梅江区水产产业园项目房屋征收与

附件2：

补偿实施方案

一、房屋征收与补偿的依据及原则

根据《中华人民共和国物权法》、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）和《梅江区房屋征收与补偿实施办法》等文件精神，为规范梅江区水产产业园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，结合本区实际情况，制定本办法。

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：梅州市梅江区金山街道城镇建设用地项目征收指挥部

三、征收房屋补偿方式

1﹒住宅房屋实行房屋产权调换、货币补偿、产权调换及货币补偿相结合的方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。

2﹒商业用房、杂房、简易房等建（构）筑物，采用货币补偿方式进行补偿。

3﹒“住改商”的房屋实行房屋产权调换、货币补偿、产权调换及货币补偿相结合的方式，产权调换只能调换住宅房屋。

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，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，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）住宅房屋征收补偿标准**

包括被征收房屋（含房屋占地）、房屋装修、车库等的价值，门楼按住宅用途及其相应结构评估其房地合一价格。

1﹒被征收人选择货币补偿的，按房地产评估价值进行补偿。

2﹒被征收人选择产权调换，按房地产评估机构评估确定的被征收房屋价值与安置房价值进行差价结算。

（1）产权调换为被征收人回购瑞景花园安置区的安置房，原则上按建筑面积1︰1等面积进行调换，价值以被征收房屋评估价值和安置房价值互补差价结算。安置房为电梯房高层建筑的，6—10层按统一价格，即3650元/㎡，5层以下（含5层）的房价减少50元/㎡，11层以上（含11层）的房价增加50元/㎡。安置房单价暂按3650元/㎡计算，最终单价根据被征收人选定的安置房实际楼层价格结算。

（2）被征收人按照“面积近似”的原则，选择安置房屋，安置房建筑面积超过被征收房屋建筑面积时，超出建筑面积一般不得超过被征收房屋建筑面积的20%。具体规定如下：

①安置房的选定按签定征收补偿协议时间的先后顺序进行选择。

②安置房建筑面积多于核定的被征收人房屋建筑面积的，在20%范围内按安置房价值进行结算，超出20%以外面积每平方米按安置房价值的130%进行结算。

③选择产权调换的，安置房的《不动产权证》由房屋征收部门统一办理及承担相关费用。

**（二）征收商业用房补偿标准**

商业用房以房屋产权证记载或自然资源部门批准的使用功能为准，按房地产评估机构评估价值进行补偿。

**（三）征收企业用房补偿标准**

厂房、仓库、办公用房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。

**（四）房屋周边的土地补偿规定**

1﹒证载土地面积多于房屋占地（含天井）面积的，按证载土地面积进行评估补偿；证载土地面积少于房屋占地的，按实测的房屋占地面积评估补偿。

2．房前屋后空地、间距用地，参照梅州城区（不含梅县区）现行基准地价（公共服务项目用地类别一）划拔性质、容积率1.5进行评估补偿。

3．已办理《国有土地使用证》的国有出让性质土地，按法定最高年限进行评估，不需做年限修正。

**（五）“住改商”的住宅房屋的补偿**

被征收人自行住改商的住宅房屋，按以下方式给予补偿：

（1）已建成的城市道路边“住改商”的住宅房屋，房屋（含房屋占地）价格按合法商业评估价值的60%进行评估，补偿总额低于本办法有关住宅房屋计算的补偿总额（即按住宅房屋的补偿价值加上奖励）的，应当按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

（2）其他“住改商”的住宅房屋，房屋现状经营部分（含房屋占地）的价格按照住宅房地合一的评估单价上浮30%进行评估。

**（六）房屋附属物的补偿**

（1）可迁附属物的补偿：征收房屋内的电话、网络、有线电视等附属设备迁移费，按现行收费标准据实支付。

（2）房前屋后种植青苗按《梅州市梅江区集体土地征收补偿安置标准》标准执行，如有标准遗漏项目则由评估机构另行评估补偿。

**（七）停产停业损失的补偿**

“住改商”的住宅房屋、商业等经营性用房，征收公告发布之日前取得的有效营业执照、且现状正在经营的房屋或搭建的简易房（临建物），可给予停产停业损失补偿。

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。

**（八）有效证件的补偿**

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《国有土地使用证》的按证载面积每平方米补偿150元；已办理《房地产权证》、《不动产权证》的按证载土地面积每平方米补偿150元，已办理《房屋所有权证》、《房地产权证》、《不动产权证》每证另补偿2000元；已交付人防工程费的按实际支付费用补偿。

