源城区工业园第四期扩园（低碳产业园）项目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四期扩园（低碳产业园）项目房屋征收工作。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：在原项目征收范围的基础上新扩征约977.52亩纳入源城区工业园第四期扩园（低碳产业园）项目，四至范围：东至博罗县行政界线、西至电厂铁路、北至电厂二期、南至蓝田路（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：源城区埔前镇人民政府。

（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：2020年4月10日起至2020年7月9日止。

（六）搬迁腾空房屋期限：签订协议之日起20天内。

（七）评估时点：2020年4月10日

（八）候选房地产价格评估机构（以下简称评估机构）：

1．河源市勤信房地产评估咨询事务所；

2. 河源市德颐土地房地产评估有限公司；

3．河源市鑫安房地产价格评估有限责任公司；

4．深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司河源分公司；

5．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；

（九）征收范围内房屋的基本情况：经调查摸底，需征收房屋709栋，建筑面积约13万平方米（包含红线外部分房屋）。

二、建筑物界定及村民家庭分户原则

建筑物的类别由建筑物类别界定工作组根据《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》和《河源市区农村房屋征收建筑物类别界定工作指导意见》，市区村庄农村户及建筑物现状调查核实成果进行界定。

**（一）建筑物类别。**建筑物类别分为家庭住房、祖屋、农业生产设施、其它建筑四大类。

1.**家庭住房**是符合“一户一宅”规定，目前实际居住的或满足基本居住条件的房屋。属以下情形之一的建筑物不得界定为家庭住房：

（1）建筑物现状较差，不满足基本居住条件的。

（2）农村家庭户满足“一户一宅”后多余的房屋。

（3）简易结构的建筑物，如简易棚房、活动板房、红砖石棉瓦、简易红砖铁皮瓦、无砖铁皮瓦等。

（4）同一建筑物编号而不同结构的，属第（3）项所列情形的部分：如顶层或房屋旁边搭建的为第（3）项所列简易结构建筑物，其中简易结构部分不得界定为家庭住房。

（5）占地面积超过有关法规规定的（原则上单户不超过320平方米）。

（6）坍塌或已拆除的建筑物。

（7）已享受拆迁安置的家庭户，名下房屋不得作为家庭住房。

（8）家庭户近3年已于项目范围外申请批准宅基地的，该户现有房屋不得界定为家庭住房。

2.**祖屋**是指原为祖辈所建，现由其后代所有的，年代较长、保存较好的砖瓦结构旧宅。

3.**农业生产设施**是指用于农业生产的禽畜栏舍、仓库、灰间、泵房等。

4.**其它类别建筑**是指家庭住房、祖屋、农业生产设施以外的的建筑物。

**（二）村民家庭分户原则。**村民家庭户是指户主户籍在本村，户主或直系亲属在最近一轮农村集体土地调整时，在本村分有责任田的家庭。村民家庭户以“两项调查”登记数据作为依据，“两项调查”数据与现有实际情况不符的，由界定组会同镇、村进行调查，报项目指挥部讨论。

村民家庭户分户原则：家庭户内成员年满18周岁可单独分户，年龄计算时间节点为该项目征收公告发布日期。

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，根据分户评估报告给予补偿或产权置换；对认定为农业生产设施及其它类别建筑的，根据分户评估报告给予补偿，分户评估报告参考本项目区域评估报告，最后以分户评估报告为准；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可以选择货币补偿，也可以选择产权调换（即上楼安置），选择货币补偿的被征收人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只能采取货币补偿方式。

1．货币补偿

被征收人实行货币补偿的，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。

2．产权调换

被征收人选择产权调换的，房屋征收实施单位应提供相应数量的产权调换房屋（以下简称安置房）供被征收人进行产权调换。

**（1）产权调换的原则与标准。**

征收单家独院房屋按建筑年限折算后的建筑面积（单层砼结构）按1:1.25的建筑面积进行调换；砼结构两层以上（含二层）的第一层按1:1.15的建筑面积进行调换，第二层以上（含第二层）按1:1.05的建筑面积进行调换；砖木、瓦结构的第一层按1:1.15的建筑面积进行调换，第二层以上（含第二层）按1:1的建筑面积进行调换。

