附件

汕尾市城区二马路东段房管局公产房

征收补偿方案（征求意见稿）

为住房安全及公共利益，汕尾市城区人民政府决定对汕尾市城区二马路东段房管局公产房及周边房屋实施征收，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》（第590号令）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

征收范围内的房屋经鉴定多为危房，为做好公产房及周边房屋排险解危工作，避免发生安全事故，消除安全隐患。

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

汕尾市城区二马路东段民主广场一、二巷及房管仓库。

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

本项目区域内涉及被征收的房屋所有权人、政府授权的国有房屋管理人为被征收人。

六、补偿协议签订及签约期限

发布征收公告公示之日起30天内为房屋征收补偿签约期限。

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、政府或国土部门批准用地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，且在汕府〔2015〕73号文即2015年9月24日发布前建设的，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，没有记载用途，依据房屋现状功能与实际用途予以认定。

（四）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

（一）房屋价值评估机构选择：房地产价格评估机构由被征收人在政府作出房屋征收决定并公告后10个工作日内协商选定；在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定，参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家，随机确定房地产价格评估机构时应当由公证部门现场公证。

（二）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部门予以保障，并列入征收成本。

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）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。

（四）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作出房屋征收决定之日。

十一、被征收房屋类型及补偿方式

（一）被征收房屋已办理房产证的，按被征收房屋土地价值+建筑物价值+装修价值+构筑物价值+临时安置费+搬迁费+设备迁移费+相关奖励等给予补偿补助。

（二）被征收房屋属没有合法有效证件、建设用地手续不完善的，在汕府〔2015〕73号文即2015年9月24日发布前建设的，按被征收房屋建筑物价值+装修价值+构筑物价值+临时安置费+搬迁费+设备迁移费等给予补偿补助。

（三）被征收房屋属公产房的，房屋承租人同意解除租赁关系，经被征收人确认由承租人重新装修和由承租人自行加建的建筑物及构筑物分别按其价值补偿给予承租人，同时给予承租人临时安置费+搬迁费+设备迁移费等补偿补助；被征收房屋土地价值+建筑物价值+装修价值+构筑物价值等补偿给予被征收人。

十二、签约期限内奖励办法

（一）被征收房屋属公产房的，房屋承租人同意解除租赁关系并在签约期限内签订协议搬迁的：

1.房屋承租人在发布征收公告之日起10日内（含10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）给予奖励贰万元。

2.房屋承租人在发布征收公告之日起11日至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）给予奖励壹万元。

（二）被征收房屋属于私人房产的：

1.被征收人在发布征收公告之日起10日内（含10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。

2.被征收人在发布征收公告之日起11日至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）给予奖励叁万元。

十三、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.被征收房屋或者其他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

被征收房屋建筑物的补偿价值，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 | 混合结构 | 砖木结构 | 简易结构 |
| 指导价（元/平方米） | 1800 | 1600 | 1400 | 600 |

（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：室内装修级别指导价

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 装修级别 | 一级装修 | 二级装修 | 三级装修 | 四级装修 | 五级装修 |
| 指导价（元/平方米） | 800-1000 | 700-800 | 600-700 | 500-600 | 200-400 |

（四）构筑物价值补偿

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 |
| 指导价（元/平方米） | 400 | 200 | 150 | 300 |

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。

十四、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/承租人。

十五、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。

十六、停产停业补偿

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，按6个月给予补偿。

十七、其他相关规定

（一）房屋被依法征收的，其国有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协议的，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）被征收房屋属没有合法有效证件、建设用地手续不完善的，且在汕府〔2015〕73号文即2015年9月24日发布后建设的，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。

十八、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。

十九、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后达不成补偿协议，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，由房屋征收部门催告被征收人履行义务，经催告后不履行的，房屋征收部门可以作出要求其履行补偿协议的书面决定，被征收人收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（四）被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，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。

二十、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。

二十一、解释权

本补偿方案自印发之日起施行，解释权归汕尾市城区人民政府。