及其它有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 房屋征收与补偿工作遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第三条 区人民政府负责本行政区域内国有土地及集体土地上的房屋征收与补偿工作；梅州市梅县区土地房屋征收安置中心（以下简称“房屋征收部门”）组织本区行政区域内房屋征收与补偿及项目实施方案的制定工作，并委托征收项目所在地镇政府（扶大高新区管委会、新城办事处，以下简称“实施单位”）承担辖区内的房屋征收补偿与安置工作，房屋征收部门负责监督实施

单位对房屋征收实施的征收与补偿行为；房屋征收不得以营利为目的。

区发改、财政、住建、自然资源、市场监管、司法、民政和人社、审计等有关部门应当按照各自职责分工，密切配合，共同做好房屋征收补偿与安置工作，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第二章 征收补偿及安置

第四条 为了公共利益的需要，确需征收房屋的，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设和危旧房集中、基础设施落后等地段旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

房屋征收部门应当根据本条规定及区政府计划安排编制房屋征收计划，拟订房屋征收补偿与安置方案报自然资源部门汇总上报，经批准后实施。

征收补偿与安置方案应当包括项目名称、征收范围、补偿方式、补偿政策、补助和奖励办法、安置房地点、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。

征收补偿费用应当足额到位、专户专存、专款专用。

第五条 集体土地上的房屋在征地预告发布后，国有土地上的房屋在房屋征收决定公告发布后，房屋征收部门应当组织实施单位通过调取产籍资料、入户调查等方式对征收范围内房屋的

权属、区位、用途、建筑结构、建筑面积、成新、装饰装修及附属物、家庭成员状况等情况进行调查登记、建档。

对认定为违法建筑的和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。对认定为未超过批准期限的临时建筑，根据评估结果给予补偿。如果在申请临时建设工程规划许可证时，已承诺在批准期限内因城市规划建设需要无偿拆除的，则不予补偿。

调查结束后，房屋征收部门、实施单位应当将房屋调查结果在征收范围内以公告形式公布。

第六条 住建部门及属地政府应当根据相应的管辖权限依法加强对建设活动的监管和处理，对违反城乡规划建设，依法予以处理。

征地预告或房屋征收决定公告发布后实施以下行为产生的增益部分均不予补偿：

- （一）新建、改建、扩建及装修房屋；
- （二）改变房屋土地的性质和用途；
- （三）房屋析产、买卖、租赁或抵押；
- （四）新办工商营业执照；
- （五）企业转制、出售、租赁、承包、兼并；
- （六）其他不当增加补偿和安置的行为。

第七条 征地预告或房屋征收决定公告发布之日起，住建、市场监管、不动产登记等部门暂停办理征收范围内相关手续。

第八条 旧城区国有土地上房屋改建项目征求意见时，多数以上被征收人认为征收补偿方案不符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，应组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。参加听证会的公众代表包括被征收房屋所在地镇（高管会、办事处）社区（村）组织代表、人大代表、政协委员、法律工作人员等。

第九条 国有土地上的房屋被依法征收的，被征收房屋宗地范围内的国有土地使用权同时收回。

第十条 房屋征收补偿以房地产登记簿记载事项为依据。

（一）房屋征收部门和实施单位组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑，以及房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。

（二）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当在征收期间持被征收房屋的合法权属证明向房屋征收部门和实施单位如实申报登记。

2.被征收房屋的权属、结构、用途，以不动产权证或土地使用权证、房屋所有权证记载为准。未经登记或权属登记记载不明确或者与现状不符的建筑，由房屋征收部门和实施单位牵头组织相关部门进行调查登记、认定和处理。

3.被征收房屋面积按不动产权属证书记载面积为依据，对未

经登记或与现状不符存在争议的，由房屋征收部门和实施单位组织相关部门调查认定，以选定的测绘机构按中华人民共和国国家标准《房产测量规范》GB/T17986-2000 实测的面积作为评估依据。

4.被征收房屋有两户以上产权人的，其共有部分的处理如有约定按其约定处理，如无约定按相关法律规定执行。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。

第十一条 对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋及相关附属设施价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- （四）对被征收人给予的补助和奖励。

第十二条 第十一条第一项补偿标准，由具有相应资质的房地产价格评估机构在征收方案公布时，按照房屋征收评估办法评估确定。第十一条第（二）、（三）、（四）项补偿及补助和奖励标准由房屋征收部门在确定各征收项目的补偿安置方案时另行确定。

第十三条 同一征收项目的评估工作原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。

两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位，牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构为就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

房地产价格评估机构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；被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门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。

第十四条 房地产价格评估机构选定或者确定后，房屋征收部门应向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订书面房屋征收评估委托合同。房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。房屋征收评估费用由委托人承担。

第十五条 房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第十六条 被征收房屋评估时点原则上集体土地上的房屋为征地补偿安置公告发布之日，国有土地上的房屋为房屋征收决定公告之日。

第十七条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、楼层、层高、朝向、新旧程度、建筑面积

以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

第十八条 房屋征收部门组织实施单位及相关人员对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，做好实地查勘记录，并在实地查勘记录上签字或者盖章确认。拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，妥善保管并进行备案。

被征收人应当协助查勘人对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

集体土地上的房屋征收，个别被征收人因客观原因无法确认或者拒不确认的，有关部门或乡镇人民政府应当在调查结果中注明原因，对调查结果采取见证、公证等方式留存记录，并在拟征收土地所在的乡镇和村、村民小组范围内公示，时间不少于十个工作日。公示期间有异议的，应当及时核查处理。

