

An aerial perspective rendering of a park improvement project. The park features a large, irregularly shaped pond with several fountains. Winding paths, some paved and some grassy, meander through the park, lined with various types of trees. There are open grassy areas, a playground with a circular structure, and a paved area with a circular pattern. The park is situated along a wide river, with a curved walkway and trees separating the park from the water. In the background, a city skyline is visible under a hazy sky.

给你一个更舒适的家

——梅州城区江南东片人居环境改善工程建设宣传册

梅州城区江南东片人居环境改善工程建设指挥部编

二〇〇七年十二月

目 录

一、给你一个更舒适的家.....	1
二、梅州城区江南东片人居环境改善工程是公益性民心工程.....	4
三、梅州市人民政府《关于实施梅州城区江南东片人居环境规划改造工程的通告》 （梅市府[2007]68号）.....	7
四、梅州城区江南东片人居环境规划改造工程红线图.....	9
五、转发市国土资源局关于梅州城区江南东片人居环境改善工程征地补偿标准的 通知（梅市府[2007]71号）.....	10
六、关于印发《梅州城区江南东片人居环境改善工程房屋征收拆迁补偿安置办法》 的通知（梅市公用字[2007]165号）.....	15
七、问题解答	
（一）这项工程为什么对拆迁户不再实行划地自建？.....	30
（二）如何保障被征地拆迁群众的生活？.....	33
（三）如何看待征用集体土地补偿与出让开发用地的价格差异？.....	34
（四）这项工程建设资金如何筹集？.....	35
（五）房屋权属登记性质为住宅，现作营业用房如何处理？.....	36
（六）拆迁老祖屋如何妥善补偿安置？.....	36
（七）如何实施安置区物业管理？.....	37
（八）如何处理抢种、抢建、抢装修等“三抢”行为？.....	37
（九）拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿 安置协议的，怎么办？.....	37
（十）被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，如何处 理？.....	38
（十一）制订《梅州城区江南东片人居环境改善工程征地补偿标准》的法律依 据是什么？.....	38
（十二）制订《梅州城区江南东片人居环境改善工程房屋征收拆迁补偿安置办 法》的法律依据是什么？.....	38
八、有关法律法规摘录.....	40

给你一个更舒适的家

——给江南东片人居环境改善工程拆迁户的公开信

尊敬的父老乡亲：

市委、市政府经过广泛调研论证，决定实施梅城江南东片人居环境改善工程。这是深入贯彻落实党的十七大精神、争当全省民生纾困与和谐社会建设排头兵的一项大行动，是梅州城区城中村改造、提升城市品位的一个大举措。

大家非常清楚，江南东片城中村建筑杂乱、地势低洼、内涝严重、污水横流、臭气熏天、道路狭窄、交通不便、治安混乱，与周边良好的人居环境形成明显反差。市委、市政府实施这项工程，就是为了给你们一个更舒适的家，通过产权调换或货币补偿，为你们调换一个环境优美、设施完善、服务规范的新家，确保所有拆迁户都能提高居住水平。这项工程建成后，长达4公里的堤上公园将成为大家休闲娱乐健身的理想场所，堤下18米道路和市政公共配套设施的完善，将使这片城市新区与对岸的东山教育基地遥相呼应，呈现出历史文化与现代文明相互融合、山水风光和城市景观交相辉映的现代化城市形象。这项工程，实在是大家祈盼已久、众望所归的民心工程。

工程建设可能会给你们带来暂时的不便和阵痛，举家迁移的缕缕难舍之情与种种忧虑，市委、市政府非常理解。为切实解决大家的后顾之忧，市委、市政府饱含爱心作出郑重承诺：按政策规定的高限制订和执行征地拆迁补偿标准；切实解决留用地问题，原则上按政策规

定把留用地折算成货币，主要用于解决被征地农民的生产生活问题；被征地农民的养老保险问题由市政府出具承诺书，待省政府相关政策的实施细则出台后，属政府承担部分的费用，由市财政统筹解决；对产权调换安置小区内的住户，自交付使用之日起五年内免交物业管理费，六至二十年内由政府负责补贴物业管理费，不用拆迁户负担；对纳入低保的住房特困户，纳入住房保障范围；切实贯彻落实好医疗保险、最低生活保障等制度；加强就业培训，拓宽就业渠道，市、区劳动部门积极推荐就业，力争所有拆迁群众生活水平有提高。

