附件5

汕尾市城区西北片马宫街道城镇老旧小区改造项目房屋与土地征收补偿方案

为贯彻“补短板、惠民生”重点部署，加快推进汕尾市区西北片马宫街道城镇老旧小区改造。汕尾市城区人民政府对位于马宫街道辖区内城区国财食品有限公司、城区马宫供销社、城区水产供销公司马宫分公司相关土地和房屋实施征收，为更好地贯彻执行房屋征收补偿政策，保障被征收房屋权利人的合法权益，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住房和城乡建设部关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》等有关法律法规及规范性文件，结合本项目实际情况，制定本征收补偿方案。

一、房屋征收目的

因汕尾市区西北片马宫街道城镇老旧小区改造需要，依照总体规划，对汕尾市城区水产供销公司马宫分公司、汕尾市城区马宫供销社、汕尾市城区国财食品有限公司的相关土地及房屋依法实施征收，符合公共利益。

二、房屋征收补偿原则

房屋征收补偿遵循决策科学民主、程序正当合法、结果公平公开原则，对被征收人给予公平补偿。

三、项目征收范围

汕尾市城区水产供销公司马宫分公司、汕尾市城区马宫供销社、汕尾市城区国财食品有限公司的相关土地及房屋，详见征收范围图。

四、征收单位

（一）征收主体：汕尾市城区人民政府。

（二）征收部门：汕尾市城区住房和城乡建设局。

（三）征收实施单位：汕尾市城区马宫街道办事处。

（四）房屋征收可以向从事房屋征收业务或具备相应工作经验的第三方机构采购房屋征收相关服务，所需工作经费由征收实施单位予以保障，并列入征收成本。

五、被征收人

汕尾市城区西北片马宫街道城镇老旧小区改造项目征收房屋所有权人、政府授权的国有房屋管理人为被征收人。

1. 启征日期

自房屋征收决定公告发布之日起。

1. 征收补偿协议签约期限

房屋征收决定公告之日起60日内（含60日）。

1. 被征收房屋面积及用途核定

（一）征收实施单位应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

（二）被征收人具有合法有效产权证书的，按合法有效产权证书记载的用途和面积为准。

（三）未登记房屋产权证书的（但经认定属于违法违规建筑的除外），由具有测绘资质的第三方测绘机构与被征收人一同对现状房屋进行测量，面积及用途以征收实施单位核查认定为准。

(四)根据有关法律法规及政策规定应予补偿的其他情形，以依据相关规定核定的面积及用途为准。

九、房屋价值评估办法

（一）房屋价值评估机构选择：由被征收人协商选定具有资质的房地产评估机构；协商不成的，由征收实施单位在网上中介超市随机挑选三家具有资质的房地产评估机构，并选定其中一家为本“征收”项目评估机构。

（二）被征收房屋的价值评估办法：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号令）及《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等相关规定，参考《汕尾市城区2018年城镇土地定级与基准地价更新成果》（汕府〔2019〕11号）、汕尾市城区近三年国有建设用地使用权公开挂牌出让价及征收公告之日的被征收房屋类似房地产市场交易价格，结合本补偿方案所制定的政策进行评估。

（三）被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

（四）被征收范围内被征收人应配合估价机构工作人员进行,确保房屋评估价值结果公平、公正、合法有效。

（五）被征收人不协助评估机构对被征收房屋进行实地查勘或提供不实情况和资料造成评估失实或其他后果的，被征收人应承担相应责任。

十、房屋征收补偿方式

（一）对房屋被征收人实行货币补偿；货币补偿,按被征收房屋评估价值及其他相关补助款项支付给被征收人。

（二）被征收人房屋出租给他人使用、买卖、抵押、查封、典当及其他产权纠纷等影响房屋征收补偿的，由被征收人自行解决租赁关系。

十一、被征收房屋补偿标准

房屋价值（土地、建筑物、室内装修）

由具有相应资质的房地产评估机构，根据被征收房屋区位、房屋面积、房屋用途、建筑结构、室内装修档次等，在房屋征收决定公告之日为评估价值时点，按照不低于被征收房屋类似房地产市场价格，分别对土地价值、建筑物、室内装修进行房地产一体化评估，房屋价值评估报告作为被征收房屋补偿价值依据。

十二、建筑物、室内装修、构筑物评估指导价

(一)建筑物

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 框架结构 | 混合结构 | 砖木结构 | 简易结构 |
| 评估标准（元/平方米） | 1800 | 1600 | 1400 | 600 |

(二)室内装修

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 一级装修 | 二级装修 | 三级装修 | 四级装修 | 五级装修 |
| 评估标准（元/平方米） | — | — | 600-700 | 500-600 | 200-400 |

(三)构筑物

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2.2米以下的建（构）筑物 | 砖石围墙 | 木板棚 | 简易  铁皮房 | 庭院门楼 |
| 评估标准（元/平方米） | 400 | 200 | 150 | 300 | 5000 |

十三、搬迁费补偿

按签订补偿安置协议每宗给予一次性每平方米40元搬迁补偿，不足3000元者按3000元计发。

十四、解决争议方式

（一）在征收期限内达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由征收实施单位报请汕尾市城区人民政府依法按照有关规定，作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内公告。

（二）行政救济方式：被征收人对本决定有异议的，可以在本决定公告之日起60日内依法向汕尾市人民政府申请行政复议，也可以在本决定公告之日起6个月内依法向有管辖权的法院提起行政诉讼。

十五、未尽事宜

（一）未包含在上述所列的补偿项目的，按市、区有关文件精神执行。如需作为特殊个案处理的补偿项目，报区人民政府审批后再实施补偿。

（二）本方案未尽事宜，按国家、省、市有关法律法规执行。

十六、解释权

本补偿方案自印发之日施行，解释权由汕尾市城区人民政府委托汕尾市城区马宫街道办事处负责解释。