

梅州市梅县区人民政府

梅州监狱迁建项目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：梅州市梅县区城东镇人民政府。

三、征收范围：梅县区城东镇竹洋村窝里村民小组。

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。

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,梅县区城东镇竹洋村监狱迁建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安置方式或一次性货币补偿后自行分散就近安置方式以及一次性货币补偿后回购政府安置房的方式。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/m²的占地补偿，另给予 800 元/m²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）被征收人选择一次性货币补偿的后，亦可按被征收住房建筑占地 1:1 分散自行就近安置，分散自行安置户所选建房地地点必须符合村镇规划，报相关部门审批后方可建房，被征收人在建设时应按规定将二层以上的飘出部分建在自己的占地范围内。

（三）被征收人选择一次性货币补偿的后，还可选择回购梅县新城区的大沙政府安置房。

政府安置房优惠价为 3500 元/m²（中间楼层均价），每增、减一层楼差价 50 元/m²；按被征收房屋建筑面积 1:1 回购，回购面积必须超过选择回购房的一半面积，超出面积的部分，按市场价购买

(市场价另定); 每单元安置房配一个车位, 车位优惠价为每个 8 万元。

需要回购安置房的应在签订征收补偿协议 15 天内填写好《被征收人回购安置房申请表》, 经区土地房屋征收安置中心资格审查后, 向区土地房屋征收安置中心缴交 35 万元/套的回购安置房预付款, 其余款项(车位、楼层差价及超出面积的市场价部分)待竣工验收交房时缴清。

安置房土地以出让的方式办理不动产权证。被征收住房建筑面积按规定回购安置房所需的办证税费免收。

物业管理费补助按所回购安置房面积 $\times 120$ 元/ m^2 给予一次性补助物业管理费(即以约十年的物业管理费计补)。

七、临时过渡安置补助费和搬迁费的标准

(一) 选择一次性货币补偿或分散自行就近安置的, 临时过渡安置补助费按被征收住房建筑面积 5 元/ m^2 计补 12 个月, 在签订房屋征收补偿协议时一次性付清。

选择回购政府安置房的, 在签订房屋征收补偿协议时按被征收住房建筑面积 5 元/ m^2 先行计补 6 个月临时过渡安置补助费; 此后至安置房实际交付之日再顺延补助三个月, 按被征收人所回购政府安置房建筑面积(不超出被征收房屋建筑面积) 5 元/ m^2 计补, 在安置房交付时结清。

(二) 搬迁费按被征收住房建筑面积 6 元/ m^2 , 一次性支付

给被征收人。选择回购政府安置房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/m²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 7 月 5 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

收部门报请区人民政府依照《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，由梅县区人民政府依法向人民法院申请强制执行。



梅州市梅县区人民政府

2019年5月10日