源城区工业园第五期（5G产业城）项目 起步区1213亩的房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为加快源城区工业园的建设步伐，源城区人民政府决定实施源城区工业园第五期（5G产业城）项目起步区的房屋征收工作。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令2011第590号）及《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》（河府〔2017〕44号）等法律法规的有关规定及源城区人民政府会议纪要，结合实际，特制定本方案。

一、房屋征收基本情况

（一）房屋征收范围：源城区工业园第五期（5G产业城）项目起步区约1213亩红线内，四至范围：位于河源市源南镇，东至粤赣高速公路、南至羊稠背老村道、西至自然山体、北至力王大道西。（具体位置详见红线图）

（二）房屋征收部门：源城区房屋征收办公室。

（三）房屋征收实施单位：源城区源南镇人民政府。

（四）被征收人：房屋征收范围内的房屋所有权人。

（五）签订征收补偿协议期限：自土地房屋征收动员会之日起三个月内。

（六）搬迁腾空房屋期限：签订协议之日起20天内。

（七）评估时点及办法：源城区人民政府发布土地征收预公告之日起，委托有资质的评估机构对本项目范围内的房屋实行分户评估。

（八）候选房地产价格评估机构（以下简称评估机构）：

1．河源市德颐土地房地产评估有限公司；

2．深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司河源分公司；

3．广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司；

4．河源市正大资产土地房地产估价顾问有限公司；

5. 广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司。

（九）征收范围内房屋的基本情况：经调查摸底，需征收房屋349栋，建筑面积约3.78万平方米。

二、建筑物界定

（一）工作依据

建（构）筑物类别的界定工作由建（构）筑物类别界定组按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》《河源市人民政府关于加强河源市区农村建房管理的意见》《河源市区村民宅基地审批管理暂行办法》，参照《河源市区农村房屋征收建筑物类别界定工作指导意见》（河国土资发〔2014〕342号），根据市区村庄农村户及建筑物现状调查核实成果开展。工作中存在特殊情形难以认定类别的，提交项目征收工作现场指挥部讨论认定，认定结果以指挥部会议纪要为准。

（二）基础资料

1.2012年以来历年卫星影像图。

2.2012年“两项调查”资料，包括房屋矢量数据、源城区家庭户房屋调查汇总表。

3.项目进场建筑物摸底工作资料，包括卫星影像、无人机航拍照片、分栋房屋照片。

（三）建筑物类别

建筑物类别分为家庭住房、祖屋、农业生产设施、其他建筑。建筑物建成时间分为2012年前、2012年后项目进场前、项目进场后三个时段。对于2012年前建成的房屋，按照上述类别进行认定。其他时段建成的建筑物只对建成时段作出说明，不认定类别。

1.家庭住房

家庭住房具体应满足以下条件的建筑物。

1. 项目进场时年满 18 周岁的本村村民、非在编公职人员，未享受过拆迁安置且家庭户近3年于项目范围外未申请批准宅基地。由所在村小组、村委会确认填写《房屋权属及权属人情况调查表》，主要负责人签名盖章后，交项目工作组统一公示。
2. 房屋为框架、混合、红砖瓦结构，属两项调查有登记或同期已存在的房屋，现状需满足基本居住条件。
3. 家庭住房权利人应与“两项调查”登记的房屋权利人同一家庭户；家庭户内每个符合分户条件的权利人家庭住房面积不超过 320 平方米。

2.祖屋

祖屋为祖辈兴建现由其后代所有保存较完好的房屋，一般为泥砖瓦结构。

3.农业生产设施

项目调查摸底时不完全封闭，用于养殖或辅助养殖的建筑物，界定为农业生产设施。

4.其他建筑

项目调查摸底时完全封闭的建筑物，界定为其他建筑。

对于“两项调查”登记用途为养殖，在2012年后改建，项目调查摸底时完全封闭的建筑物，作其他用途的，界定为其他建筑。

对建筑物超出每户320平方米家庭住房以外的面积部分，界定为其他建筑。

（四）工作程序

1.建筑物情况认定

在收到业务组移交的丈量表后，对建筑物结构、建成时间、面积、权利人及其家庭户信息进行认定。

（1）建筑物结构

建筑物结构现状以丈量表登记为准，依据“两项调查”建筑物现状调查登记表、历年卫星影像图、项目进场时摸底工作资料，掌握其变化情况。涉及建筑物结构改变的，在界定意见中进行记录。

（2）建筑物建成时间

通过比对历年卫星影像图判断建筑物建成时间。建成时间分为以下三个时段：

2012年前（包含2012年）：依据2012年“两项调查”房屋矢量数据、2012年卫星影像图同时参考2013年1月谷歌卫星影像，对于影像图上存在的建筑物，认定为2012年前建设。

