

蕉岭县新建一所九年一贯制学校项目 国有土地上房屋征收补偿安置方案 (征求意见稿)

因蕉岭县新建一所九年一贯制学校项目建设需要，根据《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，为进一步做好该项目房屋征收补偿工作，切实维护和保障被征收人的合法权益，保障项目建设的顺利实施，结合本项目实际情况，制定本方案。

一、征收目的

为保障蕉岭县新建一所九年一贯制学校项目建设用地需要。

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：蕉岭县蕉城镇人民政府。

三、征收范围

蕉岭县新建一所九年一贯制学校项目征收红线范围内的房屋及附属设施等（详见勘测定界图）。

四、签约期限：自征收决定公告发布之日起50日内

五、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回

六、房地产评估机构的选定方式

房地产价格评估机构的选定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。同一地区征收项目评估工作，原则上委托一家评估机构承担评估工作。

七、被征收房屋建筑面积和用途核定的依据

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，以房屋权属证书记载为准。

（二）征收范围内未经登记的房屋，或权属登记记载事项不明确或者与现状不符的，由房屋征收实施单位组织相关部门进行调查登记、认定和处理。

（三）被征收房屋建筑面积，以权属证书记载的建筑面积或征收实施单位会同相关部门调查认定的建筑面积为据。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。

（四）被征收房屋、构建筑物（含临时建筑物）不能提供不动产所有权相关证明文件的，由征收实施单位进行调查、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的，通过聘请有资质的测量机构对被征收的房屋（含临时建筑物）等进行测量，以测量报告的面积和用途作为评估依据，以评估结果确定货币补偿费用，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

八、房屋征收补偿方式

被征收房屋根据其功能分为住宅和非住宅两类。住宅类为居住用途的房屋；非住宅类为住宅外的企业厂房、商业用房、办公用房、仓库、机关和事业单位用房等。

(一)住宅房屋采取一次性货币补偿或产权调换的方式进行补偿。

(二)非住宅房屋及其他建(构)筑物实行货币补偿。

九、房屋征收补偿标准

被征收房屋的补偿价值(含房屋主体、装修及其占用土地使用权价值)，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，评估价格不低于本项目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)住宅房屋补偿标准

1.一次性货币补偿方式

被征收人选择一次性货币补偿的，被征收房屋价值按房地产价格评估机构评估的结果进行补偿。

2.产权调换方式(货币化结算、自主选购安置房)

被征收人选择产权调换的，其置换房购置款依据本项目一次性货币补偿标准核定。征收实施单位将该款项支付至被征收人指定的银行账户，并同时发放有效期为五年的购房优惠券(面值人民币叁万元整)。

被征收人应在政府组织筹措的安置房源范围内自行选购商

品住房。本期安置房源包括：世纪悦府、世纪嘉园、岭南院子、汇珑湾、福星长寿新城、城央壹品、好佳园。被征收人需自行前往现场查看房源的具体位置、户型、面积、楼层等信息。

选房遵循“先签约、先选购”原则。被征收人可根据签约先后顺序，在选购时点剩余房源中自主选择。

被征收人自征收补偿协议签订之日起五年内未使用购房优惠券完成选购的，该券自动失效。

（二）非住宅房屋补偿标准

1.厂房、仓库、商业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

被征收房屋用于生产经营的，并在房屋征收告知书发布之日前已取得该房屋为经营场所的有效营业执照，且现状正在用于经营的房屋，给予经营者停产停业损失补偿，补偿金额由评估机构评估确定。

工厂、企业生产线设备和特殊设备无法搬迁或一次性设备拆卸后无法再使用的，按评估机构评估价格进行补偿。

工厂、企业因房屋征收搬迁造成停产停业期间工人安置的补偿费用，由评估机构根据相关规定评估确定。

（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，由评估公司按现行迁移费用标准评估进行补偿。

2.被征收房屋房前屋后空地，杂房、简易房用地，门坪，间

距用地等土地由评估机构按原土地类别标准评估补偿。

3.地上附着物和青苗等的补偿按现行补偿标准执行或根据评估机构的评估结果予以补偿。

十、搬迁补助费和临时安置补助费

(一) 搬迁补助费

1.住宅类房屋

住宅房屋搬迁补助费按被征收房屋建筑面积以 10 元/m²的标准，给予一次性搬迁补助费。

2.非住宅类房屋

用于生产经营的厂房、仓库、商业用房等非住宅房屋按被征收房屋建筑面积以 30 元/m²标准补偿或按评估机构评估的搬迁补偿金额补偿。搬迁补助费的计算方式，由被征收人自行选择。

3.被征收房屋需依法实施强制执行的不给予搬迁补助费。

(二) 临时安置补助费

1.住宅类房屋

按被征收房屋建筑面积以 10 元/m²/月的标准一次性给予 12 个月临时安置补助。

2.非住宅类房屋

企业厂房、商业用房、办公用房、仓库等用房临时安置补助由评估机构参考当地市场租金价格进行评估，按评估机构的评估结果予以补助，补助期限最高不超过 12 个月。

十一、奖励政策

(一) 住宅类房屋的奖励



1.测绘确认奖励

被征收人在征收实施单位发出测绘通知之日 10 日内配合完成测绘、确认登记并在签约奖励期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m²的标准给予测绘确认奖励。

