**兴宁市南部新城宁新文星村房屋征收补偿安置方案**

（征求意见稿）

为了进一步规范土地房屋征收与补偿工作，维护被征收人的合法权益，促进我市社会经济和谐发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）以及住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等有关法律、法规、规章规定，结合本市实际情况，制定本方案。

**一、房屋征收与补偿安置的原则**

房屋征收与补偿应当遵循规划先行、决策民主、程序正当、结果公开的原则。

**二、征收部门与实施单位**

征收部门：兴宁市土地房屋征收安置中心。

征收实施单位：兴宁市宁新街道办事处。

**三、征收范围**

 宁新街道文星村黄屋、老人民大厦、上杨、下杨、游屋。

**四、房屋征收补偿安置方式**

房屋征收实行货币补偿和产权调换两种方式，由被征收人自行选择方式进行补偿。

征收市政工程和单位、学校、企业厂房、仓库、祖屋公共部分、祠堂及公共设施等引导实行货币补偿。

**五、房屋征收补偿安置标准和规则**

**（一）货币补偿标准：**

1．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本方案印发之日为评估时点评估确定。

2．被征收房屋装修及附属设施的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按本方案印发之日为评估时点评估确定。

**（二）产权调换规则：**

1．选择调换的安置房与被征收房屋原则上按建筑面积1:1调换，价值以被征收房屋评估价值和安置房评估价值互补差价结算。但每户产权调换建筑面积不得超过300㎡（在城市规划区范围内，国家征收出让后的土地上建设的房屋并已领取房地产权证的除外），超过300㎡的部分只实行货币补偿。

2．选择的安置房建筑面积超出被征收房屋（首层铺面除外）建筑面积20㎡内的，按成本价进行结算，超过20㎡的部分按市场价进行结算。

3．被征收人安置房建筑面积包括安置房套内建筑面积、本栋房屋的公共墙位、公共楼梯、公共走道及其他公共部分需分摊的建筑面积，面积以不动产权证书登记簿记载为准。

4．被征收人在规定时间内先签订房屋征收补偿安置协议书的，优先选择安置房。

5．选择产权调换的安置房和铺面，《不动产权证书》必须以被征收人的名义进行登记，相关手续由房屋征收部门统一办理，办证税费由房屋征收部门承担。

**（三）安置房的位置、建设标准、价格：**

房屋征收部门提供文峰新城三区（宁新安置区C区）安置房供被征收人自主选择。

1．文峰新城三区位于人民大道东南侧地段。

2．安置房的建设标准：

（1）安置小区为花园式住宅小区，基本公共设施配套完善。容积率3.5以下，建筑密度30%以下。底层架空，可供娱乐休闲及配套服务设施使用。

（2）安置房的结构为钢筋混凝土框架结构电梯房，楼高十七层。外立面统一镶贴仿石材面砖、铝合金门窗；套房户型分别为四房两厅、三房两厅。首层铺面可用于产权调换。

（3）文峰新城套房、铺面室内均为毛坯房，供电、电话线、电视线、网络线等安装至户外门口，供排水、排污安装至厨房和卫生间。

3．安置房（首层铺面除外）的价格：

（1）安置房十七层的成本评估均价2720元/㎡。在安置房交付使用时，如果实际成本均价低于2720元/㎡，按实际成本均价结算，计算公式为：楼层实际成本价=对应楼层成本评估价－（2720元－实际成本均价）；如果实际成本均价高于2720元/㎡，则按2720元/㎡结算。

具体楼层成本评估价分别为：

| **楼层** | **价格（元）** | **楼层增加价格（元）** |
| --- | --- | --- |
| 第二层 | 2330 | 起价 |
| 第三层 | 2360 | 30 |
| 第四层 | 2390 | 30 |
| 第五层 | 2420 | 30 |
| 第六层 | 2480 | 60 |
| 第七层 | 2540 | 60 |
| 第八层 | 2600 | 60 |
| 第九层 | 2660 | 60 |
| 第十层 | 2720 | 60 |
| 第十一层 | 2780 | 60 |
| 第十二层 | 2860 | 80 |
| 第十三层 | 2940 | 80 |
| 第十四层 | 3020 | 80 |
| 第十五层 | 3100 | 80 |
| 第十六层 | 3180 | 80 |
| 第十七层 | 2720 |  |
| 备注 | 第十七层为单层套房 |

