汕尾市区二马路东段民主广场片区城市更新

项目房屋征收补偿安置方案

汕尾市城区人民政府

2021年11月30日

汕尾市区二马路东段民主广场片区城市更新

项目房屋征收补偿安置方案

为改善居民居住生活环境、提升城市形象，推进汕尾市区高质量发展。汕尾市城区人民政府对市区二马路东段民主广场片区实施城市更新，为依法保障被征收人合法权益，推进房屋征收补偿工作的顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《住建部关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>通知》（建房〔2011〕77 号）等有关规定，结合本项目实际情况，制定本补偿安置方案。

一、房屋征收目的

为改善居民居住生活环境，打通二马路东段断头路，提升城市形象，实施城市更新项目，项目已列入国民经济和社会发展年度计划，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、征收范围

民主广场片区：东至海滨大道、南至交通部汕尾航标站、西至凤照街、北至人民医院。详见：市区二马路东段民主广场片区城市更新项目征收范围图。

四、征收单位

(一)征收主体：汕尾市城区人民政府。

(二)征收实施单位：汕尾市城区新港街道办事处。

(三)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

二马路东段民主广场片区征收红线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30天内为征收补偿签约期限。

七、房屋权属、用途、面积核定

（一）权属核定：以房屋产权证、宅基地草契、房屋准建证、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，被征收人没法提供土地权属证明材料的不给予补偿，只适当给予地着物补助。

（二）自建房用途核定：有房屋或土地证产权证书的以产权证书记载的用途为准。未登记办理产权证书的，经核定符合补偿条件的，依据房屋现状实际用途予以认定补偿。

(三)自建商（业）住用途核定：指临街一层为商铺，二层为住宅，房屋现状一层为商业的，由当事人向征收单位申请商住用途，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。

（四）有产权证建筑面积核定：产权证书记载面积与现状房屋面积不符的，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现场测量面积，经征收单位核定的建筑面积为准。

（五）未登记办理产权证建筑面积核定：（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征收单位工作人员、被征收人一同对现状房屋进行测量，房屋建筑面积以征收单位核定为准。

(六)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。

八、房屋价值评估机构选择

房屋价值评估机构选择：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。

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）征收范围内的土地价值，参考《汕尾市城区 2018 年城镇土地定级与基准地价更新成果》、汕尾市城区近期国有建设用地使用权公开挂牌出让价及类似土地市场、房地产二手市场交易价格。

(五)土地评估价值不考虑土地取得方式的不同所产生的土地价值差异。

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

（七）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、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，用于产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

十一、建筑物、室内装修、构筑物评估标准

(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 | 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 | — | — | 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 | 400 | 200 | 150 | 300 | 5000 |

十二、补偿方式

被征收人可自愿选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。

十三、产权调换的安置房概况

(一)安置房区域：产权置换安置房建设在征收范围内，根据项目整体规划设计，安排楼栋集中回迁安置，安置房的交楼标准为简装房。

（二）房型与面积：根据征收范围内分户征收房屋面积情况， 设计接近安置面积的房型供被征收人选择。

（三）交楼期限：暂定安置房建设期限为 36 个月。

（四）选房办法：为体现公开、公平、公正的原则，维护被征收人的合法权益，为鼓励被征收人早签约，早交拆，早选房的原则，被征收人按签订征收补偿协议时间顺序，选择对应安置房的户型及房号；同一房屋类型签订征收补偿协议的时间相同采用抽签形式确定其选择的先后顺序。

十四、住宅安置房室内装饰交房标准

**(一)客厅、餐厅**

（1）地面：地砖；

（2）墙面：白色乳胶漆面；

（3）顶棚：四周石膏线，白色乳胶漆面；

**(二)卧室**

(1)地面：地砖；

（2）墙面：白色乳胶漆面；

（3）顶棚：四周石膏线，白色乳胶漆面；

**(三)厨房**

（1）地面：防滑地砖；

（2）墙面：墙砖；

(3）顶棚：铝扣板吊顶；

**(四)卫生间**

（1）地面：防滑地砖；

(2）墙面：瓷砖；

(3）顶棚：铝扣板吊顶；

(4)普通洁具；

**(五)阳台**

（1）地面：防滑地砖；

（2）墙面：同相邻外墙面做法；

（3）顶棚：满刮白色腻子；

**(六)门窗**

均配套成品门窗

**(八)室内照明**

所有房间均设置不低于一盏灯具接口，并设置不低于2插座，预留空调电源；

**(九)其它**

1、给水：一户一表，水龙头安装到位；

2、天然气：天然气一户一表安装到户，开户费用由安置户负责；

3、电气：电表一户一表安装到位；

1. 住宅安置房期房价值评估

由于产权置换的安置房在本征收范围内，计划建设期限36个月。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条规定，被征收人选择房屋安置，政府在提供安置房的同时应与被征收人计算、结清被征收房屋价值与安置房之间的差价。依据本方案十三、产权调换的安置房概况，十四条交房标准作为期房评估，安置房建筑每平方米价值6500元。

十六、被征收房屋补偿标准

**(一)货币补偿：**

1、被征收人自愿选择货币补偿的，按房地产评估机构岀具的分户评估报告被征收的房屋价值及其他相关补助款项一次性补偿给被征收人。

2、货币补偿款支付方式：由房屋征收部门在签订《补偿安置协议书》之日起7个工作日内向被征收人付清全部货币补偿款。

**(二)产权置换：**

被征收人选择产权置换的，可以选择按照被征收房屋的评估价值加上临时安置费、搬迁费、按期签约奖等补偿费，结算获得安置房建筑面积，也可以选择被征收房屋的评估价值结算获得安置房建筑面积。

**(三)户型选择与差价进行互补结算规定：**

被征收人按照产权置换所获得安置房建筑面积最接近的原则，选择安置房户型及面积，选择安置房建筑面积不超过产权置换所获得安置建筑面积的5平方米。其选择安置房建筑面积在5平方米范围内的，按6500元结算；超出产权置换所获得安置房建筑面积5平方米以外部分的面积，按安置房移交被征收人时点，该区域商品房市场销售价进行结算。

十七、过渡期限与临时安置补助

(一)被征收人自行安排临时过渡安置周转房。

(二)选择货币补偿的，按被征收房屋面积，按每月每平方米20 元一次性给予 6 个月的临时安置补助。

(三)选择产权置换的，按被征收房屋面积，每月每平方米 20 元临时安置补助，每月不足 1500 元者按 1500 元计发。按年度支付，从签订征收补偿协议且房屋腾空移交之日起至交付安置房为止，签订补偿协议时暂按1个年度支付。3个支付年度后，安置房仍未能进行交付被征收人的，继续按原标准以实际月份发放临时安置补偿费直至安置房交付被征收人为止。

十八、搬迁费补助

（一）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)。

（二）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。

（三）规模较大的另行协商处理。

十九、安置房证件及办证费

被征收人的安置房由政府给予办理不动产权证。安置面积超出补偿面积部分，按税法规定缴纳相关税费。

二十、按期签约搬迁奖

(一)被征收人在第一阶段时间内签订补偿协议，并在规定时间搬迁将房屋腾空移交的，每户（宗）给予奖励50000元，

（二）被征收人在第二阶段时间内签订补偿协议，并在规定时间搬迁将房屋腾空移交的，每户（宗）给予奖励30000元。

(三)被征收人在规定签约期限未签约的，不予奖励。

二十一、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）被查封及扣押的房屋，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。

二十二、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。

二十三、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）评估结果异议的处置方式按照有关规定办理。

二十四、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。

二十五、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。