**附件一**

新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目

地上建筑物征收与补偿方案

(征求意见稿)

**委托单位：龙川县自然资源局**

**编制单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司**

**编制时间：二○二○年八月**

# 总 则

## 【目的和依据】

新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目新建梅州至龙川铁路，简称梅龙高铁，位于广东省梅州市和河源市境内，线路自梅汕高铁梅州西站引出，沿途经过梅州市梅县区、兴宁市、五华县和河源市龙川县，终至赣深高铁龙川西站，大致呈东西走向，工程建设标准为高速铁路，双线，电力牵引，设计速度目标值350km/h。新建正线全长约95.6公里。全线设梅州西、兴宁南、五华、龙川西4个车站。河源市境内长 26.073km，经过登云镇、丰稔镇、老隆镇、佗城镇。新建梅龙铁路龙川段总投资49.8亿元，静态投资45.6亿元。

梅龙高铁是《中长期铁路网规划》（发改基础[2016]1536 号）中规划“高速铁路区域连接线”东部地区之“龙岩~梅州~龙川”铁路中的一段，也是《广东省综合交通运输体系发展“十三五”规划》（粤发改交通〔2017〕297 号）中铁路网重点推进项目。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令2011第590号）及《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》(河府〔2017〕44号)等法律法规的有关规定，结合实际，制定对新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目补偿方案（以下简称“本方案”）。

## 【征收主体】

龙川县自然资源局是本项目的征收部门。

新建梅州至龙川铁路龙川段建设指挥部是本项目的征收实施单位，负责办理征收补偿工作具体事宜，并接受征收部门的监督、指导。

## 【适用范围】

本方案仅适用于新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目的补偿工作。

## 【征收补偿方式】

本项目以货币补偿的方式进行补偿。除本方案及县政府另有规定外，征收构筑物、其他附着物等均实行货币补偿。

## 【补偿原则与范围】

1. 征收人除对被征收人的房屋、土地、临时建（构）筑物及地上附着物等进行补偿外，在不造成重复补偿的前提下，根据实际情况，还需向被征收人补偿房屋室内装修装饰补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费等。
2. 征收范围内建筑物性质、类别的认定工作由新建梅州至龙川铁路龙川段建设指挥部负责。

## 1.6【签订征收补偿协议期限】

自发布征收决定公告之日起3个月内。

## 1.7【搬迁腾空地上建筑物期限】

自签订协议之日起7天内。

## 1.8【评估时点】

发布征收决定公告之日。

## 1.9【候选价格评估机构(以下简称评估机构) 】

1. 河源市正大资产土地房地产估价顾问有限公司
2. 河源市恒立信房地产评估有限公司

3、深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司河源分公司

## 1.10【征收实施步骤】

自发布本项目征收决定后，按照以下程序开展征收工作：

(一)现场公示：

1.《新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目房屋征收公告》；

2.《新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目房屋征收与补偿方案》；

3.国家、省、市房屋征收与补偿有关的法规、规范性文件等；

4.征收实施单位名称、征收工作人员名单等。

(二)征收实施单位应将《新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目房屋征收与补偿方案》发放给被征收人。

(三)确定评估机构。评估机构由被征收人协商选定，协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人通过多数决定、随机选定等方式确定。

(四)评估机构对被征收范围内地上建筑物进行评估。被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收地上建筑物价值评估所必需的情况和资料。

(五)公示初步评估结果。征收实施单位应当将初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对初步评估结果进行现场说明解释。对评估结果有异议的，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，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

(六)签约期限内，由征收实施单位与被征收人签订征收补偿协议。签订补偿协议时被征收人需带户口簿、身份证、营业执照等原件和复印件。

(七)签约期限届满，被征收人未能达成补偿协议的，由房屋征收部门报请镇、县政府，按照征收补偿方案作出征收补偿决定，并在征收范围内予以公告。

被征收人应当自觉履行地上建筑物征收补偿决定，如不服该征收补偿决定，可以在征收补偿决定作出之日起60日内依法申请行政复议，或者在6个月内向人民法院提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内既不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县政府申请属地人民法院强制执行。

(八)货币补偿在签订补偿协议并搬迁完毕，经征收工作人员验收后领取补偿款，补偿工作结束。

(九)公布补偿结果。房屋征收部门应当建立征收补偿档案，并将补偿情况在征收范围内向被征收人公布。

## 1.11【其他有关事项】

(一)被征收地上建筑物的水、电、固定电话、有线电视、宽带网络、管道燃气等迁移、转户、销户手续，由被征收人自行到有关部门申请办理，并负责结清已使用的水、电、电话、电视、燃气等费用。

(二)征收权属不明确的地上建筑物，由房屋征收部门提出补偿方案，报镇、县政府同意，并向公证机关办理证据保全后实施征收，待产权明确后再补偿给产权所有人。

(三)本方案未列明事项按《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》(河府〔2017〕44号)及市、县政府相关文件执行。

# 项目概况

## 【征收范围】

新建梅州至龙川铁路，简称梅龙高铁，位于广东省梅州市和河源市境内，线路自梅汕高铁梅州西站引出，沿途经过梅州市梅县区、兴宁市、五华县和河源市龙川县，终至赣深高铁龙川西站。经过登云镇、丰稔镇、老隆镇、佗城镇。具体界址按征地红线图放线为准。

## 【征收规模】

新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目。涉及龙川县的登云镇、丰稔镇、老隆镇、佗城镇等镇的相关村、经济合作社的土地，总面积约1404.45亩，其中：登云镇6.6165亩、丰稔镇262.956亩、老隆镇946.734亩、佗城镇188.1435亩。沿线居民房屋一般为 2-3 层楼房，主要为砖混结构，其中龙川县内普通拆迁民房面积约7.699万平米：佗城镇24户、丰稔镇15户、老隆镇162户、登云镇无拆迁。占用土地类型为私人用地，拆迁分类以农村为主。

# 货币补偿方案

## 【货币补偿】

本征收房屋的补偿金额，由县自然资源局协同本征收人选定具有相应资质的房地产评估机构按照《新建梅州至龙川铁路（龙川段）建设项目房屋征收项目补偿方案》进行评估确定。

货币补偿，补偿费在签订征收补偿协议一次性支付100%；被征收人必须在七天内搬迁完毕、腾空地上建筑物。

## 【其他补偿、补助费用】

### 临时建（构）筑物及地上附着物

以不重复补偿为原则，地上构筑（附着）物已通过本方案的有关规定获得补偿的，不再补偿；未获补偿的，按照重置价评估给予货币补偿。

### 室内自行装饰装修（二次装修）

被征收地上建筑物室内自行装修装饰费补偿，按照评估确定的重置成新价给予补偿。若装修档次不符按照评估公司现场评估为准。

### 三线一管迁移费

因地上建筑物征收造成的三线一管迁移每户补偿迁移费1800元/户。

### 搬迁费

因征收地上建筑物造成搬迁的，一次性补偿搬迁费用，搬迁补助费按2000元/户补偿。

### 临时安置费

征收建筑物被认定为居住性质的临时过渡方式一律采取发放临时安置补偿费用，由被征收人自行解决过渡期居住问题，费用按800元/月/户计算。按一年过度时限算，一次性支付。