

县城规划二路至新东大街衔接工程及 县质安站至县环卫所新建道路项目 房屋征收与补偿方案 (征求意见稿)

因县城规划二路至新东大街衔接工程及县质安站至县环卫所新建道路项目建设，需要征收建设项目红线图内的房屋，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《仁化县人民政府关于县城规划区的房屋征收选择货币补偿安置工作意见的通知》（仁府[2018]19号）及有关法律、法规的规定，结合本县实际，制定本房屋征收与补偿方案。

一、征收人：仁化县人民政府

二、房屋征收部门：仁化县房屋征收管理中心

组织开展房屋征收与补偿工作，拟定房屋征收与补偿方案，起草房屋征收与补偿协议书，并对被征收人签订的协议进行审核，监督和指导房屋征收实施部门的房屋征收与补偿工作。

三、征收实施单位：仁化县丹霞街道办事处

负责实施房屋征收与补偿的具体工作，具体包括：对拟征收房屋进行调查、登记，宣传和解释房屋征收与补偿的政策，与被征收人协商征收补偿的具体事项。

四、征收范围：1、规划二路至新东大街衔接工程建设范围；2、县质安站至县环卫所新建道路建设范围。

五、征收补偿方式：因该项目为市政道路建设，不规划建设安置房，不统一安置，因此对被征收的房屋（住宅、商铺、杂物房、附属设施等）及空地只采取货币补偿方式进行补偿，由被征收人自行购房安置。

六、补偿面积的确定：

补偿面积的确定：被征收房屋、空地的面积，委托有资质的测绘公司测绘确定。签订征收与补偿协议时，如测绘的面积小于现有的房产证、土地证记载面积，则以现有的房产证、土地证记载的面积计算补偿；如测绘的面积大于现有的房产证、土地证记载面积，则以测绘的面积计算补偿。

七、补偿标准：

（一）住宅、商铺（经营性用房）的补偿标准：

委托有资质的估价机构分别对仁化县城最新普通电梯房低层（1至7层）以及周边商铺（经营性用房）的市场交易均价进行评估（含所有税费），以当年市场交易均价作为依据进行补偿。

1、住宅的补偿标准：被征收住宅属国有土地上的，按当年市场交易均价给予补偿；被征收住宅属集体土地上的，按当年市场交易均价的70%给予补偿。

2、商铺（经营性用房）的补偿标准：被征收商铺（经营性用房）属国有土地上的，按当年市场交易均价给予补偿；被征收商铺（经营性用房）属集体土地上的，按当年市场交易均价的70%给予补偿。

（二）空地、附属物、房屋装修（不折旧）均按评估价

值给予补偿。

（三）搬迁费补助标准：

1、一次性补助被征收人搬迁费 3000 元（含有线电视、电话、网线等迁移费用）。

2、空调拆装，每台一次性补助 300 元。

3、太阳能拆装，每台一次性补助 600 元。

（四）过渡期房屋租金补助标准：

1、被征收房屋属住宅的：按建筑面积每平方米每月 8 元的标准计算，若被征收房屋住宅建筑面积在 100 平方米以内的，每月补足 800 元。如签订征收与补偿协议时暂不购房的，只一次性补助 6 个月过渡期房屋租金；如签订征收与补偿协议时购买现楼并同时出示网签购房合同的，另外加补 6 个月过渡期房屋租金（共 12 个月）；如签订征收与补偿协议时购买预售楼同时出示网签购房合同的，一次性补助 18 个月过渡期房屋租金。

2、被征收房屋属商铺（经营性用房）的：通过委托评估公司进行评估，以评估价值为依据，一次性补助 6 个月租金（包括停产停业损失）。

八、奖励措施

在 2019 年 7 月 31 日前签订征收补偿合同的，按征收补偿合同应支付给被征收人补偿总款（不含此奖励金额）的 6% 给予一次性奖励。逾期签订征收补偿合同的不予奖励。

九、其它规定

（一）被征收人必须向征收人出示被征收房屋的合法有效权属证件。

（二）违章建筑一律不作补偿。

（三）被征收人领取被征收房屋的补偿后，必须配合征收人到房屋、土地管理部门办理房屋所有权和土地使用权的注销手续。被征收房屋属房改房性质的，须按房改相关政策办理。

（四）被征收房屋的水、电、通讯网络、有线电视、管道煤气等由被征收人自行到有关部门报停或销户。

（五）补偿协议签订后，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向人民法院提起诉讼。

（六）征收补偿签约期限：自本方案实施之日起 90 天内签订征收补偿协议。补偿协议内容包括：补偿形式、补偿项目、补偿金额、支付期限、违约责任以及当事人认为需要订立的其他条款。

（七）征收人与被征收人在本方案确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，由征收实施单位报请县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定根据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，由县人民政府依法向人民法院申请强制执行。

（八）本方案由仁化县房屋征收管理中心负责解释。

（九）本方案自印发之日起施行。《仁化县县城新东大街至北门市政道路建设项目房屋征收与补偿方案》（仁府[2014]10号）不再使用。