附件：

贺江整治工程贺州市城区中路及西路堤（贺江大桥至灵峰大桥段）项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为实施城区中路建设及贺江整治工程西路堤（贺江大桥至灵峰大桥段）建设，贺州市八步区人民政府需要对贺州城区中路及西路堤道路（以批准的规划红线为准）范围内国有土地上房屋予以征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《贺州市人民政府关于印发贺州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（贺政规〔2020〕8号）等有关规定，结合本项目实际情况，特制定本方案。

一、房屋征收的目的

对贺江水环境综合整治与城市综合发展。

二、房屋征收范围

（一）八步区八步街道辖区：贺江大桥至灵峰大桥北面规划红线图内的国有土地上的房屋和建筑物、构筑物（详见附件）；

（二）八步区江南街道辖区：贺江大桥至灵峰大桥南面规划红线图内的国有土地上的房屋和建筑物、构筑物（详见附件）。

三、房屋征收部门和实施单位

房屋征收部门：贺州市八步区住房和城乡建设局

（地址：向阳路1号，电话：0774—5293232）

征收实施单位：八步区八步街道重点项目征地拆迁指挥部

（地址：建设中路78号，电话：0774-5275965）

八步区江南街道重点项目征地拆迁指挥部

（地址：贺州市钟山西路6号，电话：0774-5137350）

四、评估机构选定和救济途径

（一）房屋征收部门发布项目评估机构报名公告，公开征集评估机构，符合要求的入选本项目评估机构备选名单。

（二）房屋征收部门以公告形式，在征收范围内将申请参加本项目评估的评估机构名单、基本情况及协商选定评估机构的期限等事项告知被征收人，并在公告作出3个工作日内，组织被征收人在公示的评估机构名单中以征求意见或填写表格等方式协商选定房地产价格评估机构，经被征收人（以户为单位）过半数以上签名认可的房地产价格评估机构视为共同协商选定。本项目只选一家房地产价格评估机构进行房地产价值评估，如果有两个超半数评估机构票数相同的，通过抽签方式选定。

（三）被征收人在公告规定的期限内不能协商选定，或签名认可的评估机构达不到被征收人半数以上的，由房屋征收部门组织采取摇号、抽签等随机方式确定。采取随机方式确定评估机构的，应邀请街道办、居委会和被征收人代表现场见证。

房屋征收评估机构选定后，房屋征收部门应当在征收范围内公告，并向房地产价格评估机构出具委托书和签订委托评估合同。

（四）评估机构应当依法评估被征收房屋及其附属物、装饰装修的补偿价值，出具初步分户评估报告，并将初步评估结果交房屋征收部门，在房屋征收范围内向被征收人公示7天，公示期间应当安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。评估结果存在错误的，房地产评估机构应当修正。

（五）公示期满后，房屋征收部门应当将房地产价格评估机构提交的、经修正的分户评估报告转交被征收人，由被征收人签收，被征收人不签收的，房屋部门应当载明不签收的原因，将评估结论张贴于房屋征收范围以及被征收房屋。

（六）被征收人或者房屋征收部门对评估结果有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释或说明。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，以书面形式向评估机构申请复核评估。

（七）房地产价格评估机构应在收到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，应重新出具评估报告。评估结果维持原状的，应当书面告知复核评估申请人。

（八）被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内向贺州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定，鉴定只针对评估技术问题，鉴定意见认为不存在技术问题的，应当维持评估报告，存在技术问题的，原评估公司应当改正错误，重新出具报告。

五、评估与补偿的基本原则

（一）被征收房屋的价值，由选定的房地产价格评估机构依据《国有土地上房屋征收评估办法》以及相关法律、法规规定，结合本项目补偿安置方案所制定的政策进行评估，评估报告作为征收补偿依据。

（二）被征收房屋价值的补偿，不低于征收公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

类似房地产是指与被征收房屋在区位、用途、面积、建筑结构、新旧程度、权利性质、档次等相同或者相类似的房地产。类似房地产的市场价格，是指被征收房屋类似的房地产在评估时点的平均市场价格，确定被征收房屋类似的房地产市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

1. 房屋征收评估包括被征收房屋（含国有土地使用权）、构筑物、其他附着物和搬迁费、临时安置费、征收经营性房屋所造成停产停业补偿费、被征收房屋室内自行装修装饰费。
2. 评估机构现场勘查表需经评估机构、被征收人、房屋征收部门三方签字确认。

（五）房屋征收实施单位与被征收人应当订立《房屋征收补偿安置协议》（以上简称协议），协议生效后，按照协议约定进行搬迁。

六、补偿与安置

（一）被征收房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）因征收经营性房屋造成的停产停业损失的补偿。

搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿及室内自行装饰装修由评估机构通过评估确定。

七、住宅房屋的补偿

**（一）选择产权调换补偿**

被征收人选择住宅产权调换补偿的，由政府指定的住宅小区调换毛坯住房。具体调换标准为：

1.如果被征收人同意对安置房价不作评估而直接调换的，调换面积按照被征收房屋产权登记（或测绘）的套内建筑面积的1.3倍换算出应得的安置房建筑面积进行调换。

2.如果被征收人选择对安置房价值进行评估，通过结算差价进行调换的，安置房价值由评估机构通过评估确定，评估时点应当与被征收房屋价值的评估时点相一致。

3.产权调换房屋套内建筑面积超过被征收房屋套内建筑面积的，超出面积部分以政府与安置房源供应方的采购单价计算出结算差价。如有新政策在签约期限内出台的，按新政策执行。