五、安置房的标准

1﹒根据城市规划要求，本项目建设用地范围内不能规划建设安置小区，选择产权调换的被征收人在西郊瑞景花园安置区内安置。

2﹒安置房屋结构：电梯房为高层建筑。具体各安置房标准详见规划设计图。

3﹒安置房的户型：电梯房均按大、中、小三种户型规划建设，面积按实际建设为准。

4﹒安置房建设统筹规划了车位，确保每个套房配套一个车位。按照签定征收补偿协议的时间顺序，车位价格为地下车位8万元/个、地面车位9万元/个、子母车位12万元/个。

六、临迁过渡安置和搬迁补助标准

**（一）住宅房屋临迁过渡安置**

①临迁方式

房屋征收部门提供临时安置补助费。房屋征收部门按被征收房屋用于产权调换房屋建筑面积支付临时安置补助费，由被征收人自行解决住所。临时安置补助费按产权调换面积（以实际扣减的安置房购置款对应的建筑面积为准）×每月12元/㎡的标准计算，补助费的发放从被征收人交出被征收房屋起到通知交付安置房后满三个月止。安置补助费按月支付并于当月拨付到被征收人账户。

②临迁期限

从被征收人交付被征收房屋之日起至房屋征收部门提供安置房之日止。

**（二）搬家（迁）补助费**

1﹒住宅房屋搬家补助费

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/㎡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20元/㎡标准发放二次搬家补助费。

2﹒非住宅房屋搬迁补助费

非住宅房屋（含“住改商”）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的评估标准发放搬迁补助费，由被征收人自行选择。

3﹒被征收房屋依法实施强制执行的不发搬家（迁）补助。

七、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30天内完成测量、确权登记，并且在2020年6月10日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2020年6月10日前签订房屋征收补偿安置协议书，并按协议约定时间拆除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/㎡。

凡在2020年6月10日后签订房屋征收补偿安置协议书的，不给予奖励。

**（三）**选择产权调换的房屋，在2020年6月10日前签订协议，并在规定时间内搬迁并交付拆除的，按被征收房屋用于产权调换的建筑面积300元/㎡的标准给予一次性物业管理补助费。

**（四）**选择货币补偿的住宅房屋（包括“其他住改商”的房屋），按照被征收房屋建筑面积给予2500元/㎡一次性购房奖励。

**（五）**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。

以上奖励总额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。

八、被征收房屋属性认定

**（一）**被征收房屋的权属、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）**被征收房屋建筑占地为集体土地的，按国有划拨住宅用地确权，已批未建的宅基地按国有划拨住宅用地，容积率3.0确权。

**（三）**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。

**（四）**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。

**（五）**对被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积以及分户补偿情况等进行公示。

九、征收房屋登记、丈量、公共建筑面积分摊的有关规定

**（一）**征收规划红线范围内的房屋，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》《工商营业执照》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）**征收房屋建筑面积以房地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核准并公示后的建筑面积进行货币补偿和产权调换。

**（三）**房屋建筑面积测量按《房产测量规范》实施**。**

**（四）**一座房屋有两户以上产权人的，其房屋的公共廊厅、横屋走道、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。

**（五）**征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

十、评估机构的选定

由征收部门实施，经资格审查筛选出符合条件的评估公司作为候选评估机构，再由被征收人在规定时间内在候选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。同一征收项目评估工作，原则上由一家评估机构承担。

十一、住房困难和低收入家庭救助

按政策界定属于住房困难和低收入家庭的被征收人，根据梅江区人民政府有关为特殊困难群众提供援助的相关政策文件执行。

十二、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，向被征收房屋所在地房地产评估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。