关于《梅州市梅江区集体土地上房屋征收与

补偿实施办法》（征求意见稿）的起草说明

一、文件的制定背景

2022年5月19日，梅州市人民政府印发的《梅州市人民政府关于印发<梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》（梅市府〔2022〕13号），有效期限为3年，现即将到期。为做好政策的衔接工作，我中心牵头起草《梅州市梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法》（以下简称“实施办法”），以保障我区征拆工作开展。

二、法律法规政策依据

《实施办法》的制定主要根据《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》《广东省土地管理条例》和《梅州市人民政府关于印发<梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》（梅市府〔2022〕13号）等有关法律法规和文件进行制订。

三、文件制定过程

（一）《实施办法》的起草过程、征求意见情况：为切实做好《梅州市梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法》的制订工作，提升《实施办法》的规范性与可操作性，我中心组织相关业务股室多次研讨，于4月10日组织镇（街道）、区直相关部门召开了《实施办法》专题修订会，结合工作实际对《实施办法》的修改进行讨论。先后征求了镇（街道）区直相关部门意见建议2次，市级相关单位意见建议1次。

（二）文件制定的必要性、可行性、合法性以及预期效果：

**（一）《实施办法》制定的必要性**

因《梅州市人民政府关于印发<梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》（梅市府〔2022〕13号）即将到期，需制定我区集体土地上房屋征收与补偿实施办法。

**（二）《实施办法》制定的可行性**

1.符合现行法律的要求：《实施办法》的制定遵循上位法的规定，如《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》等，确保新的《实施办法》与现有法律体系相协调。

2.促进社会经济发展：在确保公平合理补偿的前提下，《实施办法》的制定有助于推动城市建设和社会经济发展，实现公共利益的最大化。

3.保障被征收人合法权益：《实施办法》应当明确规定征收补偿的标准和程序，确保被征收人的权益得到充分保护，减少因征收引发的社会矛盾。

4.提高征拆工作效率：通过制定《实施办法》，可以规范我区拆迁工作的流程，提高工作效率，降低行政成本。

5.维护社会稳定：合理的征收补偿政策能够减少社会不稳定因素，维护社会和谐稳定。

**（三）《实施办法》制定的合法性**

1.遵循上位法：《实施办法》遵循《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》等上位法，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》的基础上制定的，不与其相抵触。

2.符合我区实际：《实施办法》是结合我区实际情况进行制定，这包括我区的经济社会发展状况、房地产价格等。

3.程序正当：在制定过程中，遵循正当的程序，包括但不限于公开征求意见、专家论证、社会稳定风险评估、听证等。

4.保障权益：《实施办法》应当保障被征收房屋所有权人的合法权益，包括知情权、参与权、救济权等。

综上所述，《梅州市梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法》的制定合法性在于其遵循上位法、符合地方实际、程序正当、保障权益等方面。这些原则和要求共同确保了《实施办法》的合法性和合理性。

**（四）《实施办法》实行的预期效果**

1.确保顺利推进征收项目。实施房屋确权、按时签约奖励是鼓励按时签约、搬迁的需要，促使被征收人消除观望心理，快速推进征收项目的需要，也是全国征地拆迁惯用做法，有利于更好开展我区房屋征收工作，鼓励被征收群众配合开展征收工作，推动我市城区扩容提质。

**2.**有利于避免安置区质量多发等群众上访问题，也有利于消化城区商品房库存及推动房地产业健康稳定发展。鉴于建设安置区存在政府投入资金较大，后续管理难等问题，我区自2019年以来，对选择货币补偿的被征收人给予一次性购房奖励，被征收人在获得房屋主体补偿加上相关奖励后，就可在梅州城区购买商品房自行安置。鼓励被征收人选择货币补偿安置，也有利于消化梅州城区商品房库存，推动城区房地产业健康稳定发展。

**3.**政策延续性的需要。《实施办法》中的奖励政策沿用《梅州市人民政府关于印发<梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》（梅市府〔2022〕13号）中的相关奖励规定，借鉴我省外市、我市其他县的做法，新增了住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，给予临时安置费。

四、主要内容说明

为更好保持政策的延续性，《实施办法》的补偿标准参照《梅州市人民政府关于印发<梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》（梅市府〔2022〕13号）的相关标准，该《实施办法》的补偿内容与上述补偿方案基本一致。新增内容具体如下：

新增“住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费”的相关规定。借鉴我省外市、我市其他县的做法，新增上述内容，一是考虑到住宅房屋的被征收人选择货币补偿后自行购买商品房的，需预留房屋装修的过渡时间；二是考虑我区近年实施项目中，被征收人提出此类问题较多；三是考虑近年实施的瑞梅铁路、武梅铁路项目及其他线性工程，涉及的梅县区、蕉岭县都有给选择货币补偿的被征收人支付临时安置费，同城政策需要保持一致。

五、征求意见及采纳情况

为切实做好《梅州市梅江区集体土地上房屋征收与补偿实施办法》的制订工作，提升《实施办法》的规范性与可操作性，4月10日，我中心组织镇（街道）、区直相关部门召开了《实施办法》专题修订会，结合工作实际对《实施办法》的修改进行讨论。先后征求了镇（街道）、区直相关部门意见建议2次，市级相关单位意见建议1次。

采纳情况如下：​

采纳国家税务总局梅州市梅江区税务局建议 “产权调换房屋的不动产权证由房屋征收部门统一办理，办证所需税费，依据税收法律法规和不动产交易的规定由相关义务人各自承担” 。​

未采纳市财政局建议 “删除住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费” 内容。

未采纳市土地储备中心两项建议：​

关于 “产权调换房屋的建筑面积原则上不超过被征收房屋建筑面积的 120%（超过 120% 的应由实施单位批准）”，维持原规定不予调整。

关于 “非城市道路边的住宅房屋用于生产经营部分的补偿价格可能高于城市道路边的住宅房屋用于生产经营部分的情形建议第（2）点参照（1）点进行调整”。