蕉岭县土地房屋征收安置中心

关于《蕉岭县2023年度第八、第十二批次城镇建设用地项目房屋征收补偿安置方案》征求意见的公告

为规范房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据相关法律法规，我中心拟定了《蕉岭县2023年度第八、第十二批次城镇建设用地项目房屋征收补偿安置方案》，现予以公布，征求公众意见。公布期限自公布之日起30天，相关利益人可将意见以书面形式向我中心反馈。

咨询电话：0753-7878879

咨询部门：蕉岭县土地房屋征收安置中心

联系地址：蕉城镇府前路3号5楼

附件：蕉岭县2023年度第八、第十二批次城镇建设用地项目房屋征收补偿安置方案

蕉岭县土地房屋征收安置中心

2024年3月20日

蕉岭县2023年度第八、第十二批次城镇建设用地项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

一、房屋征收与补偿的依据及原则

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》，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、住房城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕）、《蕉岭县国有土地上房屋征收与补偿规定》（蕉府〔2022〕30号）等法律法规及相关文件精神，为规范蕉岭县2023年度第八、第十二批次城镇建设用地项目房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，遵循“依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开”的原则，结合本县实际情况，制定本方案。

二、征收部门和实施单位

房屋征收部门：蕉岭县土地房屋征收安置中心。

房屋征收实施单位：蕉岭县广福镇人民政府。

三、征收范围

蕉岭县2023年度第八、第十二批次勘测界定图红线范围内的房屋、建（构）筑物及其他附属设施。

四、被征收人

征收范围内被征收房屋的所有权人

五、评估机构的选定

房地产价格评估机构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，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。同一征收项目原则上由一家评估机构承担评估工作。

六、征收补偿方式

根据被征收房屋的功能分为住宅和非住宅两类。其中，住宅为居住用途的房屋；非住宅为住宅外的厂房、仓库、简易房等建（构）筑物。

（一）住宅房屋实行一次性货币补偿、房屋产权调换、货币补偿和产权调换相结合的三种方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。

（二）非住宅房屋（厂房、仓库、简易房等建（构）筑物），采用货币补偿方式进行补偿。

七、征收补偿标准

（一）征收住宅房屋补偿标准

1. 被征收人选择一次性货币补偿的，本征收范围内房屋征收补偿由选定的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。

2. 被征收人选择产权调换，被征收人回购政府统一筹备的安置房，调换价值以被征收房屋评估价值和安置房价值进行差价结算。

（二）征收非住宅房屋（工厂用房）补偿标准

1. 厂房、仓库、办公用房等非住宅房屋，按有资质的房地产评估机构评估价值给予货币补偿。

2. 停产停业损失的补偿

非住宅的经营性用房，在蕉岭县人民政府发布征收土地预公告发布之日前已取得该房屋为经营场所的有效营业执照，对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，且现状正在用于经营的房屋或搭建的简易房（临建物),可给予经营者停产停业损失补偿,补偿金额由评估机构根据相关规定评估确定。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

八、搬迁补助和临时安置补助的标准

（一）搬迁补助费

1. 住宅房屋搬迁补助费

被征收人在规定征收期限内搬迁，选择货币补偿的，按被征收房屋的建筑面积以 10 元/m^2 标准发放一次性搬家补助费。选择产权调换需二次搬迁，按用于产权调换房屋建筑面积以 10 元/m^2 标准发放二次搬家补助费。以上搬迁补助费不足 1000 元的按照 1000 元计算。

2. 非住宅房屋（工厂用房）搬迁补助费

被征收人在规定征收期限内搬迁，凭权属证明,根据工厂实际经营场地性质，用于生产经营的露天堆场、晾晒场，以 6 元/m^2

标准计发搬迁补助费；用于生产经营的厂房、仓库、简易房等，按被征收非住宅房屋（工厂用房）建筑面积以30元/m^2标准计发搬迁补助费。

（二）临时安置补助费

征收住宅房屋，一次性支付6个月的临时安置补助费，补助标准为6元/m^2/月，月临时安置补助费不足500 元的按 500元补齐，补助面积按被征收房屋建筑面积计算。

九、奖励政策

（一）住宅房屋的奖励

1. 测量确权奖励：被征收人在房屋征收工作组发出入户测绘通知书之日起10日内完成测量、确权登记，按被征收房屋建筑面积以100元/m^2标准给予奖励；11至15日内完成测量、确权登记，按被征收房屋建筑面积以80元/m^2标准给予奖励；16至20日内完成测量、确权登记，按被征收房屋建筑面积以50元/m^2标准给予奖励；20至25日内完成测量、确权登记，按被征收房屋建筑面积以20元/m^2标准给予奖励；26日后完成测量、确权登记不再给予奖励。

