

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

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）、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《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、测绘及评估相关确认事宜

(一) 被征收房屋建筑面积的测量由有资质的测绘机构，按《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)标准实施测绘，并以测绘面积作为房屋、建(构)筑物补偿的依据。

(二) 评估机构的选定参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行，依法确定有资质的房地产价格评估机构。

六、房屋征收补偿面积和用途的核定依据

被征收房屋的权属、结构、用途等原则上以房屋权属证书为准；房屋对应的土地用途以土地登记用途为准。若对证载面积有异议的，由有资质的测绘机构进行测绘，按认定的面积计算。属于本方案补偿对象，没有权属证载面积的，由房屋征收实施单位牵头组织相关部门进行调查登记、认定和处理。

七、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，由被征收人自行选择一种补偿方式。

(二) 非住宅房屋采用货币补偿方式进行补偿。

八、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，被征收房屋补偿价值(含房屋主体、装修及其占用土地价值)，由依法确定具有相应

资质的房地产价格评估机构根据核定的建筑面积进行评估，按评估结果给予补偿。

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）征收非住宅房屋补偿标准

1. 厂房、仓库、办公用房等非住宅房屋按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

被征收房屋或其他构筑物用于生产经营的，在征收土地预告发布之日前已取得该房屋为经营场所的有效营业执照，对因房屋征收造成停产停业损失的补偿，且现状正在用于经营的房屋，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。

企业工厂生产设备和特殊设备确实不可搬迁的，根据实际损毁情况，由评估机构进行评估，按评估结果予以补助；因房屋征收搬迁造成停产停业期间工人安置根据社保相关规定进行补助。

（三）其他补偿

1. 被征收房屋内的电话、网络、有线电视等设施迁移费，按现行迁移费用标准进行补偿。

2. 房前屋后空地面积的补偿由房地产价格评估机构评估确定。

3. 地上附着物和青苗等的补偿标准按《蕉岭县征收地上附着物和青苗等补偿标准》（蕉府〔2022〕4号）执行。未尽项目，根据评估机构的评估结果予以补偿。

九、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。

十、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，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/ m^2 标准给予奖励；11 至 15 日内完成测量、确权登记，按被征收住宅房屋建筑面积以 80 元/ m^2 标准给予奖励；

16 至 20 日内完成测量、确权登记，按被征收住宅房屋建筑面积以 50 元/ m^2 标准给予奖励；20 至 25 日内完成测量、确权登记，按被征收住宅房屋建筑面积以 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，按被征收住宅房屋建筑面积以 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，按被征收住宅房屋建筑面积以 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，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/ m^2 标准给予奖励；21 天以后签约的不再给予签约奖励。

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，20 日内完成房屋移交搬迁的，按被征收住宅房屋建筑面积以 300 元/ m^2 标准给予搬迁奖励；30 日内完成房屋移交搬迁的，按被征收住宅房屋建筑面积以 200 元/ m^2 标准给予搬迁奖励；30 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，按被征收住宅房屋建筑面积以 1500 元/ m^2 标准给予一次性奖励。（选择产权调换不享受该项；非住宅类房屋不享受该项）。

（二）非住宅房屋的奖励

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移交搬迁的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 50 元/m² 标准奖励；15 日至 25 日内完成非住宅房屋移交搬迁的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 40 元/m² 标准奖励；25 至 35 日内完成非住宅房屋移交搬迁的，按被征收非住宅房屋建筑面积以 30 元/m² 标准奖励；35 日后不再给予搬迁奖励。

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；已办理房产和土地合并登记二证合一的，土地使用证类型根据土地所有权性质确定，依前述方法计算有效证件补偿的基础上，另行一次性补偿 2000 元；办理了《房屋所有权证》《房地产权证》《不动产权证》的每证另补偿 2000 元。有效证件补偿，按一物一证原则，不重复计算。

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）被征收人对被征收房屋评估结果有异议的，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。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

（二）未达成征地补偿安置协议的，由征收主体作出征地补偿安置决定；对违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地，拒不交出土地的，由征收主体依法申请人民法院强制执行。

十四、本方案未明确事宜，按有关法律法规及相关政策执行。

十五、本方案解释权归蕉岭县土地房屋征收部门。