2012后至项目进场前：比对2012年卫星影像同时参考2013年1月谷歌卫星影像、2019年卫星影像、无人机航拍照片，对于2012年卫星影像图不存在、无人机航拍照片中存在的建筑物，认定为2012年后至项目进场前建设。

项目进场后：依据为2019年卫星影像、项目进场时无人机航拍照片，对于航拍照片中不存在的建筑物，认定为进场后新建。

（3）建筑物面积。建筑物现状面积通过电脑量测2019年正射影像，同时参考项目进场时摸底数据核对；核对数据与丈量数据出入较大的，告知业务组由其进行核对。

（4）权利人。“两项调查”有登记权利人的建筑物，以建筑物现状调查登记表登记权利人进行认定。“两项调查”未登记权利人，建筑物类别为家庭住房的，权利人需由村小组及村委会进行认定并填写《河源市区农村2012年两项调查漏登记调查核实登记表》，由主要负责人签名盖章，经镇政府审核后，交项目工作组在征收项目所在村委会、征收项目现场统一公示。

（5）权利人信息

权利人信息以“两项调查”家庭户房屋调查汇总表为依据。对于“两项调查”家庭户房屋调查汇总表未登记权利人相关信息的，以村委会认定为准。

2.出具界定表

《源城区水主题产业园怡宝项目片区房屋征收建筑物界定表》，界定表分丈量数据、界定意见及签名栏三部分。其中丈量数据栏中填写丈量组移交的建筑物信息。界定意见内容包括建筑物结构、权利人、建筑物建成时间及建筑物类别的认定信息，后附建筑物照片。

3.移交及归档

界定表一式两份，移交业务组正式表一份，界定组存档复印件一份。在移交业务组时，要求业务组接收人员签名确认，同时做好台账存档。

三、征收补偿

**（一）补偿原则与范围：**

1.对被征收人给予的补偿包括：（1）被征收房屋价值的补偿；（2）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；（3）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

2．征收范围内建筑物性质及合法性由房屋所在地的地方政府及相关职能部门组成的界定组进行界定。

3．对认定为合法家庭住房及祖屋的，按照市场评估价给予货币补偿；对认定为农业生产设施及其他建筑的，按照方案价格给予建筑成本价补偿及地价补偿，也可委托第三方有资质评估单位予以单户评估；对认定为违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

**（二）征收补偿方式。**被征收人的合法家庭住房及祖屋采取货币补偿，被征收人应承诺主动放弃在原籍申请宅基地的权利；农业生产设施及其他建筑一律采取货币补偿方式。被征收房屋的补偿金额由被征收人选定或随机抽取的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

**（三）停产停业损失、期限及条件。**

对因征收房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，由征收当事人根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定。协商不成的，可以委托房地产价格评估机构评估确定，对评估结果有异议的，可以按照《实施办法》第二十二条相关规定申请复核、鉴定。

1.房屋被征收前的效益

（1）被征收人能提供税务部门出具的税后利润凭证的效益，以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准。

（2） 被征收人不能提供税务部门出具的税后利润凭证等证明（含完税凭证不能反映停产停业损失）或者无法核算税后利润的，效益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，对于营业面积在100平方米（含本数）以内的小型商铺（不含农家乐，工厂，洗车场等），按照建筑内营业面积（厨房、卫生间、仓库除外）以不超过每月每平方米200元给与补偿，具体标准根据项目的区位在补偿方案中确定。

2.停产停业期限及条件

停产停业期限的确定，一次性按6个月计算补偿。

给予停产停业损失补偿应当同时符合以下条件：①经界定组认定为合法的建筑（认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予停产停业损失补偿）；②具有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其他有关许可证件；③作出房屋征收决定前实际正在经营，因征收房屋造成了停产停业损失。

**（四）临时过渡方式及其他补偿**

1．临时过渡方式一律采取发放临时安置补偿费，由被征收人自行解决过渡期住房问题。

2．征收项目范围内的原有公共硬底化道路政府投入部分不予补偿。

3．因征收房屋造成搬迁的，给予被征收人按房屋建筑面积一次性支付每平方米20元的搬迁费。

4．被征收人选择货币补偿，给予被征收人一次性支付3个月每人每月200元的临时安置补偿费。

5．对因征收房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，由征收当事人根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定。协商不成的，可以委托房地产价格评估机构评估确定。