2. 提前签约奖励：被征收人在《初步估价结果》送达后并完成复核工作，房屋征收工作组入户协商房屋征收事宜之日起10日内签订补偿与安置协议和移交承诺书的，按被征收房屋建筑面积以300元/m^2标准给予奖励；10至15日内签订补偿与安置协议和移交承诺书的，按被征收房屋建筑面积以200元/m^2标准给予奖励；16至20日内签订补偿与安置协议和移交承诺书的，按被征收房屋建筑面积以100元/m^2标准给予奖励；21天以后签订

不再给予签约奖励。

3. 提前搬迁奖励：被征收人在前款规定的奖励期限内签订补偿与安置协议并在协议生效之日起，10日内完成房屋移交搬迁的，按被征收房屋建筑面积以300元/m^2标准给予搬迁奖励；20日内完成房屋移交搬迁的，按被征收房屋建筑面积以200元/m^2标准给予搬迁奖励；21日后不再给予搬迁奖励。搬迁奖励金额不足5000元的按照5000元计算。

4. 选择货币补偿奖励：住宅房屋的被征收人自愿选择货币补偿方式的，按被征收房屋合法建筑面积以1500元/m^2标准给予一次性奖励。**（选择产权置换或货币补偿和产权调换相结合的方式的不享受该项；非住宅类房屋不享受该项）。**

（二）非住宅房屋（工厂用房）的奖励

1. 提前签约奖励：被征收人在《初步估价结果》送达后并完成复核工作，征收工作组入户协商征收事宜之日起10日内签订征收补偿协议和移交承诺书的，按非住宅房屋（工厂用房）评估价值的10%给予奖励；10至20日内签订征收补偿协议和移交承诺书的，按非住宅房屋（工厂用房）评估价值的6%给予奖励；21至28日内签订征收补偿协议和移交承诺书的，按非住宅房屋（工厂用房）评估价值的2%给予奖励。28日后不再给予签约奖励。

2. 提前搬迁奖励：被征收人在前款规定的奖励期限内签订征收补偿协议并在协议生效之日起，15日内完成非住宅房屋（工厂用房）移交搬迁的，按被征收非住宅房屋（工厂用房）建筑面积以50元/m^2标准奖励；15日至25日内完成非住宅房屋（工厂

用房）移交搬迁的，按被征收非住宅房屋（工厂用房）建筑面积以40元/m²标准奖励；25至35日内完成非住宅房屋（工厂用房）移交搬迁的，按被征收非住宅房屋（工厂用房）建筑面积以30元/m²标准奖励；35日后不再给予搬迁奖励。

十、被征收房屋权属登记、属性认定等有关规定

（一）房屋在拟征收规划红线范围内的，被征收人应在土地征收预公告发出之日起，持被征收房屋相关的合法权属证明，向房屋征收实施单位申报登记。

被征收房屋的权属、结构、用途，以《不动产权证》《房地产权证》或《土地使用权证》、《房屋所有权证》记载为准。涉及房屋产权争议的，先由相关部门进行现场证据保全，再依法律程序确定权属。确定权属期间不影响征收工作进行。

（二）征收范围内未经登记的建筑，或房地产登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑，由房屋征收实施单位牵头组织相关部门依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定进行调查登记、认定和处理。

（三）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。未超过批准期限的临时建筑，按评估价值给予补偿。

（四）对被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积以及分户补偿情况等进行公示。

十一、对于被征收人已办房屋有效证件的补偿

选择一次性货币补偿的，被征收房屋已办理《集体土地使用证》的按证载面积每平方米补偿50元；已办理《国有土地使用

证》的按证载面积每平方米补偿150元；已办理《房屋所有权证》《房地产权证》《不动产权证》的每证另补偿2000元；已交付人防工程费的按实际支付费用补偿。

十二、其他事项

（一）征收土地预公告发布后，在征收范围内为增加补偿费用实施以下不当行为的，不予认可：

1.新建、改建、扩建或装修房屋；

2.改变房屋和土地性质用途；

3.房屋析产、典当、赠予、买卖、租赁或抵押；

4.户口迁入或分户；

5.变更权利人的房产公证；

6.新办工商营业执照、税务登记证；

7.其他不当增加补偿费用的行为。

十三、争议的解决

（一）对评估确定的被征收房屋价值有异议的双方当事人，应当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，向梅州市房地产评估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义务的，另一方当事人可以诉诸法律。

（三）征收人与被征收人在征收补偿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，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定执行。

十四、本方案解释权归蕉岭县土地房屋征收部门。