

紫金县人民政府办公室

紫府办函〔2020〕184号

紫金县人民政府办公室关于印发蓝塘产业新城 (凤安片)首期开发房屋征收补偿 实施细则的通知

凤安镇人民政府，县府直属有关单位：

经县人民政府同意，现将《蓝塘产业新城（凤安片）首期开发房屋征收补偿实施细则》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向凤安镇人民政府反映。


紫金县人民政府办公室
2020年9月4日

蓝塘产业新城（凤安片）首期开发房屋征收 补偿实施细则

为打造我县工业发展平台，推进城市扩容提质，加快我县经济社会发展，做好蓝塘产业新城（凤安片）首期开发房屋征收工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 2011 第 590 号）、《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》（中纪办〔2011〕8 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）以及《紫金县房屋征收与补偿暂行办法》（紫府〔2015〕55 号）等法律法规的有关规定，结合本县实际，制定本实施细则。

一、房屋征收基本情况

（一）蓝塘产业新城（凤安片）首期开发房屋征收范围：蓝塘产业新城（凤安片）首期开发规划范围内面积约 1179 亩。

（二）房屋征收部门：紫金县自然资源局。

（三）房屋征收实施单位：紫金县凤安镇人民政府。

（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：县政府发布房屋征收通告之日起 60 个工作日内。

（六）搬迁腾空房屋期限：签订协议之日起 10 个工作日。

（七）评估时点：县政府发布房屋征收通告之日起。

(八) 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. 深圳市国策房地产土地估价有限公司河源分公司;
3. 河源市汇通土地与房地产评估事务所 (普通合伙);
4. 河源诚至信房地产土地资产评估有限公司;
5. 河源市恒立信房地产评估有限公司;
6. 广东大川土地房地产资产评估有限公司;
7. 河源市横颐土地房地产评估有限公司;
8. 河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司;
9. 河源市正大资产土地房地产估价顾问有限公司;
10. 河源市勤信土地与房地产评估有限公司;
11. 河源市久和土地房地产评估有限公司;
12. 河源市新纪元房地产评估有限公司。

二、征收补偿

(一) 补偿原则。对认定为合法家庭住房及祖屋的,按照市场评估价给予补偿;对认定为农业生产设施及其他建筑的,给予建筑成本价补偿;对认定为违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿。

(二) 补偿范围。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。

(三) 征收补偿方式:

1. 房屋价值的补偿。被征收人的合法家庭住房及祖屋进行货币补偿(详见附件1),农业生产生活设施及其他建(构)筑物建筑成本进行货币补偿(详见附件2);房屋宅基地可按房屋主体占地面积1:1在安置区内给予安置,也可选择货币进行补偿。拆迁安置的宅基地首次办理报建手续允许被征收户家庭成员具名提交办理。

2. 搬迁和临时安置补偿。临时过渡方式一律采取发放临时安置过渡费,由被征收人自行解决过渡期住房和房屋腾空搬迁问题。搬迁费按房屋建筑面积给予每平方米20元补偿。过渡安置费按常住人口核定,每人每月200元,按12个月计补(从房屋腾空之日起,为期一年),逾期未供地建房入住的,按逾期月数补偿每人每月200元。

3. 停产停业损失补偿。商铺性质的停业补偿,按商铺面积(厨房、卫生间、仓库除外)对经营者给予按市场评估价格补偿;批准开办的养殖场及其它经营性用房造成停业停产损失的,按经营性质评估价格补偿。以上补偿参照《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》相关规定明确停产停业期限和增加补偿条件。

4. 签订补偿协议之日起15个工作日内付清补偿款。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)。

(四) 征收范围内建筑物性质和土地性质的认定、查丈工作,由县自然资源局、县住房和城乡建设局、凤安镇政府等单位抽调人

员和测绘公司人员组成工作组，共同负责。

1. 房屋外没有土地使用权证的空地按《蓝塘产业新城（凤安片）首期开发征地拆迁工作方案》规定的征地标准进行补偿；

2. 房屋外有土地使用权证的空地按市场评估价予以补偿；

3. 框架、混合结构房屋标的未封闭式阳台（外走廊）的建筑面积按 50% 折算补偿。砖木结构房屋飘檐的建筑面积按 25% 折算补偿，檐高 4.6 米以上的按两层计算补偿，墙高超过 1.6 米又不足 2.2 米的按 50% 折算面积补偿，墙高 1.6 米以下的，只作货币补偿。

