**附件4：**

河源市源南片区滨江大道以西土地储备

项目房屋征收补偿方案

河源市源南片区滨江大道以西土地储备项目需征用源南镇风光、白田、榄坝等三个自然村部分地块房屋，项目实施红线涵盖了河源市城南棚户区改造项目、河源市滨江南片区1491.56亩土地整治开发项目及城南客运站用地等项目实施红线，市政府决定将上述项目整合成河源市源南片区滨江大道以西土地储备项目予以推进。为确保项目房屋征收工作合法有序推进，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令2011第590号）、《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》（河府〔2017〕44号）、《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）等法律法规的有关规定，结合市区实际，特制定本方案。

一、房屋征收基本情况

（一）房屋征收范围：项目位于源城区源南镇风光、白田、榄坝村辖区，四至范围：东环路南段以北、河源大道以东、迎客大道以南、东江以西（具体位置以项目实施红线为准）。

（二）房屋征收部门：河源市房屋征收办公室

（三）房屋征收实施单位：河源市源城区人民政府

（四）被征收人：房屋征收范围内的房屋所有权人

（五）候选房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

1．广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司；

2．河源市勤信土地与房地产评估有限公司；

3．河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司；

4．河源市大川土地房地产评估有限公司；

5．河源市德颐土地房地产评估有限公司；

6．深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司河源分公司；

7．河源市正大资产土地房地产估价顾问有限公司；

8．广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司河源分公司。

（六）评估时点及办法：自发布房屋征收决定公告之日起；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。

（七）签订征收补偿协议期限：自发布房屋征收决定公告之日起12个月内。

（八）搬迁腾空房屋期限：签订协议之日起30日内。

二、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的认定工作由市住房城乡规划建设局、市国土资源局、源城区政府共同负责。

3．对认定为合法家庭住房、祖屋、农业生产设施及其他建筑的，按照本补偿方案给予补偿安置。

（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）；农业生产设施及其他建筑等按市场评估价只能采取货币补偿方式。

1．货币补偿

（1）被征收人选择货币补偿的，被征收房屋的补偿金额由被征收人选定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）其他补偿、补助费用

临时建（构）筑物（不超过批准期限的）、地上附着物及室内自行装饰装修等的补偿按照重置价评估给予货币补偿。

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：

①征收单家独院房屋（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（含两层）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的建设面积进行调换，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。

②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%折算建筑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，实行货币补偿的，每增减10厘米补偿标准也随之增减1%。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。

③实行产权调换的，安置房面积与折算后补偿面积按1∶1进行调换。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%。超出面积在10平方米（含本数）以内的，按成本价结算差价；超出面积在10平方米以外的部分，按市场评估价结算。补偿面积不足按比例调换面积部分，按市场评估价补给被征收人。

④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。

⑤安置房分户原则：根据户口薄登记内容，市政府发布房屋征收决定公告之日起子、女满法定结婚年龄为一个自然户，夫妻不得另行分户。

⑥安置房办证费用由市土地储备中心负责。安置房交付之日起18个月内办理好房产登记手续。

（2）安置房源

①安置房设在风光安置小区（一）、风光安置小区（二）、白田榄坝安置小区3个安置小区，具体位置以规划图为准。

②安置房户型详见安置小区规划设计图。

（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），按照建筑物内营业面积（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经国土资源、住建等部门认定为合法的建筑（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、税务登记证以及其它有关许可证件；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元的临时安置费。

5．被征收人选择房屋产权调换，在过渡期限内，自行解决周转用房的，给予每人每月200元的临时安置费（按户口薄登记的常住人口为准），直至安置房交付之日后3个月止。过渡期限是指从被征收房屋腾空之日起至安置房交付之日止。

安置房为期房，过渡期限不得超过36个月。如过渡期限延长的，对被征收人自行解决周转用房的，从逾期之日起付给被征收人的临时安置费增加50%。

6．拥有合法产权房屋，但被征收人自行“住改商”的，按照房屋原用途予以补偿。停产停业损失按照《实施办法》第三十八条规定予以补偿。

7．经批准开办的养殖场按市场评估价实行货币补偿，造成停业停产损失的，按建筑面积每平方米200元的标准一次性给予补偿。

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市场评估价予以补偿；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房屋登记簿的记载为准。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．征收设有抵押权、被查封及扣押的房屋，按照国家有关的法律、法规执行。

11．无合法产权证明且经国土资源、住建部门认定为“一户一宅”之外的房屋，在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由国土资源、住建等职能部门以及地方人民政府按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定依法处理。

12．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。

13．签订补偿协议之日起20个工作日一次性内支付补偿款。被征收人应在协议约定的期限内将房屋搬迁腾空。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）。

14．区人民政府及国土资源、住建等有关职能部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

对认定为合法建筑的给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑的，按批准期限比例给予适当补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，由国土资源、住建等有关职能部门以及地方人民政府按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《关于加强河源市区农村建房管理的意见》等有关规定依法限期进行拆除清理，恢复土地原貌，不予补偿。

（五）补助和奖励

1．选择安置房顶层的，按安置房套内面积每平方米一次性给予200元奖励；选择安置房住宅最底层的，按安置房套内面积每平方米一次性给予100元奖励；

2．在房屋丈量登记数据公示期满后3个月内签订协议的，给予每户奖励10000元（附属设施除外）；

3．在规定期限内完成搬迁的，按房屋建筑面积给予每平方米20元的补助；

4．在房屋丈量登记数据公示期满后3个月内不签订补偿协议或未完成搬迁的，不予奖励与补助。

三、征收实施步骤

自发布本项目房屋征收决定后，按照以下程序开展房屋征

收工作：

（一）现场公示

1．《河源市源南片区滨江大道以西土地储备项目房屋征收决定公告》；

2．《河源市源南片区滨江大道以西土地储备项目房屋征收补偿方案》；

3．国家、省、市房屋征收与补偿有关的法规、规章、规范性文件等；

4．征收实施单位名称、征收工作人员名单；

5．安置房规划建筑设计图等。

（二）房屋征收部门应将《河源市源南片区滨江大道以西土地储备项目房屋征收补偿方案》发放给被征收人。

（三）房屋征收部门应将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件以及评估业务咨询方式在征收范围内公示。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

（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。

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，向原房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《实施办法》第四十二条规定处理。

（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市人民政府，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日内依法申请行政复议，或者在6个月内向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，由市人民政府申请人民法院强制执行。

（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。

（九）选择房屋产权调换的，在签订补偿协议并搬迁完毕，经征收工作人员验收并算清安置房和被征收房屋差价款。待安置房交付时，房屋实施单位与被征收人双方结清差价后，安置房交付，补偿工作结束。

（十）公布补偿结果。房屋征收部门应当建立房屋征收补偿档案，并将补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

四、其他有关事项

（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，报区人民政府同意，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）及市政府相关文件执行。

五、办公地点

办公地点位于源城区源南片区滨江大道以西项目指挥部。