

梅州市梅江区人民政府文件

梅区府〔2026〕2号

梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知

梅州经开区管委会，各镇人民政府、街道办事处，区政府直属和市属驻区各单位：

《梅江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经区委、区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区土地房屋征收安置中心反映。

梅州市梅江区人民政府
2026年1月19日



梅江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和住房城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等法律法规，结合梅江区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于梅江区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作。房屋征收与补偿应当遵循依法依规、决策民主、程序正当、公平合理、结果公开的原则。

第三条 梅州市梅江区土地房屋征收安置中心为梅江区人民政府确定的房屋征收部门。梅州市梅江区土地房屋征收安置中心依法委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

第四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收非住宅房屋，如政府无法提供产权调换房屋的，实行货币补偿。

第五条 被征收房屋的价值，通过依法确定的房地产价格评估机构评估确定，评估价格不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（一）住宅房屋补偿

1. 被征收人选择货币补偿的，按房地产评估价值进行补偿。
2. 被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门与被征收人计算出被征收房屋价值、产权调换房屋价值，结清差价。被征收人应按照“面积相近”的原则选择产权调换房屋（安置房，下同），

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%。具体如下：

(1) 被征收人选定的产权调换房屋建筑面积在被征收房屋建筑面积的120%以内的，按政府用于产权调换房屋的安置价格进行结算；超出120%以外的面积，按房屋征收决定公告之日政府用于产权调换房屋的市场评估单价进行结算。

(2) 被征收人选定产权调换房屋的顺序，按被征收人签订房屋征收产权调换补偿安置协议书的时间先后确定。被征收人无正当理由，在房屋征收部门规定的期限内未选定产权调换房屋的，视为被征收人放弃房屋产权调换的补偿方式，不再享有本办法规定的一次性购房奖励、二次搬迁补助费和物业服务费奖励。

(3) 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。产权调换房屋的建筑面积以不动产权证登记的面积为准。

3. 被征收人利用自有住宅房屋，正在从事合法生产经营活动，并在各项目发布房屋征收告知书前已办理相关证照的，按以下方式补偿：

(1) 城市道路边的住宅房屋用于生产经营的部分，房屋价值按经营性用房房地产市场评估价的60%进行评估。若城市道路边的住宅房屋用于生产经营部分的补偿总额(即房屋评估价值补偿加上奖励金额)低于本办法有关住宅房屋计算补偿总额的，经营性部分则按照住宅房屋评估价值上浮30%进行补偿。

(2) 非城市道路边的住宅房屋用于生产经营的部分，房屋评估价值按照住宅房屋评估价值上浮30%进行补偿。

(二) 非住宅房屋补偿

1. 商业用房、厂房、仓库、办公用房等非住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，按房地产评估机构评估价值进行补偿。

2. 商业用房、厂房、仓库、办公用房等非住宅房屋的被征收人选择产权调换的，由房屋征收部门与被征收人计算出被征收非住宅房屋价值与产权调换的非住宅房屋价值，结清差价。

(三) 房屋附属物的补偿

1. 被征收国有土地上房屋的附属物，按评估价值给予补偿。

2. 未超过批准期限的临时建筑，按评估价值给予补偿。

3. 被征收房屋内的电话、网络、有线电视等的迁移费，按各项目房屋征收决定公告发布之日的迁移收费标准予以补偿。

(四) 未建房屋的土地使用权价值，按现状地类确定补偿。

第六条 房屋征收临时安置和搬迁补助标准

(一) 住宅房屋临时安置费

住宅房屋的被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。临时安置费根据用于产权调换房屋建筑面积，按 10 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）的标准计算，由被征收人自行解决住所。临时安置费计算期限从被征收人交付被征收房屋之日起到房屋征收部门通知交付产权调换的房屋后满三个月止。临时安置费按月支付并于当月拨付到被征收人账户。

住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门可给予被征收人一定的临时安置补助。临时安置补助根据被征收房屋建筑面积，按 10 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）的标准计算，一次性补偿到被征收人账户。计算时间具体以各项目征收与补偿实施方案规定为准。