2.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之日起 10 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 300 元/m²标准给予奖励；20 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 200 元/m²标准给予奖励；30 日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m²标准给予奖励；30 日以后签订房屋征收补偿协议的不给予签约奖励。

3.搬迁交付奖励

被征收人在前款规定的奖励期限内签订征收补偿安置协议并在收到第一笔征收补偿款之日起 15 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 300 元/m²标准给予搬迁奖励；20 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 200 元/m²标准给予搬迁奖励；30 日内完成搬迁交付土地、房屋及附属物的，按被征收住宅房屋建筑面积以 100 元/m²标准给予搬迁奖励；30 日后搬迁交付的不给予

搬迁交付奖励。

4.市场差价补助

住宅房屋的被征收人在签约奖励期限内(即测绘评估复核工作完成之日起30天内)签订房屋征收补偿安置协议书并按协议约定的期限交出土地、房屋等权属的,县城规划区范围内的住宅房屋,按被征收住宅房屋建筑面积以2500元/m²标准给予市场差价补助。超过签约奖励期限签约的不给予市场差价补助。

(二)非住宅类房屋(企业厂房、仓库、办公商业用房等)的奖励

1.测量确认奖励

被征收人在征收实施单位发出测绘通知之日10日内配合完成测量、确认登记并在签约奖励期限内签订房屋征收补偿协议的,按被征收房屋建筑面积以100元/m²的标准给予测量确认奖励。

2.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之日起10日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的,按被征收非住宅房屋建筑面积以400元/m²标准奖励;20日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的,按被征收非住宅房屋建筑面积以200元/m²标准奖励;30日内签订房屋征收补偿协议并按协议约定期限交付土地、房屋及一切附着物的,按被征收非住宅房屋建筑面积以100元/m²标准奖励;30日后签订房屋征收补偿协议的,不给予签约奖励。

3. 搬迁交付奖励

被征收人在前款规定的奖励期限内签订房屋征收补偿协议并在收到第一笔征收补偿款之日起 30 日内完成非住宅房屋移交搬迁的，按被征收非住宅房屋评估报告价值的 5% 给予奖励，超过规定时间搬迁交付的，一律不给予奖励。

以上奖励款在被征收人完成搬迁腾空房屋并移交房屋权属后一次性支付给被征收人。

十二、补偿款支付及产权资料的交付、注销

(一) 达成征收补偿协议的，征收补偿支付时间及支付方式以征收补偿协议中相关约定条款执行。

(二) 签订征收补偿协议时，被征收人应持身份证明、被征收房屋相关权属资料等到场签字。征收补偿协议签订后，被征收人将被征收房屋的产权证件及相关资料交给征收实施单位并无条件配合进行产权证件的注销工作，在征收补偿协议约定期限内完成搬迁。若被征收人在约定期限内未完成搬迁的，视为放弃自行搬迁、放弃其他物权权利，征收实施单位有权进场清理并进行房屋拆除工作，由此造成的损失由被征收人自行承担。

(三) 被征收人未按照征收补偿协议内容履行约定的，征收实施单位有权向不动产管理部门申请注销并作出公示。

十三、其他事项

(一) 在房屋征收告知书公告发布之日起，征收范围内的单位和个人涉及下列情况的，不予补偿：

1. 在征收范围内实施新建、扩建、改变房屋结构和用途及进

行房屋装修的。

2.被征收单位和个人抢栽抢种作物或抢建建筑物的。

3.有关规定不予补偿的其他行为。

(二)被征收房屋在征收红线范围内的，被征收人应在规定的时间内，持被征收房屋相关的合法权属证明，向征收实施单位如实申报登记。

(三)已征收房屋的处理。被征收人在交付被征收房屋权属前自行结清房屋使用中的所有水、电、燃气、电话费、宽带等各项费用。为确保安全，被征收户应按期搬迁，将房屋、建（构）筑物、附属物交付给征收实施单位，统一实施拆除。

(四)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。

(五)征收依法办理抵押登记的房屋，按照国家有关的法律法规执行。被征收人应如实申报并与抵押权人协商偿清抵押债务、收回抵押权等法定的应尽义务。

(六)征收期间被征收房屋已出租的，被征收人应及时与承租人解除租赁关系，负责收回房屋。

十四、争议的解决

(一)被征收人对被征收房屋评估结果有异议的，应当自收到分户评估报告之日起 10 日内，由被征收人书面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。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)房屋征收部门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，由房屋征收部门报请蕉岭县人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

(三)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。被征收人在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由征收主体依法向人民法院申请强制执行。

十五、本方案未明确事宜，按有关法律法规及相关政策执行。

十六、本方案解释权归房屋征收部门。