

附件 2

梅州市平远县城区排水内涝及污水提质增效 综合整治建设项目（一期）平远县梅青路 （环北路至城北市场路段）建设项目 房屋征收补偿安置方案

梅州市平远县城区排水内涝及污水提质增效综合整治建设项目（一期）平远县梅青路（环北路至城北市场路段）建设项目是县城旧城区扩容提质重点市政公用建设改造项目之一。根据国务院《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）和广东省住房和城乡建设厅《关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号）等相关规定，为规范做好房屋征收补偿安置工作，维护公共利益，维护房屋所有权人的合法权益，遵循依法依规、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，结合实际情况，特制定本方案。

一、征收房屋补偿安置方式

（一）县城规划区内一律不实行划地安置。

（二）实行房屋货币补偿、产权调换两种方式，由被征收人自行选择其中一种方式进行补偿安置。住宅房屋少于或等于 60 m²，杂房、棚房、简易厂房以及商业用房实行一次性货币补偿。

（三）征收房屋建筑面积以房地产权证记载的合法建筑面积或实际核准的建筑面积进行货币补偿和产权调换。

二、征收房屋补偿安置标准

征收房屋根据功能用途分为住宅和非住宅两类。被征收房屋（含房屋占地、室内装修）价值由具有相应资质的房地产评估机构进行评估。

（一）征收住宅房屋补偿安置标准

1. 货币补偿

按具有相应资质的房地产评估机构评估价值进行货币补偿。

2. 产权调换

提供平远县县城较大型房地产开发项目存量商品房现房作为产权调换安置房房源供被征收人选择（须在签订产权调换协议后三个月内完成选择）。安置房房源具体位置、优惠价格等信息详见《安置房房源信息列表》（以县住房和城乡建设局提供的最新版本为准）。按照商品房交付标准执行。

安置房的不动产权登记证件由房地产开发商负责办理。安置房须缴纳的住宅专项维修资金、不动产权登记费和办证所需税费由被征收人按规定承担。

（二）征收非住宅房屋补偿标准

1. 按具有相应资质的房地产评估机构评估价值进行货币补偿。

2. 证载土地用途为住宅，实际首层有工商营业执照且现正在经营的，认定为住改商，价值由评估机构按住宅评估价值上浮60%进行评估，但不得高于周边类似房屋商业用房评估价值。

3. 停产停业损失的补偿

（1）商业、办公、工业等非住宅的经营性用房和“住改商”的住宅房屋，已依法取得营业执照且现状正在经营的，停产停业

损失按税务部门提供税单为依据进行评估后补偿；无法提供税单依据的，停产停业损失以实际经营面积按同类房屋租金评估进行补偿。

（2）停产停业损失按 6 个月给予一次性货币补偿。

（3）被征收房屋已出租的，被征收人负有解除租赁关系并清退被征收房屋的责任。被征收人与承租人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与承租人自行协商分配。

（三）房屋附属物补偿

征收房屋内的电话、网络、有线电视等附属设备迁移费为 150 元/个（项、台），空调迁移费为 250 元/台，其他附属设备迁移费用以评估机构评估为准。

（四）有效证件的补偿

被征收国有土地上房屋已办理相关证件的，凭相关部门出具的正式票据按票面金额给予补偿。被征收集体土地上房屋已办理相关证件的，按户给予 1 万元的办理报建费用补偿。同时收回被征收房屋相关证件并移交相关部门注销。

（五）其他补偿

房前屋后空地 300 m²内按 250 元/m²补偿，超过 300 m²按其他耕地征收补偿价补偿；零星用地、构建物、果树苗木由评估机构评估价值进行补偿。

三、被征收房屋属性认定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，以有效证件记载为准。涉及房屋产权争议的，先由公证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物，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自然资源、住房和城乡建设、市场监管等相关部门参照相关法律规定进行调查登记、认定和处理。

（三）将调查认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布，公示期为十个工作日。被征收人对房屋征收调查认定结果有异议的，在公示期限内向房屋征收实施单位书面申请复核，复核后的结果应重新公布。

（四）被征收人应在规定的时间内如实向房屋征收实施单位申报个人被征收房屋有效登记证件、材料，逾期或未如实申报，责任自负。

四、征收房屋相关补助

（一）“三通一平”和基础建设补助

被征收集体土地上房屋按首层占地面积给予砖木结构 400 元/m²、砖混结构 500 元/m²、框架结构 600 元/m²的“三通一平”和基础建设补助。

（二）住宅房屋临时过渡安置

选择产权调换或货币补偿的按被征收房屋主体建筑面积（不足 100 m²按 100 m²计算）每月 7 元/m²的标准给予一次性 12 个月的临时安置补助费，由被征收人自行解决临时住所。

（三）搬迁补助费

1. 住宅房屋按被征收房屋主体建筑面积以 30 元/m²标准给予搬迁补助费（含二次搬迁）。

2. 商业用房按建筑面积以 40 元/m²标准给予搬迁补助费(含二次搬迁)。

3. 被征收房屋需依法实施强制执行的不发搬迁补助费。

(四) 按期签约、腾空搬迁、移交被征收房屋等补助

1. 按期签约、腾空搬迁、移交被征收房屋补助：在规定时间内签约腾空搬迁的，按被征收房屋主体建筑面积给予 600 元/m²补助。

2. 被征收人选择货币补偿的，在规定时间内签约腾空搬迁，按被征收房屋主体建筑评估价值的一定比例给予购房补助：(1) 被征收国有土地上房屋(含土地及装修价值)住宅按 15%、商业用房按 10%给予购房补助；(2) 被征收集体土地上房屋(不含土地价值)按 30%予购房补助。

3. 选择产权调换的，按被征收房屋面积 1 元/m²/月的标准一次性补助 10 年物业费。

以上补助在被征收人搬迁并移交被征收房屋后一并存入被征收人实名账户。但有下列情况之一的，被征收人不得享受上述补助：

(1) 在签约期限内未签订征收补偿安置协议的。

(2) 在签约期限内签订征收补偿安置协议，但未按协议约定期限腾空房屋交付房屋征收实施单位的。

(3) 由县人民政府依法作出征收补偿决定的。

五、征收房屋测量、公共建筑面积分摊等有关规定

(一) 被征收房屋建筑面积由具有相应资质的测绘机构按房产测量规范进行测量。

（二）一座房屋有两户或两户以上产权人的，其房屋的公共廊厅、走道、土地等公共面积，按产权人的房屋建筑面积比例分摊，并张榜公示确定；如产权人的房屋公共面积有书面约定的，则按书面约定办理。

（三）征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

六、评估机构的选定

评估机构由被征收人在规定时间内在县评估机构库中协商选定。在规定时间内协商不成的，由征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。

七、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。

（二）征收补偿安置协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（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房屋征收补偿安置协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收实施单位报请县人民政府依照国务院《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。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，由平远县人民政府依法向人民法院申请强制执行。

八、本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。如遇特殊情况，由项目建设单位提请平远县人民政府按“一事一议”原则进行协调处理。