市委、市政府明确提出实施这项工程不再采用划地自建住宅的安置方式，这对部分习惯于单家独户“有天有地”的群众来说，可能一时难以接受。大家要以全面的发展的眼光来看待市委、市政府的决定。从法规政策层面上看，不实行“划地自建”符合城市规划法“合理用地、节约用地”原则，符合城市房屋拆迁法规明确规定的货币补偿或房屋产权调换的拆迁补偿安置方式；从工程用地情况看，在扣除公园、道路、排涝、排污等公共设施用地后，剩余的土地根本无法满足拆迁群众划地自建的需要；从城市可持续发展看，如果再搞划地自建，就会形成新的“城中村”，就会出现今天建设明天拆迁的现象，势必造成人力、物力、财力的巨大浪费。不搞划地自建，努力提高土地资源利用率，实现土地资源最大限度的整合提升和集约利用，有利于拓宽城市发展空间，有利于城市可持续发展，完全符合城市建设的发展方向。历史将证明这一决定是完全正确的。

这项工程建设规模大，建设标准高，工程概算总投资 10.7 亿元，仅靠政府投入难于承受，还需要盘活部分土地资源，弥补部分工程建

设费用，减轻财政压力。有些群众对盘活土地资源的做法认识有偏颇，认为应该分享土地市场运作后所获取的大部分收益。对这一问题，不能只看表面现象。大家知道，这项工程建设的征地补偿标准是按法律法规规定的最高倍数计算的，土地成本除征地费用外，还包括“三通一平”费用和各项税费，这些费用往往是征地补偿的几倍甚至是上百倍。大家要看到，政府投入巨资改善周边环境后，土地才可能大幅度升值。如果这些土地在边远的山区，可能有这样的价值吗？大家更要看到，这些土地收益将全部用于这项工程建设，其中绝大部分是用于拆迁安置小区的建设，最大受益者还是广大拆迁户。

展望江南东片，是一方充满希望的热土，一片日新月异的新区，一个温馨舒适的家。真诚希望大家胸怀大局，着眼长远，响应市委、市政府号召，以积极的态度、饱满的热情，支持配合工程建设，为这一功在当代、利在千秋的公益性民心工程作出贡献。历史一定会铭记你们，梅州人民永远感谢你们！

梅州城区江南东片人居环境改善工程建设指挥部

二〇〇七年十二月

梅州城区江南东片人居环境改善工程

是公益性民心工程

市委、市政府经过广泛调研论证，决定实施梅城江南东片人居环境改善工程，在北起东山大桥南端，南至马鞍山，东起梅江西岸，西至怡华路、阳光花园、康居路、金燕大道等地段范围内，建设堤上带状公园、堤下 18 米城市道路、两个安置小区、截流输污工程和完善排水、排涝、消防、供水、供电、通信等市政基础设施。这是一项公益性民心工程，是深入贯彻落实党的十七大精神、争当全省民生纾困与和谐社会建设排头兵的一项大行动，是梅州城区城中村改造、提升城市品位的一个重大举措。

实施这项工程，有利于群众居住条件的改善和生活水平的提高。在江南东片的城中村里，建筑杂乱，地势低洼，内涝严重，杂草丛生，污水横流，臭气熏天，道路狭窄，交通不便，治安混乱，隐患很多。通过改造，让群众告别脏乱差环境，住进环境优美、设施完善、实用舒适、服务规范的小区新家。市委、市政府饱含爱心郑重承诺：按政策规定的高限制订和执行征地补偿标准；切实解决留用地的问题，原则上按政策规定把留用地折算成货币，主要用于解决被征地农民的生产生活问题；被征地农民的养老保险问题由市政府出具承诺书，待省政府相关政策的实施细则出台后，属政府负担部分的费用，由市财政统筹解决；对产权调换安置小区内的拆迁户，从交付使用之日起五年内免交物业管理费，六至二十年内的物业管理费由政府负责补贴，不用拆迁户负担；对纳入低保的住房特困户，纳入住房保障范围；切实贯彻落实好医疗保险、最低生活保障等制度；加强就业培训，拓宽就业渠道，市、区劳动部门积极推荐就业。一系列爱民惠民利民措施，将力争所有拆迁群众居住条件有改善、生活水平有

提高。

实施这项工程，有利于城市环境的优化和城市品位的提升。近几年来，市委、市政府大手笔精心打造世界客都，城市建设亮点纷呈：客家公园、东山教育基地、院士广场、亲水公园的建成，展现了文化梅州的丰富内涵；嘉应大桥的扩建和重要路口的现代交通管理，市民看到了现代化城市的景象；成功创建中国优秀旅游城市，梅州有了更强的吸引力；彻底解决梅城内涝问题、建设进城景观大道和扎实推进创建国家卫生城市、国家园林城市等举措，将使我们的家园更加安全、更加美好。市委、市政府为了进一步优化城市环境和提升城市品位，决定对江南东片三平方公里进行高起点规划、高标准建设，明确提出要坚持现代特色与自然人文特色相结合，做好“山、水、客、城”的文章，充分体现森林围城的生态景观，充分体现世界客都的文化特色，充分体现历史名城的时代气息，充分体现宜居宜业的发展定位。完全可以预见，全市合力建成的精品工程，必将凸显历史文化与现代文明相互融合、山水风光和城市景观交相辉映的现代化城市形象，必将进一步发挥城市的辐射带动作用，推动经济社会又好又快发展。

