

河源市源城区工业园扩园项目（双下路片区） 房屋征收补偿安置方案

为进一步做好河源市源城区工业园扩园项目（双下路片区）房屋征收工作，根据《中华人民共和国土地管理法》和《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，结合实际，特制定本方案。

一、房屋征收基本情况

（一）房屋征收范围：东至河源大道南，南至广东冠道建设工程检测有限公司南侧围墙，西至精电显示（河源）公司用地，北至精电显示（河源）公司围墙（具体位置详见红线图）。

（二）项目业主单位：区工业园管委会。

（三）房屋征收部门：源城区房屋征收办公室。

（四）房屋征收实施单位：源南镇人民政府。

（五）被征收人：房屋征收范围内的房屋所有权人。

（六）签订征收补偿协议期限：自征收决定之日起一个月内。

（七）搬迁腾空房屋期限：签订协议之日起10天内。

（八）评估时点及办法：源城区人民政府发布征收决定之日起，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。

（九）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.深圳市新峰土地房地产评估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；
- 6.深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司河源分公司；
- 7.广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司河源市分公司。

（十）征收范围内房屋的基本情况：经调查摸底，需征收房屋 5 栋，建筑面积约 5500 平方米。

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河源市自然资源局源城分局、源南镇人民政府共同负责。

3.对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，按照市场评估价给予补偿；对认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑和房屋征收范围确定后新建的建筑，不予补偿。

4.对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公

告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

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。

（二）征收补偿方式。被征收人的合法建筑可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。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。

征收公寓或楼房按 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。

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。

（2）安置房源

房源安置点：结合项目实际选购进行安置，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。

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。

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经自然资源、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。工厂的搬迁费，可以委托房地产价格评估机构评估确定。

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.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，按建筑面积每平方米 100 元的标准一次性补给。

6.用于商业经营且房产证证件注明“商业用地”的房屋按照商业用地进行市场评估；房产证件未注明“商业用地”但能提供营业执照、税务登记证、卫生许可证等相关证件文件的可补偿经营损失。

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。

10.征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人解除租赁关系的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换，不作货币补偿，产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。租赁双方对装修补偿、停产停业损失有争议的，可以将有争议部分的货币补偿款提存公证。

11.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。在征收期限内，抵押人向抵押权人清偿债务或与抵押权人重新签订抵押协议的，由征收人直接对被征收人（抵押人）给予补偿。在征收期限内抵押人不能清偿债务或不能与抵押权人重新达成抵押协议的，如实行产权调换，由征收人将调换的房屋向公证机构办理证据保全手续，并及时通知抵押人和抵押权人，抵押权人可要求以产权调换房屋设定抵押；如实行货币补偿，由征收人将补偿款向公证机构办理提存公证，并及时通知抵押人和抵押权人，抵押权人可以就补偿款在债权范围内优先受偿。

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.收到补偿款后，被征收人应该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）。

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.《源城区人民政府房屋征收决定公告（河源市源城区工业园扩园项目（双下路片区））》；

2.《河源市源城区工业园扩园项目（双下路片区）房屋征收补偿安置方案》；

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。

（二）房屋征收实施单位应将《河源市源城区工业园扩园项目（双下路片区）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，由房屋征收实施单位报请区人民政府，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，领取补偿款后，应在规定期限内搬迁完毕。

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《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。

五、办公地点

河源市源城区源南镇双下路居委会。