(二) 搬迁补助费

1. 住宅房屋搬迁补助费

住宅房屋的搬迁补助费根据被征收房屋的建筑面积，按 10 元/m²的标准补偿，或按评估机构评估的金额发放搬迁补助费。被征收人选择房屋产权调换的，根据用于产权调换的房屋建筑面积，按 10 元/m²的标准发放二次搬迁补助费。

2. 非住宅房屋搬迁补助费

(1) 非住宅房屋搬迁补助费，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

(2) 祖屋、宗祠房屋设有祖公牌位的，另行补偿搬迁补助费 6 万元。

被征收房屋依法强制执行的，不予支付搬迁补助费，已支付的，被征收人应予退回。

第七条 被征收房屋或其他构筑物在政府发布项目房屋征收告知书之日前，正在合法合规生产经营的，应当给予停产停业损失补偿，补偿金额由评估机构评估确定。

停产停业损失补偿费用原则上补偿给实际经营单位或个人，当事人另有约定的除外。被征收房屋由被征收人提供给单位或个人从事生产经营活动的，被征收人应当做好生产经营单位或个人的清退工作，及时将被征收房屋交付给房屋征收实施单位。

第八条 房屋征收奖励

(一) **签约、交证奖励**。被征收人在规定时间内配合完成测量、确权登记并签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋建筑面积给予 100 元/m²的签约奖励。被征收人在规定时间内提交不动

产权属证明的，再给予一定金额的奖励。具体时间节点及奖励标准以各项目征收与补偿实施方案规定为准。

(二) 搬迁、交付奖励。被征收人在规定的期限内完成搬迁、交付的，按被征收房屋建筑面积给予 200—400 元/m² 奖励。具体时间节点及奖励标准以各项目征收与补偿实施方案规定为准。

(三) 物业服务费奖励。住宅房屋的被征收人选择房屋产权调换，在规定的期限内签订协议、搬迁并交付的，按用于产权调换房屋的建筑面积以 300 元/m² 的标准给予一次性物业服务费奖励。具体时间节点以各项目征收与补偿实施方案规定为准。

(四) 购房奖励。住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积给予一次性购房奖励。具体奖励标准以各项目征收与补偿实施方案规定为准。

(五) 其他奖励。非住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，按非住宅房屋评估价值的 5% 给予奖励。

以上奖励款项存入被征收人银行账户。

第九条 产权调换房屋的建设，应当符合规划和经济、安全、环保、适用等要求。

第十条 被征收房屋的权属、结构、用途，以不动产权属证明记载为准。被征收房屋有两户以上产权人的，其共有部分的处理依照国家有关法律规定执行。涉及房屋产权争议的，依照法律程序确定权属。依法设立抵押权的房屋，抵押权的实现依照国家有关法律规定执行。

第十一条 征收范围内难以确认的建筑物，由征收实施单位报房屋征收部门组织相关单位进行调查、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。

第十二条 房屋征收实施单位对被征收房屋的权属、结构、用途、建筑面积以及分户补偿情况进行公示。

第十三条 房屋在拟征收范围内的，被征收人应在规定的时间内，持被征收房屋的不动产权属证明等有关材料向房屋征收实施单位申报登记。

第十四条 被征收房屋建筑面积，以不动产权证记载的合法建筑面积或者房屋征收部门组织相关部门调查认定并公示后的建筑面积为准。被征收房屋建筑面积的测量，由测量机构按《房产测量规范》（GB/T17986—2000）执行。

第十五条 房地产价格评估机构由具体项目的被征收人在规定时间内协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照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。

同一征收项目的房屋征收评估工作，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。

第十六条 对符合条件的住房困难的被征收人，按规定给予住房保障。

第十七条 争议的解决

（一）被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，可以在自收到复核结果之日起 10 日内，向梅州市房地产估价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的义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。

(三)房屋征收部门与被征收人在征收与补偿实施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江区人民政府作出房屋征收决定的,按照征收与补偿实施方案作出补偿决定,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。

(四)被征收人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,由作出房屋征收决定的梅江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十八条 附则

本办法自2026年3月14日起施行,有效期5年。《梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》(梅区府〔2022〕4号)同时废止。

公开方式: 主动公开

抄送: 区委办、区人大办、区政协办、区纪委办、区法院、
区检察院、区人武部。

梅州市梅江区人民政府办公室

2026年2月11日印发