4. 无瓦面的老宅不计建筑成本补偿，土地按《蓝塘产业新城（凤安片）首期开发征地补偿标准》执行。

5. 被征收房屋的建筑面积和用途。有房屋所有权证书的，以房屋所有权证书和房屋登记簿的记载为准。未办理房屋所有权证或未记载用途的，由工作组依照有关法律文件或报请相关职能部门进行确认。

（五）其他补偿。凡公民、法人或其他组织在开发首期开发范围内所有公共硬底化道路（包括村道）的投入按市场评估价格的 50% 给予补偿。

（六）被征收房屋的门窗、固定电话、有线电视、信息网、空调等附属（着）配套设施的费用已包含在房屋补偿价格内，不再补偿。

（七）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。

（八）补助和奖励。

1. 参照《蓝塘产业新城首期开发房屋征收补偿实施细则》，在规定期限内签订征地拆迁协议的，给予每座奖励 20000 元。
2. 逾期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. 蓝塘产业新城（凤安片）首期开发房屋征收通告；
2. 蓝塘产业新城（凤安片）首期开发房屋征收补偿细则；
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）房地产价格评估机构由征收实施机构组织被征收人在征收部门发布遴选公告后 30 个工作日内协商选定；在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门采取抽签、摇号等随机方式确定。

（三）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。

（四）公示评估结果。房屋征收实施单位应当将初步评估报告在征收范围内向被征收人公示。公示 1 个月期间，评估机构应当在一周内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,可在10日内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,可在10日内向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

(五) 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。

(六) 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通告。

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公告之日起60日内向上一级人民政府申请行政复议,或者在补偿决定书送达之日起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,申请人民法院强制执行。

(七) 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。

(八) 公布补偿结果。房屋征收实施单位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。

(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，由房屋征收实施单位参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，按照征收补偿方案报请县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

(五) 本实施细则未列明事项按相关文件执行。

五、本细则自印发之日施行。

六、本细则由凤安镇人民政府、县自然资源局负责解释。

附件：

1. 蓝塘产业新城（凤安片）首期开发拆迁建（构）筑物补偿标准
2. 蓝塘产业新城（凤安片）首期开发农业生产生活设施及其他建（构）筑物补偿标准

附件 1

蓝塘产业新城（凤安片）首期开发拆迁建 （构）筑物补偿标准

表一

类 别	补偿单价 (元)	其中 (元/m ²)		
		室内已装修、室 外未装修	室外已装修, 室 内未装修	未装修
框架结构	1740	1620	1518	1280
混合结构	1400	1280	1178	1059
砖木结构	1229	1110	1008	888
钢架厂房	723			
铁架简易房	341			
杉木简易房	227			
竹木蓬棚架	170			
简易竹蓬棚	114			

表二

类别	结构	规格宽度	单位	补偿价格	
				已装修	未装修
门楼	土木	2 米以内	座	1000	600
		2 米以上	座	1500	900
	砖混	2 米以内	座	2000	1200
		2 米以上	座	2500	1500
	石料 钢混	2 米以内	座	3000	1800
		2 米至 2.5 米	座	5000	3000
		2.5 米至 3 米	座	7500	4500
		3 米以上	座	10000	6000

附件 2

蓝塘产业新城（凤安片）首期开发农业生产生活设施及其他建（构）筑物补偿标准

类 型	单 位	补偿单价（元）
水泥余坪	m ²	40
水泥路面	m ²	100
围墙（含墙基）	m ²	80
挡土墙	m ³	200
水井	个	1000
手摇水泵	个	300
电动水泵	个	350
住宅化粪池	个	1000
贮水池（含沼气）	25 立方以下/个	500
	25 立方以上/个	1000
不锈钢水塔	个	1000
太阳能（含管线）	座	1500
自来水管	直径 5 公分以上/米	5
	直径 5 公分以下/米	3