

# 梅州市人民政府

梅市府征〔2026〕1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》第四十七条、第四十八条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条，《广东省土地管理条例》第三十条的规定，梅州市梅县区人民政府组织编制了梅州市梅县区2025年度第九批次城镇建设用地上地补偿安置方案，现将征收土地补偿安置有关事项公告如下：

### 一、征收范围

拟征收土地位于梅县区南口镇寨子背下坑股份经济合作社范围内，具体位置详见附图。（梅州市梅县区城镇建设用地上地勘测定界图，测绘编号：GT250087）

实际征收土地范围以最终批准文件为准。

### 二、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，本次征收土地目的为“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地上地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的”。

### 三、土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状为：

拟征收梅县区南口镇寨子背下坑股份经济合作社集体所有土地共 2.3737 公顷( 35.6055 亩)。其中,农用地 2.3550 公顷( 35.3250 亩)[含耕地 0.0859 公顷( 1.2885 亩)、林地 2.2538 公顷( 33.8070 亩)、其他农用地 0.0153 公顷( 0.2295 亩)];建设用地 0.0187 公顷( 0.2805 亩),村民住宅共 2 座。

#### **四、补偿方式和标准**

##### **(一) 土地补偿费和安置补助费标准。**

根据《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)的规定,土地补偿费和安置补助费标准:南口镇为耕地 94.5 万元/公顷、林地 28.35 万元/公顷、其他农用地 94.5 万元/公顷;建设用地 94.5 万元/公顷。

##### **(二) 农村村民住宅补偿。**

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 2025 年度第九批次城镇建设用地房屋征收补偿安置实施方案》的规定执行。

##### **(三) 其他地上附着物和青苗补偿。**

其他地上附着物、青苗补偿按《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)的规定执行。

#### **五、安置方式和社会保障**

(一) 货币安置。有关费用已包含在土地补偿费与安置补助费中。

(二) 留用地安置。根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》(粤府办〔2016〕30号)的规定,按实际征收土地面积的13%计算,按照6.0234万元/亩,折算货币补偿的非实地留地方式安排留用地。

(三) 社会保障。根据《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)规定,核定该项目按每亩平均征收农用地区片综合地价的18%的比例标准一次性计提征地社保费预存入“收缴被征地农民养老保障资金过渡户”,费用合计34.2632万元,专款用于被征地农民的基本养老保险补贴。

## 六、其他事项

(一) 公告时间:2026年1月22日至2026年2月20日。

(二) 补偿登记期限和方式。被征收土地所有权人及相关权利人应当在2026年1月22日至2026年3月11日内,持集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体土地承包合同及身份证等证明材料至梅州市梅县区南口镇人民政府(联系电话:0753-2411201)办理征地补偿登记手续,请相互转告。未按期办理补偿登记的,其补偿内容以经确认或者公示的土地现状调查结果为准。

(三) 异议反馈渠道。对本征地补偿安置方案有异议的,请于2026年1月22日至2026年3月11日内持土地权属证明材料等向梅州市自然资源局梅县分局(地址:梅州市梅县区府前大道

41号，联系电话：0753-2586758）提交。在规定时间内未提交书面意见的，视为无异议。梅县区将在收取意见后，对符合《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》规定条件的，依法依规组织听证。

特此公告。

附件：1.梅州市梅县区城镇建设用地勘测定界图（测绘编号：GT250087）

2.关于梅州市梅县区2025年度第九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2025年度第九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2025年度第九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  
2026年1月20日

# 梅州市梅县区城镇建设用地的勘测定界图

单位：m.m<sup>2</sup>



宗地面积：23737平方米

坐落：梅州市梅县区南口镇维山村



测绘出图专用章  
单位：梅州市梅县区粤信测绘服务有限公司  
证书编号：粤测资字44500976  
广东省自然资源厅监制

测绘出图专用章  
单位：梅州市梅县区粤信测绘服务有限公司  
证书编号：粤测资字44500976  
广东省自然资源厅监制

梅州市梅县区粤信测绘服务有限公司

备注

测绘编号：GT250087

绘图日期：2025年6月6日

审核日期：2025年12月23日

1:1500

绘图员：房振聪

审核员：张福生

# 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 2025 年度第九批次城镇建设用 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 2025 年度第九批次城镇建设用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 2025 年度第九批次城镇建设用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 2025 年度第九批次城镇建设用征地项目涉及应参加养老保障的被征地农民户数为 21 户。

三、征地社保费筹集。征地面积 35.6055 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 34.2632 万元。

梅州市梅县区民政和人力资源社会保障局

2025 年 12 月 29 日



### 梅州市梅县区2025年度第九批次城镇建设用地区征地区被征地区农民养老保障费用情况表

被征地区单位	拟征收土地面积 (亩)	全市 (县) 平均征收农地区片综合地价 (万元/亩)	征地区社保费计提比例 (%)	应计提的养老保障费 (万元)
梅州市梅县区南口镇寨子背下坑股份经济合作社	35.6055	5.346	18%	34.2632
合计	35.6055	-	-	34.2632

梅县区民政和人力资源社会保障局

2025年12月29日



# 梅州市梅县区 2025 年度第九批次城镇建设用 地房屋征收补偿安置实施方案

## 一、征收目的、依据及原则

为规范梅州市梅县区 2025 年度第九批次城镇建设用  
地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，结合项目实际情况，制定本方案。

## 二、征收内容及范围

梅市府征〔2025〕35号《梅州市人民政府征收土地预告  
告》红线范围内（详见梅州市梅县区城镇建设用  
地勘测定界  
图 GT250044）涉及南口镇维山村（国有及集体土地上）的  
房屋住宅和机关、企事业用房等非住宅及相关附属设施。

## 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：南口镇人民政府。

## 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。同一项目房屋征收原则上由一

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. 房屋征收实施单位应将被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积的调查结果及分户补偿情况等按相关法律法规要求进行公布。

## **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，另给予3至6万元的特殊搬迁补助费。

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。

## 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，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/m<sup>2</sup>为基数，每上、下一层分别增、减 50 元/m<sup>2</sup>，顶层按中间楼层价格为 5000 元/m<sup>2</sup>。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 90 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>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

本建设项目地处梅州市城市规划区外，参考当前房地产市场价格，政府给予被征收人按被征收房屋建筑面积以 1500 元/m<sup>2</sup>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 60 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/m<sup>2</sup>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 61-65 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/m<sup>2</sup>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66-70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/m<sup>2</sup>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70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，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**

**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。