梅江区西阳镇龙坑村铜箔产业用地项目

房屋征收与补偿实施方案

一、房屋征收与补偿的依据及原则

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）和住建部《国有土地上房屋征收评估办法》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），为规范梅江区西阳镇龙坑村铜箔产业用地项目房屋征收与补偿活动，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，结合本项目实际情况，制定本方案。

二、征收部门和实施单位

房屋征收部门：梅州市梅江区土地房屋征收安置中心

房屋征收实施单位：梅州市梅江区西阳镇城镇建设用地项目征

收指挥部

三、征收房屋补偿方式

办公、工业用房，杂房、简易房等建（构）筑物，采用货币补偿方式进行补偿。

上述房屋补偿方式签订协议后不得更改。

四、征收补偿标准

根据被征收房屋的功能分为住宅和非住宅两类。其中住宅类包括住宅及配套车库（房）、其他“住改商”的房屋；非住宅包括属城市道路边的“住改商”的住宅房屋、商业、办公、工业等经营性用房。被征收房屋的价值，通过依法确定的房地产价格评估机构评估确定，评估价格不低于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）征收企业用房等补偿标准**

厂房、仓库、办公用房、土地等按评估机构评估价值进行补偿；工人失业补偿按照社保有关规定给予失业补助。

**（二）房屋附属物的补偿**

1．可迁附属物的补偿：被征收房屋内的电话、网络、有线电视等附属设备迁移费，按房屋征收决定公告之日有关部门规定的收费标准据实支付。

2．房前屋后附着物（构筑物）由有资质的评估机构按市场价格进行评估。

3．房前屋后种植的青苗及其他地上附着物，由有资质的评估机构按梅州市梅江区集体土地青苗及地上附着物补偿标准进行评估，如有标准遗漏项目则由评估机构另行评估补偿。

**（三）停产停业损失的补偿**

非住宅的经营性用房，在房屋征收决定公告之日前已取得的以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评估确定。

对因征收合法房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业期限的确定，选择货币补偿的按6个月计算；选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

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。

**（四）有效证件的补偿**

被征收房屋已办理《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》的，一次性补偿2000元。有效证件补偿，按一物一证原则，不得重复计算。已交付人防工程费的，根据梅州市人防办开具的《梅州市人防“结建”工程报建许可凭证》按实给予补偿。

**（五）机器设备、生产设施的补偿**

厂区内的机械设备、生产设施按一次性买断进行评估补偿。

五、搬迁补助标准

**（一）非住宅房屋搬迁补助费**

非住宅房屋（含“住改商”的住宅房屋作经营使用的部分）按被征收房屋的建筑面积以40元/㎡的标准发放一次性搬迁补助费，或按房地产评估机构评估的金额发放搬迁补助费。搬迁补助费的计算方式，由被征收人自行选择。

**（二）**被征收房屋依法实施强制执行的不发搬迁补助。

六、奖励办法

**（一）测量确权奖励**

凡在本项目征收方案发布之日起20天内完成测量、确权登记，并且在2021年 月 日（拟定征收决定公告发布20天）前签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋建筑面积给予100元/㎡的配合测量确权奖励。

**（二）签约及搬迁房屋奖励**

被征收人在2021年 月 日（拟定10天）前签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定时间交出房屋及一切附着物并交出土地的，一次性按被征收房屋建筑面积计算奖励400元/㎡。

被征收人在2021年 月 日（拟定15天）前签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定时间交出房屋及一切附着物并交出土地的，一次性按被征收房屋建筑面积计算奖励300元/㎡。

被征收人在2021年 月 日（拟定20天）前签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定时间交出房屋及一切附着物并交出土地的，一次性按被征收房屋建筑面积计算奖励200元/㎡。

凡在2021年 月 日（拟定20天）后签订房屋征收补偿安置协议书的，不给予奖励。

选择货币补偿的非住宅房屋（包括城市道路边的“住改商”的房屋），按非住宅房屋（含装修）评估价值的5%给予奖励。

以上符合给付条件的奖励款项，存入被征收人银行账户。

七、被征收房屋、土地属性认定

（一）被征收房屋、土地的权属、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，或房地产登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑、土地，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、土地的权属、结构、用途及建筑面积以及分户补偿情况等进行公示。

八、征收房屋登记、测量、公共建筑面积分摊的有关规定

（一）房屋在拟征收规划红线范围内的，被征收人应在规定的时间内，持被征收房屋的《国有土地使用证》《房屋所有权证》《房地产权证》或《不动产权证》《营业执照》等有关产权和经营权证明，向房屋征收实施单位申报登记。

（二）被征收房屋建筑面积，以不动产权证记载的合法建筑面积或征收实施单位组织相关部门调查认定并公示后的建筑面积为据，依本方案进行货币补偿和产权调换。

（三）被征收房屋建筑面积的测量方法：按《房产测量规范》（GB/T17986—2000）实施。

（四）征收设有抵押权的房屋，抵押权的实现，依照国家有关法律执行。

九、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，向梅州市房地产估价专家委员会申请鉴定。

（二）征收补偿协议订立后，被征收人不履行补偿协议约定义务的，征收人可以依法申请人民法院强制执行；被征收人认为征收人不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除土地房屋征收补偿协议的，被征收人可以依法提起行政诉讼。

（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区人民政府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，由梅江区人民政府依法向人民法院申请强制执行。