被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门和实施单位、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第十九条 国有土地上房屋征收的，房屋征收部门和实施单位应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，并及时向被征收人送达分户评估报告。公示期间，应当安排相关人员对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，应当修正。

第二十条 评估报告送达后，被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，提出书面复核评估申请，并指出报告存在的问题。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。被征收人对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

第二十一条 征收住宅房屋，按合法建筑面积给予搬迁补助（补偿标准在各征收项目的实施方案中明确）。

选择货币补偿或重新安排安置地的，计算一次搬迁费；选择回购安置房的，计算两次搬迁费。

第二十二条 被征收人选择货币补偿和现房回购的，按照被征收房屋合法建筑面积给予被征收人临时安置补助。

被征收人选择期房回购安置房并自行过渡居住的，过渡期限内，按照被征收房屋合法建筑面积给予被征收人临时安置补助，过渡期后按用于回购安置房的拆迁建筑面积给予被征收人临时安置补助，被征收人使用房屋征收部门提供的周转用房的，不支付临时安置补助费；

补偿标准及过渡期限在各征收项目的实施方案中明确。

第二十三条 对因征收合法经营的非住宅房屋造成停产停

业损失的补偿，由选定的具有相应资质的房地产价格评估机构通过评估确定。

根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估。其中，房屋被征收前的效益原则上以评估时点前一年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金评估。停产停业期限的确定按 6 个月计算。

评估时点前已停产停业的不给予停产停业损失补偿。

第二十四条 征收国有直管公房或单位自管房屋，房屋征收部门将被征收房屋的重置价格结合成新部分的补偿支付给被征收人，承租人的搬迁及临时过渡安置补助费等有关费用可由租赁双方协商解决，双方依法解除租赁关系。

第三章 征收搬迁

第二十五条 房屋征收部门、实施单位和被征收人应当按照相关规定和统一的格式文本，就补偿方式、补偿金额和支付期限，用于回购安置房房屋的地点、搬迁补偿、临时安置补偿、搬迁期限和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，双方应按协议遵照执行，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。

第二十六条 征收补偿协议履行时，被征收人应将被征收的房屋所有权证（不动产权证）、土地使用权证、建设工程规划许

可证等证照原件交房屋征收部门或实施单位，并由实施单位到原发证机关申请登记注销；对非全部征收的房屋或土地，由房屋征收部门或实施单位到原发证机关办理变更登记，并将变更登记后的证照交被征收人。

第二十七条 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，依法作出征收补偿决定并组织实施。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；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

国有土地上的房屋征收，房屋征收部门和实施单位与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门和实施单位报请区人民政府按照征收补偿方案做出征收补偿决定，补偿决定应向被征收人送达，并在房屋征收范围内予以公告。

第二十八条 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。

被征收人对补偿决定在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出征收补偿决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，房屋征收部门和实施单位应当向公证机构办理被征收房屋的证据保全。

第二十九条 房屋征收部门、实施单位应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四章 补偿安置方式及奖励

第三十条 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，位于城市规划区内的，原则上不再安排宅基地建房，提供一次性货币补偿方式或者回购政府安置房方式；位于城市规划区外的，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。

征收市政工程和机关事业单位、学校、企业厂房、仓库及公共设施等鼓励实行货币补偿方式。

第三十一条 房屋被征收人选择回购安置房的，被征收人按被征收房屋建筑面积与回购安置房建筑面积 1:1 的比例申请回购，以面积就近原则合理选择安置房，被征收房屋建筑面积达到安置房建筑面积 50%的，方可选择回购安置房，具体规定如下：

（一）凡在征收期限内签订征收补偿协议的，按签订征收补

偿协议的时间顺序优先选择安置房。

（二）所选安置房建筑面积多于被征收房屋建筑面积的，超出部分按市场单价进行结算（以当期住建部门公布的市场价格为准）。

（三）被征收房屋建筑面积按规定回购安置房所需的办证税费由政府承担，按市场价购买部分所产生的办证税费按有关规定收取。

（四）回购政府安置房的，根据回购安置房建筑面积（不含按市场价购买部分）一次性给予物业管理费补助。

具体回购办法及补助标准在各征收项目征收补偿方案中明确。

第三十二条 对按期签订征收补偿安置协议并选择一次性货币补偿的被征收人，根据被征收房屋合法建筑面积给予一定的市场差价补助，具体补助标准在各征收项目征收补偿方案中明确。

第三十三条 被征收人在签约期内按期签约并且按期搬迁交付拆除的，被征收人凭征收补偿协议和房屋交接单领取一次性奖励，具体奖励办法在各征收项目征收补偿方案中明确。

第五章 审计及法律责任

第三十四条 审计、财政部门应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第三十五条 审计部门应当加强对房屋征收与补偿工作全过程的监管，以及对参与房屋征收与补偿工作的属地政府和有关

部门、单位及其工作人员的审计。

第三十六条 任何组织和个人对违反《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》等有关法律法规规定以及本办法的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

第三十七条 房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按有关规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第四十条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑

事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第六章 附 则

第四十一条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。如本办法与国家、省、市出台有关规定不一致的，从其规定，原 2019 年 12 月 23 日印发的《梅州市梅县区人民政府关于印发<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）同时废止。但本办法施行之前已经启动征收但尚未实施完毕的房屋征收项目，仍继续按照梅县区府〔2019〕10 号文执行。

公开方式：主动公开

梅州市梅县区人民政府办公室

2025 年 3 月 25 日印发
