

(征求意见稿)

汕尾市城区人民政府

2022 年 11 月

为贯彻市委、市政府“补短板、惠民生”重点部署，完善公共服务配套设施建设，打通二马路东段断头路（凤照街-海滨大道），汕尾市城区人民政府启动市区民主广场片区升级改造项目，对改造项目范围内涉及的房屋实施征收，为更好地贯彻执行征收补偿政策，保障被征收权利人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》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

依照城市总体规划，完善公共服务配套设施建设，打通二马路东段断头路（凤照街-海滨大道）建设需要。

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、征收范围

民主广场1至4巷范围：详见附图《汕尾市区民主广场片区升级改造项目征收范围图》

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：汕尾市城区新港街道办事处。

五、被征收人

民主广场片区征收范围内房屋所有权人、政府授权的国有房屋管理人为被征收人。

六、征收期限

发布征收公告之日起60天内为征收补偿签约期限。

七、权属、用途、面积核定

(一)用地权属认定：以不动产权证、房地产权证、国有土地使用证、集体建设用地使用证、政府或国土部门批准用地证明、村/社区土地来源证明等相关合法有效土地权属证明材料为依据。

(二)土地、房屋面积认定：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面积为准；合法有效权属证明材料记载面积与现状房屋面积不符及未登记房屋产权的，按中华人民共和国国家标准《房产测量规范GB/T17986.1-2000》有关规定，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，房屋建筑面积以第三方测绘机构测绘面积为准。

(三)土地、房屋用途认定：有合法有效产权属证明材料的以有效产权属证明材料记载用途为准，没记载用途，依据房屋现状功能与实际用途予以认定。

(四)住改商或改其他经营性用途认定：指临街一层为商铺，二层为住宅，截至房屋征收决定作出之日，房屋现状为商业或改其他经营性用途，并取得工商营业登记许可1年的，由当事人提供合法有效产权属证明材料和《工商营业执照》向征收单位申请商住或改其他经营性用途，经核定商住用途的按商住用途补偿，经核定不符合商住用途的按住宅用途补偿。

(五)根据有关法律法规及政策规定应予补偿的其他情形，按照相关规定。

八、第三方服务机构选择

房屋征收可以采用广东政府采购智慧云平台、中介超市等合法合规的方式公开选取确定采购房屋征收有关业务服务的第三方服务机构，所需工作经费由征收实施单位予以保障，费用纳入项目房屋征收成本。

九、房屋价值评估基本原则

(一)被征收房屋的价值，由选定的房地产评估机构，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号令）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）以及相关法律、法规规定，结合本补偿安置方案所制定的政策进行评估。

(二)房屋价值评估，根据被征收房屋区位、面积、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，按照被征收房屋的类似房地产的市场价格，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。

（三）临街房屋首层为商铺，2层以上为住宅，经核定为“住改商”用途的，其基底土地价格按合法商业评估价值的80%进行评估，

（四）被征收范围内被征收人应配合第三方房屋调查登记与测绘机构、房屋价值评估机构工作人员进行实地丈量查勘，确保房屋面积、用途、结构与房屋价值评估结果公平、公正、合法有效。

（五）被征收人不协助第三方服务机构对被征收房屋进行实地丈量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、评估价值时点

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

十一、房屋征收补偿标准

（一）被征收房屋的价值补偿

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，具体价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按《国有土地上房屋征收评估办法》及相关法律、法规规定评估确定。房屋价值估价方法如下：

1. 被征收房屋的类似房地产有交易的，按市场法进行评估；

2. 被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，按收益法进行评估；

3. 被征收房屋的类似房地产没有交易，且没有经济收益的，按成本法进行评估。

（二）建筑物（房屋）价值补偿

被征收房屋的补偿价值，根据合法有效产权证书及入户调查登记的房屋结构类型，由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照评估确定的重置价给予补偿。

附表：建筑物（房屋）价值指导价：

房屋结构类别	框架结构 (带电梯)	框架结构	混合结构	砖木结构	简易结构
指导价	2200 元/ 平方米	1800 元/ 平方米	1600 元/ 平方米	1400 元/ 平方米	600 元/ 平方米

（三）室内装修价值补偿

被征收房屋的装修补偿价值，根据装修档次新旧，由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照评估确定的重置价给予补偿。

