附件1

平远县南区市场片区改造项目

房屋征收补偿安置方案

南区市场片区改造是县城旧城区市政公用建设改造项目之一。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《平远县土地房屋征收补偿安置工作实施细则》规定及县委、县政府工作安排，为规范和加快做好房屋征收补偿安置工作，维护公众利益，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，特制定本方案。

一、征收范围

南区市场片区改造项目范围内的房屋，四至为：东临官田广场商业街，西沿岭下河，南至官田桥，北接教育路（具体以规划红线图为准）。

二、征收部门和征收实施单位

（一）征收部门：平远县土地房屋征收安置中心

（二）征收实施单位：平远县大柘镇人民政府

三、征收实施期限

征收实施期限90日，自房屋征收决定公告之日起开始计算。

四、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。

（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。

（四）住宅房屋少于或等于50㎡、杂房实行一次性货币补偿。

五、征收房屋补偿标准

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

（1）调换规则

原则上按被征收房屋主体建筑面积1:1等面积调换安置房,价值以被征收房屋评估价值和安置房政府优惠价互补差价结算。

按面积“基本相当”的原则选择安置房。选择的安置房建筑面积（含公摊面积）超出被征收房屋建筑面积时，超出部分面积在被征收房屋建筑面积20%（含20%）内的，按安置房政府优惠价进行结算；超过20%的面积部分，按市场评估价进行结算。

被征收人按签订征收补偿安置协议时间的先后顺序发放选房号,项目建成后择时按选房号顺序选择安置房（户型详见建筑设计平面图）。

（2）安置房的位置、标准、价格

安置房位于本项目改造范围内，将靠近县第二小学出口的一栋楼房作为住宅安置房。

安置房室内为毛坯房，外墙贴瓷砖，铝合金外窗，楼梯间安全出口安装统一的防火门，水、电、电话、电视、网络线等安装至户外大门，排水、排污安装至厨房和卫生间。

住宅安置房均价3100元/㎡，各楼层优惠价分别为：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 住宅楼层 | 价格（元/㎡） | 楼层增加价格（元/㎡） |
| 第六层 | 2550 |  |
| 第七层 | 2600 | 50 |
| 第八层 | 2650 | 50 |
| 第九层 | 2700 | 50 |
| 第十层 | 2750 | 50 |
| 第十一层 | 2800 | 50 |
| 第十二层 | 2850 | 50 |
| 第十三层 | 2900 | 50 |
| 第十四层 | 2950 | 50 |
| 第十五层 | 3000 | 50 |
| 第十六层 | 3050 | 50 |
| 第十七层 | 3100 | 50 |
| 第十八层 | 3150 | 50 |
| 第十九层 | 3200 | 50 |
| 第二十层 | 3250 | 50 |
| 第二十一层 | 3300 | 50 |
| 第二十二层 | 3350 | 50 |
| 第二十三层 | 3400 | 50 |
| 第二十四层 | 3450 | 50 |
| 第二十五层 | 3500 | 50 |
| 第二十六层 | 3550 | 50 |
| 第二十七层 | 3600 | 50 |
| 第二十八层 | 3650 | 50 |
| 第二十九层 | 2550 |  |

安置房单价先以政府优惠价3100元/㎡结算，最终单价根据被征收人选定的南区市场安置房实际楼层价格结算，多还少补。

安置房建设统筹规划了两层地下车位，确保每个套房、商铺配套一个车位，车位不办理不动产权登记证件。按照签订征收补偿安置协议的时间顺序选择购买，按市场评估价优惠20%。

安置房的不动产权登记证件由房屋征收部门统一办理，如安置房建筑面积超出被征收房屋面积部分，费用由被征收人承担。

（3）住宅房屋临时过渡安置

选择产权调换的由被征收人自行解决住所，政府给予临时安置补助费。标准为按被征收房屋主体建筑面积（不足100㎡按100㎡计算）每月7元/㎡，自被征收人交出被征房屋之日起发放直到通知交付安置房后满3个月止，一般不超过三年。超过三年后未提供安置房安置的，继续提供临时安置补助费，在原有基础上每年增加1元/㎡/月标准。临时安置补助费于当月拨付到被征收人账户。

