汕尾市城区东片区城镇老旧小区改造项目

捷胜辖区内房屋征拆补偿方案

(征求意见稿)

汕尾市城区人民政府

二○二二年八月

汕尾市城区东片区城镇老旧小区改造项目

捷胜辖区内房屋征拆补偿方案

为贯彻“补短板、惠民生”重点部署，进一步加快老旧小区改造步伐，提升老旧小区人居环境，汕尾市城区人民政府决定对汕尾市城区东片区城镇老旧小区改造项目捷胜辖区内房屋实施征收，为保障老旧小区改造项目顺利实施，切实维护被征收房屋所有人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）及其他相关法律法规规定，结合项目实际情况，制定本房屋征收补偿方案。

**一、征收目的**

汕尾市城区东片区城镇老旧小区改造项目的需要。

**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、征收改造范围**

汕尾市城区东片区城镇老旧小区改造项目捷胜辖区内，在改造实施过程中影响老旧小区综合改造提升、基础设施建设的零星房屋、建筑物、构筑物。

1. **征收房屋基本情况**

涉及被征收的房屋位于捷胜镇老渔市场、捷兴市场、东门街、西门街、北门街等；涉及被征收人房屋共 19 栋（间），基底土地面积约16305.76平方米，房屋建筑面积约 8217.3 平方米。

**五、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：汕尾市城区捷胜镇人民政府。

(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。

**六、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。

**七、征收期限**

发布征收公告公示之日起 天内为房屋征收补偿签约期限。

**八、权属、面积、用途认定**

(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、集体土地建设用地使用证、农村“房地一体”确权登记证明材料、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/T17986-2000》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：有合法有效产权证明材料的，以有效产权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。

**九、房屋价值评估基本原则**

(一)被征收房屋的价值，由具有房地产评估资质的房地产评估机构，依据《中华人民共和国土地管理法》、《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、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)由征收实施单位依法依规按程序委托具备资质的测绘机构、资产评估机构，依法依规对需征收的土地、房屋、构筑物、附属物等进行丈量、登记、评估，被征收人应予以配合，并提供土地、房屋、构筑物、附属物等的所有权人有效权属证明材料，确保房屋面积、房屋评估价值结果公平、公正、合法有效。

(四)被征收人不协助测绘机构、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**

对房屋所有权人实行货币补偿，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。

**十一、被征收房屋补偿标准**

(一)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。

(二)住改商或改其他经营性补偿标准，按房屋基底土地面积，按照有合法权属证明的宅基地评估单价上浮不超过50%进行补偿。

(三)有合法有效权属证明的未建设土地补偿标准，参照《汕尾市城区2018年城镇土地定级与基准地价更新成果》及类似土地二手市场价格。

**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 |
| 指导价  （元/平方米） | 1800 | 1600 | 1400 | 800 |

(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 |
| 指导价  （元/平方米） | 800-1000 | 700-800 | 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（元/座） |
| 指导价  （元/平方米） | 800 | 100 | 200 | 400 | 5000 |

以上指导价最终价格由评估机构根据相关规定进行评估

**十三、临时安置与搬迁费补助**

（一）住宅类，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。

（二）非住宅类，临时安置费（停工停业补偿费）按每月每平方米40元一次性给予6个月的临时安置补助。

（三）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)。

（四）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。

（五）规模较大工厂、仓储、商务等另行协商处理。

**十四、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。收回未进行建设的国有土地的，或征收未进行建设的集体土地的，按照有关法律规定和相关方案执行。

(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)被查封的房地产，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)依照法律法规的有关规定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。

**十五、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，买卖、租赁和抵押，户口迁入、分户，办理工商营业执照等不当增加补偿费用的行为；违反规定的，不予补偿并按相关规定给予处理。

**十六、解决争议方式**

(一)房屋征收实施单位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，由房屋征收实施单位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，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

(三)被征收人签约后，在约定的时间内拒绝腾空交房的，房屋征收部门可依法申请人民法院强制执行。

(四)被征收人对房屋价值评估结果有异议的，可在十天内向评估机构书申请复核。如果对复核结果仍存有异议，可在十天内向当地评估专家委员会申请鉴定。

**十七、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、规范性文件执行。

**十八、解释权**

本补偿方案自印发之日起施行，解释权由汕尾市城区人民政府委托汕尾市城区捷胜镇人民政府负责解释。