（2）安置房市场价格按评估机构评估确定。

**（四）沿街（城市规划道路）的首层铺面按下列原则和方式进行产权调换：**

1．首层铺面选择产权调换的，原则上按建筑面积1:1调换。调换后被征收铺面剩余面积达到调换铺面单元面积的50%以上（含50%），被征收人可再行申请调换另一单元的铺面，不足50%的部分不予调换,按评估机构评估价格给予货币补偿。

2．被征收铺面的市场价和产权调换铺面的市场价均按评估机构评估价值确定，评估后互补差价结算，多还少补。

3．产权调换的铺面，由被征收人按签订补偿安置协议的先后顺序，在安置区内的铺面中进行选择，调换完即止。

**（五）住宅房屋临迁过渡安置**

1．被征收人选择房屋货币补偿，且在签订房屋征收补偿安置协议书约定时间一个月内搬迁完毕的，按被征收房屋建筑面积6元/㎡·月向被征收人支付3个月的临时安置补助费。每月每户最高限额为1500元。临时安置补助费一次性支付给被征收人。

2．被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人自行安排住处的,向被征收人支付临时安置费，按用于调换安置房的建筑面积，向被征收人支付临时安置费6元/㎡·月，每月每户最高限额为1500元。临时安置补助费的发放从被征收人交出被征收房屋起到交付安置用房后满三个月止。

3．被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人使用房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置补助费。在过渡期内，周转用房的水、电、物业、电话、网络、有线电视、燃气等费用由被征收人负责。

**（六）房屋可迁附属物的补偿**

征收房屋内的电话、网络、有线电视、空调等附属设备迁移费，按现行收费标准据实支付。

**（七）企业、商业用房因征收房屋造成停产停业损失的补偿**

1．经营中的铺面，按实际经营面积（建筑面积）50元/㎡的标准一次性补偿给经营者停产停业损失或按税务部门提供税单为依据进行评估补偿。

城市规划道路外的房屋，已依法取得营业执照，可根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况适当补偿给经营者。

2．在产权调换期间被征收铺面的租金损失，按评估机构评估价格进行补偿,补偿期限从被征收人移交铺面给征收部门之日起至产权调换铺面交付之日止。

3．企业工厂停产停业损失的补偿，按广东省住房和城乡建设厅《关于实施＜国有土地上房屋征收与补偿条例＞有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26号）执行。房屋征收决定公告之日前已停产停业的企业工厂不给予停产停业损失补偿。

4. 企业因房屋征收搬迁造成的停产停业期间工人工资按房屋征收决定公告时点梅州市最低工资标准给予补助，最高不超过6个月。补助人数根据企业缴纳社会保险、签订劳动合同的人员名册确定。无法提供社保证明的，以房屋征收实施单位核实的企业上一年度平均人数为准。

5．企业、工厂设施无法搬迁的或一次性设备拆卸后无法再使用的，按评估机构评估价格进行补偿。

**（八）搬迁补助费**

1．按被征收房屋建筑面积计算搬迁补助费：30元/㎡。

2．企业、机关和事业单位用房、设备、设施、仓库等的搬迁补助费，按房地产评估机构对搬迁费用的评估结果予以补助。

3．被征收房屋需依法实施强制执行的不给予搬迁补助费。

**（九）有效证件的补偿**

被征收房屋已办理《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房地产权证》、《不动产权证》等有效证件的，根据提供的实际票据对办证费用进行全额补偿。

**（十）被征收人已出租的住宅、商业用房，由被征收人负责解除租赁关系。**

**六、被征收房屋属性认定**

（一）被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积，以房地产权证或土地使用权证、房屋所有权证登记记载为准。涉及房屋产权争议的，先由公证部门进行现场证据保全，再依法律程序确定权属。确定权属期间不影响征收工作进行。

（二）征收范围内未经登记的建筑，或房地产登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑，由房屋征收实施单位和自然资源、住房城乡建设等相关部门联合组织力量依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定进行调查登记、认定，并按下列方式处理：