附表：室内装修级别评定标准

级别	装修内容	指导价
----	------	-----

一级 装修	地面为高档实木地板或 800×800 以上抛光砖；瓷砖踢脚线（木质踢脚线）；内墙面为 ICI 涂料粉刷；天棚为木吊顶及四周角线、带灯座；室内设有部分组合式壁柜；木门（入户门为双层防盗门），铝合金窗，窗帘盒，不锈钢防盗网；阳台有防盗网；厨房高级地板砖地面，高级瓷砖墙面，吊顶，带有高级组合式灶台，木吊柜；高档洁具、电气设备齐全。	800-1000 元/平方米
二级 装修	地面中档实木地板或 600×600 抛光砖；瓷砖踢脚线（木质踢脚线）；内墙面为 ICI 涂料粉刷；天棚为四周木吊顶及四周石膏角线；室内设有部分组合式壁柜；木门（入户门为双层防盗门），铝合金窗外加防盗网，阳台有防盗网；厨房地地板砖地面，瓷砖墙面，吊顶，带有组合式灶台，木吊柜；中档洁具、电气设备齐全。	700-800 元/平方米
三级 装修	地面为普通地板砖；瓷砖踢脚线（木质踢脚线）；内墙面为 ICI 涂料粉刷；天棚为吊顶或四周石膏角线；室内设有部分壁柜；木门（入户门为双层防盗门），铝合金窗外加防盗网，窗帘盒，阳台有防盗网；厨房地地板砖地面，瓷砖墙面，带有石板材灶台；洁具、电气设备齐全。	600-700 元/平方米
四级	地面为普通地板砖；瓷砖踢脚线；内墙面为涂料粉刷、	500-600

装修	天棚四周石膏角线；木门（入户门为防盗门），铝合金窗（部分木窗），阳台有防盗网；厨房地板砖地面，瓷砖墙面，带有石板材灶台；洁具齐全。	元/方米
五级装修	地面为普通地板砖；内墙面及天棚粉刷；木门（入户门为木门外加铁门），铝合金窗（部分木窗），阳台有防盗网；洁具齐全。	200-400元/方米

（四）构筑物补偿

临时建筑物、构筑（附属）物及其他地上附着物（果树、苗木除外），以不重复补偿为原则，由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照评估确定的重置价给予补偿。

附表：构筑物指导价：

项目	2.2米以下的建（构）筑物	砖石围墙	木板棚	简易铁皮房	独户庭院门楼（顶有雨盖）
指导价	400元/平方米	200元/平方米	150元/平方米	300元/平方米	5000元/座

注：蓄水池、水泥地面、石材地面、大型建（构）筑物等，根据现场实际测绘数量，按照评估确定的重置价给予补偿。

（五）其他地上附着物补偿

房前屋后零星种植的果树苗木，根据实际清点数量，参照《汕尾市人民政府办公室关于印发〈汕尾市征收市区土地补偿实施办

法（暂行）》的通知》（汕府办〔2018〕23号）的规定予以补偿。

十二、补偿方式

实行货币补偿，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。

十三、临时安置与搬迁费补助

（一）临时安置费按每月每平方米20元一次性给予6个月的临时安置补助，每月不足1500元的按1500元计发。

（二）设备迁移补助费。固定电话、有线电视、电表、水表等迁移补助费1500元/户（宗）。

（三）搬迁费按签订补偿安置协议每户（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。

（四）规模较大工厂、仓储、商务等另行协商处理。

十四、按期签约搬迁奖

（一）被征收人在发布征收公告之日起20日内（含20日）签订补偿协议，并在规定时间搬迁将房屋腾空移交的，每户（宗）给予奖励伍万元；

（二）被征收人在发布征收公告之日起21日至30日内的（含30日）签订补偿协议，并在规定时间搬迁将房屋腾空移交的，每户（宗）给予奖励叁万元。

十五、其他相关规定

(一) 房屋被依法征收的，其土地使用权同时收回。

(二) 有抵押权的被征收房屋，在征收期限内抵押人向抵押权人清偿债务，如抵押人不能清偿债务或不能与抵押权人重新达成抵押议的，由抵押权人和抵押人依照法律法规的有关规定处理。

(三) 被查封的房屋，由房屋征收部门按照法律法规的有关规定处理。

(四) 如被征收房屋存在租赁、典当及产权纠纷影响房屋征收补偿的，由当事人自行协定或依照法律法规的有关规定处理。

(五) 被认定为违法违规建筑的和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

十六、不当行为不给予补偿

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建，改变房屋和土地性质用途等增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿并按相关规定给予处理。

十七、解决争议方式

(一) 房屋征收部门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作出房屋征收决定的区人民政府，按照本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。

(二) 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或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府催告被征收人履行义务，催告书送达十日后当事人仍未履行义务的，依法向人民法院申请强制执行。

（三）被征收人签约后，在约定的时间内拒绝腾空交房的，由房屋征收实施单位催告被征收人履行义务，催告书送达十日后当事人仍未履行义务的，房屋征收实施单位可依法申请人民法院强制执行。

（四）评估结果异议的处置方式按照有关规定办理。

十八、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、市有关法律法规规章和规范性文件执行。

十九、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新港街道办事处负责解释。