实行产权调换后的房屋建筑占地面积不另作补偿，附属设施实行货币补偿。

征收房屋中的技术层（含夹层、阁楼）如属于原建筑物整体结构和布局或者经报建批准，层高超过2.2米；楼底高度不少于2.4米（即自然层高不少于4.6米）的，可计算产权面积，按1:1的比例调换产权面积；层高不足2.2米的，不作产权调换，只按市场评估价格给予货币补偿。

征收砖木瓦房屋第二层（含第二层）其檐高不足2.2米，墙高2.2米以上的，可当一层作产权调换或作货币补偿；墙高不足2.2米又超过1.6米的，按50%折算面积作产权调换或货币补偿，墙高1.6米以下的，只作货币补偿。

框架、混凝土结构房标准檐高为3米，红砖、泥砖瓦标准檐高为2.8米。阳台按1/2折算建筑面积，飘檐按1/4折算建筑面积进行补偿。

实行产权调换的，被征收人按照“面积近似”原则选择安置房，安置房面积超过按比例调换面积的，超出面积一般不得超过按比例调换面积的20%。超出面积10平方米（含本数）以内的，按成本价结算差价；超过10平方米以外的部分，按市场评估价结算。安置房面积不足按比例调换面积的部分，按市场评估价补偿给被征收人。

安置房选择按先签订协议先选的原则。优先照顾年满60周岁以上孤寡老人及下肢严重残疾者选择最底层住宅楼房。房屋征收实施单位应将安置房的地点、面积、楼层、过渡期限以及安置方案、择房图表等张榜公布，接受被征收人咨询、监督。

安置房办证及费用由房屋征收实施单位负责。办证时间：安置房交付之日起18个月内办理好房产证。

1. **安置房源。**安置房源为埔前镇南城国际。
2. **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元给予补偿，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，选择货币补偿的，按6个月计算，选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

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的，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。选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，给予被征收人每人每月200元临时安置费或提供周转用房。

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、猪舍按每平方米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，也可根据情况一次性支付100%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.配合丈量奖励

该项奖励分为三个阶段，简易棚房和2019年8月进场调查摸底后非法抢搭抢建的房屋不予以奖励，在规定期限内按照补偿标准签订协议时方可兑现丈量奖励。

第一阶段（2020.4.10-5.21）：丈量界定为家庭住房的，按面积每平方米奖励100元；界定为其他非家庭住房含鸡舍、生产用房、其他建筑的，按面积每平方米奖励50元。

第二阶段（2020.5.22-6.10）：丈量界定为家庭住房的，按面积每平方米奖励80元；界定为非家庭住房含鸡舍、生产用房、其他建筑的，按面积每平方米奖励40元。（丈量顺序在前20户的按第一阶段奖励）

第三阶段（2020.6.11-2020.6.30）：丈量界定为家庭住房的，按面积每平方米奖励60元；界定为其他非家庭住房含鸡舍、生产用房、其他建筑的，按面积每平方米奖励30元。（丈量顺序在前20户的按第二阶段奖励）

2.按时签约奖励

该项奖励分为三个阶段，满足按照补偿标准签订协议的，根据两项调查及2019年8月进场摸底结果分阶段给予奖励。

第一阶段（2020.4.10-6.9）：在此期限内签约的，每户按2万元给予签约奖励。

第二阶段（2020.6.10-6.30）：在此期限内签约的，每户按1.6万元给予签约奖励。（丈量顺序在前20户的按第一阶段奖励）

第三阶段（2020.7.1-2020.7.9）：在此期限内签约的，每户按1万元给予签约奖励。（丈量顺序在前20户的按第二阶段奖励）

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．《源城区工业园第四期扩园（低碳产业园）项目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《源城区工业园第四期扩园（低碳产业园）项目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

源城区埔前镇蓝田路项目指挥部。