选择货币补偿的按被征收房屋主体建筑面积（不足100㎡按100㎡计算）每月7元/㎡的标准给予一次性3个月的临时安置补助费。

（二）征收商业用房补偿标准

1.选择货币补偿的，按具有相应资质的房地产评估机构评估价值进行补偿。

2.选择产权调换的，按以下原则进行调换：

（1）被征收房屋首层有工商营业执照且现正在经营的，原则上按面积“基本相当”进行调换，价值以被征收商铺评估价值和安置商铺政府优惠价互补差价结算。

（2）二层及二层以上的房屋，按现状由房屋认定小组认定房屋属性，以认定结果为标准补偿，不予调换商铺，可以调换住宅安置房。

（3）安置商铺政府优惠价：

|  |  |
| --- | --- |
| 地段 | 政府优惠价（元/㎡） |
| 平城南路 | 22000 |
| 教育路、沿河路 | 20935 |
| 市场内 | 19870 |

（4）改造后的南区市场首层作为农贸市场和安置商铺（具体标准详见规划设计图），在遵循规划设计的基础上尽量满足被征收人的置换需求，按如下原则安置：

原则上原平城南路的安置在平城南路,原教育路段的安置在教育路或沿河路，原市场内的安置在市场内。

有二户以上被征收商铺面积相同或相近的，按签约时间先后顺序选择对应面积的安置商铺进行安置。

被征收商铺面积单一且无其他面积相近的，指定在面积基本匹配的商铺进行安置。

（5）选择安置商铺建筑面积大于被征收商铺首层总建筑面积的，超出部分按安置商铺的市场评估价结算；选择安置商铺建筑面积小于被征收商铺首层总建筑面积的，不足部分按被征收商铺的市场评估价结算。

（6）安置商铺的不动产权登记证件由房屋征收部门统一办理。

3.商业用房因征收房屋造成停产停业损失的补偿

（1）经营中的商业用房，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，停业经营损失以实际经营面积按同类房屋租金评估进行补偿。

（2）选择产权调换的补偿期限从被征收人交出商铺给征收部门之日起至产权调换商铺交付之日止；选择货币补偿的按6个月给予一次性货币补偿。

（3）二层及二层以上认定为商业用房的给予一次性6个月货币补偿停产停业损失费。

（三）房屋可迁附属物的搬迁补助

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。

（四）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/㎡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/㎡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。

（五）被征收人已出租的住宅、商业用房，由被征收人负责解除租赁关系，所产生的费用由被征收产权人负担。

六、被征收房屋属性认定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，以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，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，由认定小组进行认定、处理。

1.1986年12月31日以前建造的房屋，视为报建手续齐全。

2.根据《平远县县城规划建设管理办法》（平府发〔2013〕22号）的规定，自1987年1月1日起至2013年11月1日建造的房屋，予以补偿。

3.难于确定2013年11月1日前建造的房屋，由认定工作小组和评估机构结合卫星航拍图到现场进行界定处理。

（三）对认定为合法建筑的、2013年11月1日前建造的房屋给予补偿。房屋征收告知书发布后属“三抢”行为的，一律不予补偿。

（四）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7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部门书面申请复核，复核后的结果应重新公布。

（五）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现状。逾期或未如实申报，责任自负。

七、征收房屋测量、公共建筑面积分摊等有关规定

（一）房屋测量按房产测量规范执行。

（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，并张榜公布确定；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）零星用地、构建物、果树苗木价值由评估公司评估后进行补偿。

（四）征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

八、评估、测绘机构的选定

评估、测绘机构由被征收人在规定时间内在县评估、测绘机构库中协商选定，在规定时间内协商不成的，由房屋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，或采取抽签方式确定。同一征收项目评估、测绘工作，原则上由一家评估、测绘机构承担。

九、奖励办法　　（一）奖励标准

1.按期测量、确权奖：自征收方案发布之日起60日内完成房屋测量、确权登记，并按期签约搬迁的，按被征收房屋主体建筑面积给予100元/㎡奖励。

2.按期签约奖：在规定时间内签约的，按被征收房屋主体建筑面积给予400元/㎡奖励。

3.按期搬迁奖：在规定时间内搬迁腾空的，按被征收房屋主体建筑面积给予200元/㎡奖励。

4.被征收人选择货币补偿的，在规定时间内签约搬迁腾空，按被征收房屋主体建筑面积（含装修）评估价值（住宅按15%、商业用房按10%）给予再次奖励。

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

以上奖励在被征收人搬迁并交付被征收房屋后一并存入被征收人实名账户。

（二）有下列情况之一的，被征收人不得享受上述奖励和奖励性补贴：

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的。

3.由县人民政府依法作出征收补偿决定的。

十、住房困难和低收入家庭救助

按政策界定，符合条件的特殊困难被征收人在向住建、房管等部门提出申请并经审核后，可轮候安排公共租赁房。

十一、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，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向梅州市房地产评估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未达成征收补偿安置协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门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。

十二、本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。