实施这项工程，有利于土地资源的优化配置和城市的可持续发展。市委、市政府根据《中华人民共和国城市规划法》等有关法律法规，按照“合理用地，节约用地”的原则，针对梅州城区规划区面积小、城市发展空间有限的实际，明确提出实施这项工程不再划地自建住宅进行安置，而是由政府统一划地建设安置小区，通过产权调换与货币补偿相结合的方式补偿安置，这是深思熟虑、目光长远的依法决策、科学决策。如果在这项工程建设中仍然搞划地自建住宅，就不可能满足公园、道路、排涝、消防、排污等市政设施建设用地的需要，也不可能通过盘活一些土地去弥补部分工程建设费用。我们过去的实践和外地的经验教训充分证

明，如果再搞划地自建住宅，就会形成新的“城中村”，就会出现今天建设明天拆迁的现象，必然造成人力、物力、财力的巨大浪费。不搞划地自建住宅，努力提高土地资源利用率，实现土地资源最大限度的整合提升和集约利用，有利于拓展城市发展空间，有利于城市可持续发展，完全符合城市建设的发展方向。

江南东片人居环境改善工程的实施，功在当代，利在千秋，影响深远，意义重大。真诚希望包括拆迁户在内的广大干部群众，把思想认识统一到市委、市政府的正确决策上来，把一家一户的利益融入到梅州城区市民的共同利益上来，以积极的态度、饱满的热情，关心、参与、支持和配合这项公益性民心工程建设，为加快建设富裕和谐秀美新梅州作出应有的努力！

关于实施梅州城区江南东片人居环境 规划改造工程的通告

梅市府〔2007〕68号

梅江区人民政府，市府直属有关单位：

为认真改善人民群众的人居环境，进一步提升城市品位，切实解决城区内涝灾害等问题，根据《城乡规划法》，市政府决定对梅州城区江南东片进行规划改造。现将有关事项通告如下：

一、工程的规划用地范围

北起东山大桥南端，南至马鞍山，东起梅江河西岸，西至怡华路、阳光花园、康居路、金燕大道地段（详以梅州城区江南东片人居环境规划改造工程规划红线图为准）。

二、工程建设的主要内容

（一）建设堤上江南玉带公园（东山大桥至七孔闸）、江南截污沟（东山大桥至江南水质净化厂）、堤下18米城市道路、用地范围内其他市政道路和基础配套设施（如排水、给水、消防、供电、通信、管道天然气等）；

（二）建设两处移民安置小区（秀兰大桥以南康居路东侧、东升中学以南金燕大道东侧）。

三、政府将对工程规划红线范围内的国有土地、集体土地和单位、个人的建（构）筑物、附属设施依法进行征收、收回和拆迁补偿。具体征收补偿办法由市政府相关部门依法依规另行制定。

四、自本通告发布之日起，不得在工程规划红线范围内从事以下活动：

（一）新建、改建、扩建和装修建（构）筑物、附属设施；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）以增加补偿金或提高安置标准为目的的种植和养殖活动。

凡从事上述活动导致新增加的建（构）筑物、附属设施的价值以及土地、地面附着物和青苗等，政府将不予补偿。

五、违反本通告第四条规定的，政府有关职能部门将依法查处。对不听劝阻或妨碍政府工作人员执行公务的，由公安司法机关依法处理。

六、在改造范围内的水利、通信、电力、广播、供水、排水、排污、管道燃气等市政配套设施的选线、定点、迁移等事宜，请有关单位与梅州城区江南东片人居环境规划改造工程指挥部办公室联系。

（地址：新中路客天下门楼入内左侧二楼，联系电话：2152683）

七、本通告发布之日起执行。

特此通告

梅州市人民政府

二〇〇七年十一月二十二日

转发市国土资源局关于梅州城区江南东片 人居环境改善工程征地补偿标准的通知

梅市府〔2007〕71号

梅江区人民政府，市府直属有关单位：

梅州市国土资源局关于《梅州城区江南东片人居环境改善工程征地补偿标准》业经市政府同意，现转发给你们，请按照执行，执行中遇到的问题，请迳向市国土资源局反映。

梅州市人民政府

二〇〇七年十二月十七日

梅州城区江南东片人居环境改善 工程征地补偿标准

为保证国家建设的用地需要，保障农村经济集体和农民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》等有关规定，依法对梅州城区江南东片人居环境改善工程范围内被征收的集体土地（具体征地范围以市城乡规划局核发的建设用地规划红线图为准）进行补偿，具体标准如下：