1．1986年12月31日以前建造的房屋、1987年1月1日以后已办理《房屋产权证》或已办理《土地使用证》和《建设工程规划许可证》的房屋视为报建手续齐全。

2．自1987年1月1日至2012年8月23日期间建造的证件不全的房屋，在征收补偿过程中根据实际建筑面积计算补偿金额。

3．自2012年8月23日以后建造的房屋，持证补偿，未按照要求办理任何证件的房屋，认定为违法建筑。

（三）违法建筑物，一律不给予补偿。对未超过批准期限的临时建筑或构筑物，按比例进行补偿；对超过批准期限的临时建筑或构筑物，不予补偿。

（四）对被征收房屋的权属、结构、用途及建筑面积以及被征收房屋的初步评估结果、被征收房屋的复核评估结果和补偿安置结果进行公示。

（五）被征收人应如实向房屋征收实施单位申报个人被征收房屋现状。未如实申报的，责任自负。

**七、征收房屋登记、丈量及计算建筑面积办法**

（一）征收房屋登记、丈量及计算建筑面积办法，按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）执行。

（二）被征收房屋的公共面积如产权人有书面约定的，按书面约定办理；无书面约定的，则按产权人的房屋建筑面积比例分摊，并张榜公布确定。

**八、未建成房屋的土地和已建成房屋剩余用地面积的补偿**

（一）已有土地使用证未建的，或经兴宁市被征收土地房屋鉴定专家组确认是宅基地、留用地、拆迁安置地的，可选择调换安置房。调换安置房的面积原则上按土地使用证面积或经确认的占地面积与安置房建筑面积1:1进行调换，价值按评估机构评估价值互补差价结算。

（二）已建成房屋的剩余用地面积，按照以下标准进行补偿:

1．被征收国有土地上已建成房屋的剩余用地面积补偿，由房地产评估机构评估确定。

2．被征收集体土地上房屋剩余用地面积补偿，按同类区域征收水田价格进行补偿，并给予被征收人15% 的留用地折算成货币，补偿给被征收人，留用地价值由评估机构评估确定。

**九、评估机构的选定**

本项目的评估工作继续由原依法选定的房地产价格评估机构承担。

**十、奖励和补助办法**

（一）被征收人在规定时间内（签约期限为本方案颁布之日起30天）签订房屋征收补偿安置协议书并按约定时间搬迁腾空，将房屋交给房屋征收实施单位验收后，房屋征收实施单位按被征收房屋总值的5% 给予奖励。超出规定时间签订征收补偿安置协议书的或超出约定时间搬迁腾空房屋的，一律不给予奖励。

（二）选择产权调换的被征收人自安置房交付使用之日起，免收20年的物业管理费（安置区内小车停车位除外）。免收的物业管理费在安置小区公共物业收益中解决，不足部分由市财政补贴。

（三）物业管理由房屋征收部门组织实施，被征收人的单车、摩托车统一到指定地点免费停放，安置区内停车位则用于出租，出租收益用于安置区物业管理费用。

**十一、住房困难和低收入家庭救助**

征收个人住宅，被征收人为被征收房屋建筑面积小于50m2、他处无住房又无能力购买安置房并持有城市居民最低生活保障金领取证的特困户、五保户，按以下方式进行补偿：

1. 现居住人口为1人，被征收房屋建筑面积小于30m2的，按30m2进行货币补偿；现居住人口为2人以上，被征收房屋建筑面积小于50m2的，按50m2进行货币补偿。奖励金按被征收房屋实际建筑面积计算。 （二）被征收房屋实行货币补偿后，由政府优先提供人均10~15m2的廉租住房，以户为单位，每户不超过50m2，廉租房租金由房屋被征收人负责。

**十二、争议的解决**

（一）对评估确定的被征收房屋价值有异议的当事人，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，可以向梅州市住房和城乡建设局房地产评估专家委员会申请鉴定。

（二）补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（三）房屋征收实施单位与被征收人在规定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收实施单位报请市人民政府依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

**十三、本方案未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。**

**十四、本方案自颁布之日起执行，原《兴宁市人民政府关于印发兴宁市南部新城宁新文星村房屋征收补偿安置方案的通知》（兴市府【2014】18号）与本方案不一致时，以本方案为准。**

**十五、本方案由房屋征收部门负责解释。**