

河源市艺术高级中学项目房屋征收 补偿安置方案

为进一步做好河源市艺术高级中学项目房屋征收工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令〔2011〕590号）等有关规定，结合工作实际，特制定本方案。

一、房屋征收基本情况

（一）房屋征收范围：河源市艺术高级中学项目位于高塘村委会吉坑村小组，东至 205 国道、南至河源市固体废物集中处置中心、西至长深高速、北至东源高速路口。（具体位置以征收红线图为准）

（二）房屋征收部门：区房屋征收办公室。

（三）房屋征收实施单位：东埔街道办事处。

（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：自土地房屋征收工作组进场动员之日起 3 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：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. 广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司河源分公司；
2. 河源市德颐土地房地产评估有限公司；
3. 河源市久和土地房地产评估有限公司；
4. 深圳市新峰土地房地产评估有限公司河源分公司；
5. 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司；
6. 深圳市国策房地产土地资产评估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. 河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司。

（九）征收范围内房屋的基本情况：经调查摸底，需征收房屋约 52 栋，建筑面积约 7300 平方米（不含附属设施）。

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（构）筑物性质及合法性由房屋征收实施单位及相关职能部门进行认定。

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或产权调换补偿；对认定为农业生产设施及其他建筑的，委托第三方有资质评估单位予以单户评估；对认定为违法违规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可以选择货币补偿，也可以选择产权调换（即上楼安置），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。

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的房地产评估机构评估确定。

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，按市场价补偿给被征收人。

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。

（2）安置房源

房源安置点：结合项目实际选购就近价值相当的房源进行安

置，具体位置以协议约定为准。

（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《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）第二十条相关规定申请复核。

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，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他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自然资源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，以房屋所有权证书或建（构）筑物类别认定的结果为准。被征收人有证据证明房屋所有权证书和建（构）筑物类别认定结果记载的建筑面积和用途有误的，应当在建（构）筑物类别认定结果之日起15日内向房屋征收实施单位提出申请，由房屋征收实施单位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；土地（迁坟）房屋征收工作组应对被征收人提供用途有误的相关证据证明进行核查，并将复核结果在被征收人向房屋征收实施单位提出申请之日起15天内回复。

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. 收到补偿款后，被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。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. 村民住宅权属人在规定期限内签订村民住宅补偿安置协

议书的，给予一次性限时签约奖励。每平方米奖励不超过 300 元，计算奖励的建筑面积最高不超过 320 平方米。

2. 鼓励村民住宅权属人选择一次性货币补偿。对村民住宅权属人自愿放弃重新安排宅基地建房和安置房，全部选择货币补偿的，给予一次性奖励。奖励金额不得高于被征收村民住宅房屋价值的 20%。

三、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。公示内容为《河源市艺术高级中学项目房屋征收补偿安置方案》；国家、省、市房屋征收与补偿有关的法规、规章、规范性文件等；征收实施单位名称、征收工作人员名单。

（二）发放补偿方案。房屋征收实施单位应将《河源市艺术高级中学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。房屋征收实施单位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、国有或集体建设用地土地使用证、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、国有或集体建设用地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，参照《河源市土地房屋征收强制执行操作办法》（河府办〔2014〕47号）规定，由房屋征收实施单位报请区人民政府，依照有关规定作出补偿决定。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，由房屋征收实施单位向被征收人发出催告书，催告履行补偿决定。被征收人在收到催告书10日内提出陈述和申辩。房屋征收实施单位应当充分听取被征收人意见，并进行记录和复核。事实、理由或证据成立的，应当采纳。催告书送达10日后被征收人不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行行政决定，且无正当理由的，由房屋征收实施单位提请源城区人民政府自被征收人的法定起诉期限届满之日起3个月内依法向房屋所在地的源城区人民法院申请强制执行。

（八）补偿事项：选择货币补偿的，在签订补偿协议并领取补偿款后，在约定时间内搬迁完毕，经征收工作人员验收后，补偿工作结束。

四、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，可以在现居住地中学就读；需要过渡临时就学的，可以在临时居住地中学就读；需要回迁就学的，可以在回迁居住地中学就读。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，所在中学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、国有或集体建设用地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，由房屋征收实施单位提出补偿安置方案，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《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令〔2011〕590号）及区人民政府相关文件执行。