一、征收各类土地补偿标准

单位：元/亩

地类 项目	补偿总额								
	水田	旱地	蔬菜基地	鱼塘	园地		村内 空闲 建设用地	未利 用地	林地
					平原 园地	山坡 园地			
平均 年产值	1401	1326	6014	6055	1789				
补偿 标准	43000	38000	85700	47100	22000	11000	66000	7000	8800

二、各类土地补偿费计算标准

（一）耕地

征收水田的土地补偿费，按被征地前三年平均年产值的 10 倍计算；征收旱地的土地补偿费，按被征地前三年平均年产值的 8 倍计算；征收蔬菜基地的土地补偿费，按被征地前三年平均年产值的 8 倍计算。

征收水田、旱地的安置补助费，按该耕地被征收前三年平均年产值的 20 倍计算补偿；征收蔬菜基地的安置补助费，按该菜地被征收前三

年平均年产值的 6 倍计算补偿。

（二）其他农用地

征收鱼塘的土地补偿费，按征收水田前三年平均年产值的 12 倍计算补偿，安置补助费按征收鱼塘前三年平均年产值的 5 倍计算补偿。

征收园地的土地补偿费，按被征地前三年平均年产值的 7 倍计算补偿，安置补助费按征地前三年平均年产值的 5 倍计算补偿；山坡园地的补偿标准按平原园地补偿标准的 50% 计算补偿。

征收林地的征地补偿费，按省征地保护价标准补偿。

（三）其他土地

征收农村空闲建设用地的土地补偿费，按水田的土地补偿标准补偿，不支付安置补助费。现结合当地实际，适当提高补偿标准，按 66000 元/亩补偿。

征收未利用地的土地补偿费，按水田土地补偿标准的 50% 计算补偿，不支付安置补助费。

（四）青苗

1、征收耕地的青苗补偿费，按该土地被征收前三年平均年产值的 50% 补偿，已计入该类土地的补偿总额中。

2、征收园地的果木补偿，按下列标准执行：

现状为果园，以大柚树为主的补偿 9000—12000 元/亩，以中柚树为主的补偿 6000—8000 元/亩，以小柚树为主的补偿 3000—6000 元/亩。未形成果园的，补偿 1000—2000 元/亩。

房屋前后 5 米内的其他果木及特殊果木的补偿，按现行有关政策规定给予补偿。

3、蔬菜基地内间种的果木，不另行补偿。

4、苗圃、花圃的搬迁、经营损失，给予适当补偿。

三、有关事项说明

(一)补偿总额中包含土地补偿费、安置补助费及短期作物补偿费。地上附着物补偿费另外安排。

(二)各类土地前三年的年产值及有关数据，由梅江区统计局提供。

(三)征收鱼塘的，另行补偿鱼苗损失费 1500 元/亩，挖塘人工补助费 1500 元/亩。

(四)征收莲塘的征地补偿费按水田的补偿标准补偿，另补青苗补偿费 1500 元/亩，挖塘人工补助费 1500 元/亩。

(五)征收山坡旱地的，征地补偿费按旱地补偿标准的 50%计算补偿；丢荒的山坡旱地按旱地补偿标准的 30%计算补偿。

(六)蔬菜基地是指与蔬菜办签订了蔬菜基地合同的菜地，农村村民常年种植蔬菜的自留地的补偿标准为 50000 元/亩。

(七)征收村内道路的土地补偿费，按照征收宅基地及村内空闲建设用地的补偿标准补偿。

(八)留用地问题，原则上按照项目用地征地成本（包括征地补偿、应缴纳税费）的 13%，作为留用地折算货币形式，补偿给被征地所有权单位，由被征地农村集体经济组织召开村民代表大会，决定资金的使用方式，主要用于解决被征地农民的生产和生活问题。

(九)被征地农民的社会保障问题，因省政府有关政策的实施细则未出台，被征地农民的社会保障问题由市政府出具承诺书，待省、市相关的配套政策出台后，按规定属政府负担部分的费用，由市财政统筹解决。

(十)自市人民政府《关于实施梅州城区江南东片人居环境规划改

造工程的通告》发布之日起，凡被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢栽、抢种、抢建的地上附着物和青苗，征地时一律不予补偿。

梅州市国土资源局

二〇〇七年十二月八日

关于印发《梅州城区江南东片人居环境改善工程房屋征收拆迁补偿安置办法》的通知

梅市公用字[2007]165号

各有关单位:

经研究,现将《梅州城区江南东片人居环境改善工程房屋征收拆迁补偿安置办法》印发给你们,请遵照执行。在执行中遇到的问题,请及时向我局反映。

梅州市市政公用事业管理局

二〇〇七年十二月二十八日