6．经批准开办的养殖场及其它生产性用房按市场建筑成本实行货币补偿，造成停业停产损失的，鸡舍按每平方米100元进行补偿。

7．对个别经营免税产业，不能提供纳税证明的，可实行评估，然后根据评估的结果予以补偿。

8．房屋外没有土地使用权证的空地按国土部门规定的征地标准进行补偿；房屋内的天井，房屋外有土地使用权证的空地按标准予以补偿；老宅基础按建筑成本只作货币补偿。

9．被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋所有权证书和2012年两项调查成果（用途）的记载为准。未记载用途的，由房产登记机构依据规划部门提供的合法有效文件进行确认。被征收人有证据证明房屋所有权证书和房屋登记簿记载的建筑面积有误的，应当在房屋征收决定公告发布之日起15日内向房屋征收部门提出申请，由房屋征收部门委托具有相应资质的房产测绘机构对房屋的实际合法建筑面积进行测量，并出具测量结果报告，房屋建筑面积以测量结果报告为准。

10．征收涉有抵押权、被查封及扣押的房屋，按照国家有关的法律、法规执行。

11．被征收人自费安装的固定电话、有线电视、信息网、空调、太阳能设备等，按照价格主管部门规定的移动安装费用或者市场价格给予补偿；被征收人自费开户的管道燃气、自来水，按照价格主管部门规定的开户费用给予补偿。

12．签订补偿协议之日起15个工作日内支付50%补偿款，房屋搬迁腾空后15个工作日内再支付50%补偿款。已作补偿的建（构）筑物及附属物归政府所有，被征收人不得毁坏和自行拆除（房屋征收实施单位同意的除外）。

**（五）补助和奖励**

1.在土地房屋征收动员会之日起20天内配合完成房屋丈量的，家庭住房给予每平方米100元奖励，其他建筑给予每平方米50元奖励；在土地房屋征收动员会之日起40天内配合完成房屋丈量的，家庭住房给予每平方米50元奖励。

2.在土地房屋征收动员会之日起30天内签订协议的，给予每户奖励5万元；在土地房屋征收动员会之日起60天内签订协议的，给予每户奖励3万元；在土地房屋征收动员会之日起90内签订协议的，给予每户奖励1万元。

四、征收实施步骤

按照以下程序开展房屋征收工作：

**（一）现场公示**

1．《源城区工业园第五期（5G产业城）项目起步区的房屋征收补偿安置方案》；

2．国家、省、市房屋征收与补偿有关的法规、规章、规范性文件等；

3．征收实施单位名称、征收工作人员名单。

（二）房屋征收部门应将《源城区工业园第五期（5G产业城）项目起步区的房屋征收补偿安置方案》发放给被征收人。

（三）确定房地产评估机构。评估机构由被征收人协商选定，协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

（四）评估机构对被征收范围内房屋进行评估。被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

（五）公示初步评估结果。房屋征收部门应当将初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对初步评估结果进行现场说明解释。对评估结果有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（六）签约期限内，由征收实施单位与被征收人签订征收补偿协议。签订补偿协议时被征收人需带房屋所有权证、国有土地使用证、户口簿、身份证、营业执照、税务登记证等原件和复印件，房屋征收实施单位应收回房屋所有权证、国有土地使用证等证件材料。

（七）签约期限届满，被征收人未能达成补偿协议的，由房屋征收部门报请区人民政府，按照房屋征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人应当自觉履行房屋征收补偿决定，如不服该征收补偿决定，可以在房屋征收补偿决定作出之日起60日内向市人民政府依法申请行政复议，或者在6个月内向市中级人民法院提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内既不申请行政复议又不提起行政诉讼的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府申请区人民法院强制执行。

（八）选择货币补偿的，在签订补偿协议并搬迁完毕，经征收工作人员验收后，领取补偿款，补偿工作结束。

五、其他事项

（一）被征收房屋的水、电、固定电话、有线电视、信息网、管道燃气等迁移、转户、销户手续，由被征收人自行到有关部门申请办理，并负责结清已使用的水、电、燃气等费用。

（二）征收房屋涉及的中学生、小学生，需要异地就学的，可以在现居住地学校就读；需要过渡临时就学的，可以在临时居住地学校就读；需要回迁就学的，可以在回迁居住地学校就读。学生居住地教育行政主管部门负责安排办理已在校学生的转学工作，所在学校不得收取择校费或者以非本学区学生为由拒绝学生入学和收取其他费用。

（三）被征收房屋的注销登记：房屋征收实施单位应当在被征收房屋拆除后30日内，持房屋征收决定、补偿协议、房屋所有权证书、国有土地使用权证书办理房屋所有权、土地使用权注销登记手续。

（四）征收产权不明确的房屋，由房屋征收部门提出补偿安置方案，报区政府同意，并向公证机关办理证据保全后实施征收，待产权明确后再补偿给产权所有人。

（五）本方案未列明事项按《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》（河府〔2017〕44号）及区政府相关文件执行。

六、办公地点

源城区源南镇白田村新杨小组村道边项目指挥部。

以上方案如有意见或建议可以向源城区房屋征收办反映。

电话：区房屋征收办：3320098（工作日）

邮箱：[yuanchengcqb@126.com](mailto:yuanchengcqb@126.com)