梅县区丙村镇红光村政府储备用地（2018年度第九批次城镇建设用地）红线范围内房屋征收补偿实施方案

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：梅州市梅县区丙村镇人民政府。

三、征收范围：梅县丙村镇红光村第三经济合作社、梅县丙村镇红光村第六经济合作社、梅县丙村镇红光村第九经济合作社、梅县丙村镇红光村第十经济合作社、梅县丙村镇红光村第十一经济合作社、梅县丙村镇红光村第十三经济合作社、梅县丙村镇红光村第十四经济合作社、梅县丙村镇红光村第十五经济合作社、梅县丙村镇红光村经济联合社、梅县丙村镇新圩村下村、榄树经济合作社。

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和其它等。

五、住房征收补偿方式

根据《关于印发<梅县区房屋征收与补偿暂行办法>、<梅县区城镇房屋征收补偿安置方案>的通知》（梅县区府〔2015〕1号）规定，梅县区丙村镇红光村政府储备用地上的住房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、临时过渡及奖励），评估机构原则上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。

六、安置方式及安置区建设

被征收人住房安置采取一次性货币补偿和划地安置方式相结合的方式。被征收人在签订征收补偿协议时须确定安置方式。

（一）被征收人选择一次性货币补偿的，按被征收人住房首层占地面积给予400元/㎡的占地补偿，另给予800元/㎡的基础及“三通一平”建设补贴；选择货币补偿的按被征收人住房首层占地面积再奖800元。

（二）被征收人选择在安置区划地安置的按被征收住房首层占地面积1:1安置（住房首层占地面积低于50㎡的必须采取一次性货币补偿）。根据签订补偿协议顺序选择安置地块，先签先选。安置地由当地镇政府及各相关部门根据“一村建一安置区”的原则做好安置区选址、规划、设计、征地和“三通一平”建设。被征收人在自行施工建设时应按图施工，将二层以上的飘出部分建在自己的占地范围内，准建层数3层，部分4层，并按统一的规划及设计要求（含外立面）进行建设，工程竣工后经丙村镇城建部门检查符合规划按设计要求施工的，按被征房屋占地面积给予500元/㎡的基础建设补贴。

七、临时过渡安置补助费和搬迁费的标准

（一）临时过渡安置补助费按征收住房建筑面积5元/㎡，过渡安置期从拆除房屋之日起至安置地交付之日止，按月计补后另增加6个月过渡安置补助费。选择一次性货币补偿的临时过渡安置补助费一次性计补12个月。

（二）搬迁费按被征收住房建筑面积6元/㎡，一次性支付给被征收人。选择安置地的按同等标准给予计补二次搬迁费。

八、未建成建筑物的有关要求

（一）已办理《国有土地使用证》《集体土地使用证》和《建筑工程规划许可证》的个人住宅，未动工或在建中未形成房屋的，按《建设工程规划许可证》核准的占地面积给予被征收人400元/㎡的占地补偿或划地安置，已做好基础未建设的在建工程基础按附属设施补偿，选择划地安置的，应向政府缴交“三通一平”建设成本。

（二）未办理《国有土地使用证》《集体土地使用证》和《建设工程规划许可证》且未形成房屋的建筑物，占地一律按土地原有类别标准进行补偿。

九、对抢建、抢装修等行为不予补偿

（一）凡征地公告发出后仍在该征地红线范围内抢建房屋、改变房屋结构和土地使用性质及进行房屋装修的，一律不予补偿。

（二）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。

十、奖励期限

在2019年3月28日18时前签订征收补偿安置协议，并拆除房屋及一切附着物交出土地的，一次性按征收住房建筑面积给予奖励500元/m2；在2019年4月4日18时前签订征收补偿安置协议，并拆除房屋及一切附着物交出土地的，一次性按征收住房建筑面积给予奖励300元/m2；在2019年4月11日18时前签订征收补偿安置协议，并拆除房屋及一切附着物交出土地的，一次性按征收住房建筑面积给予奖励100元/m2；在2019年4月11日18时后签订征收补偿安置协议的不予奖励。

十一、其他事项

（一）征地拆迁工作人员在征收土地和房屋期间应耐心细致地做好被征收人的思想工作和解释工作，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，依法依规实行土地、房屋征收安置工作。

（二）拆除奖励款待拆除房屋和一切附着物并交出土地后一次性付给被征收人。

十二、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）征收人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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请梅县区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定，按照征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。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，梅县区人民政府将依法向人民法院申请强制执行。