4.被征收人属于享受城镇最低社会生活保障待遇且仅有一套住房，选择产权调换后应得安置面积不足50平方米的，由征收人提供不小于50平方米且安置户型最接近50平方米的安置房调换，50平方米面积以内部分不结算差价，超出部分由被征收人以租代售形式按每月租金缴纳，直至结算完差价后才可以办理有关的房产证件手续；选择货币补偿的，按50平方米安置面积为基数以政府采购安置房成本单价给予货币补偿。

房屋征收部门应当将享受最低住房标准的被征收人在征收范围内进行公示，公示期不少于十个工作日。

5.房屋征收部门和实施单位应当调查统计选择产权调换安置方式的被征收人户数、面积和拟安置房源，及时上报项目业主进行审核，由政府认定的按采购单价采购的调换房源，所需资金纳入项目征拆成本，由项目业主承担。

**（二）选择货币补偿安置**

1.住宅房屋被征收人自愿选择货币补偿安置方式并承诺不需要产权调换的，按照被征收产权住房评估结果进行补偿，选择货币补偿的被征收人自行解决住房问题。

2.被征收人符合住房保障条件的，仍可按照贺州市保障性住房的有关规定申请租住公租房或申购经济适用房等保障性住房。

八、非住宅房屋的补偿

征收非住宅房屋只实行货币补偿，不进行产权调换。由选定的有资质的房地产价格评估机构进行房屋价值评估，以评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

九、临时安置补偿和搬迁补助及停产停业费用补偿

（一）选择产权调换安置的，从被征收人腾空被征收（拆迁）房屋交付之日起至征收人交付调换住房之日止，另加6个月装修时间，在此期间给予过渡安置补助。

（二）选择货币补偿安置的，从被征收人腾空被征收（拆迁）房屋并交付之日起一次性给予6个月临时安置补助。

（三）选择产权调换或货币补偿安置的，临时安置补偿标准按照被征收（拆迁）主房登记建筑面积，分别依照12元/㎡标准给予临时安置补助。

（四）根据被征收（拆迁）住房登记建筑面积，按照选择期房安置的按两次搬迁给予搬迁补助费，按照建筑面积12元/平方米补助。

（五）征收人提供周转房进行过渡临时安置的，不再给予临时安置补助。

（六）非住宅房屋只给予一次性搬迁补助费，按照建筑面积12元/平方米补助，不给予临时安置补助，有承租情况的，搬迁补助费可由业主与承租户自行协商解决，协商不成的依照公平原则各占50%。

（七）2008年1月1日后自行将已取得房屋所有权证的房屋改变为经营性用房的，只支付6个月的停产停业费，该房屋的补偿仍按照房屋权属证明标注用途补偿，营业执照按出公告日期往前半年视为有限，有承租情况的，搬迁补助费可由业主与承租户自行协商解决，协商不成的依照公平原则各占50%。

（八）被征收人房屋室内自行装饰装修部分实行货币补偿，由房地产评估机构对其价值进行评估，房屋征收部门依照评估报告确定的重置成新价予以补偿；室内自行装饰装修由承租人投资的，出租人和承租人有约定或达成协议的按协议处理，无约定或不能达成协议的，由承租人出资部分评估价补偿给承租人，剩余为出租人所有。

十、审批手续不全、无房屋产权证的房屋的认定及补偿

（一）有土地使用权证无建筑建设审批手续的房屋，土地按证载用途进行评估补偿，地上建筑物按重置成新价进行适当补偿。

（二）无产权登记的房屋，由本辖区内的规划、建设、土地部门进行调查、认定；对于认定为违法建筑的，不予补偿。

（三）房屋实际建筑面积超过建设审批面积的，超出原批准建设面积的部分不予补偿。

（四）在合法房屋的房前屋后于征收预公告前已存在的建（构）筑物，经评估、征收部门和被征收人确认，以评估重置成新价予以补偿；于征收预公告后建成的不予补偿。

（五）房屋建造年份和用途的确认。按房屋征收实施单位或者被征收人提供政府部门出具的土地、规划、建设手续或相关年份的地籍（形）图、路网图以及航拍图等确认。无法提供材料确定建造年份和用途的，由被征收房屋所在辖区政府组织本辖区内的规划、建设、土地部门确定。

（六）房屋建筑面积的确认

1.根据房屋征收实施单位和被征收人双方认可的丈量结果确认。

2.根据房屋征收实施单位或被征收人委托的具有相应资质的房产测绘单位出具的测绘成果确认。

（七）被征收房屋建筑面积和用途的认定办法

1.被征收房屋建筑面积和用途，应当以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，以房屋登记簿为准。

2.房屋实际面积超过房屋权属证书所载面积的，除有合法证据证明证载面积确有错误外，以房屋权属证书所载的建筑面积予以补偿；房屋实际面积少于房屋权属证书所载面积的，以实际建筑面积予以补偿。

十一、奖励政策

（一）被征收房屋为自建房的，选择货币补偿方式的，在规定期限内签订补偿协议并交付净房的，给予货币补偿总额的5%作为奖励。

（二）城区中路及西路堤（红线范围内）的房屋被征收人凡在房屋征收决定公告规定的期限内签订房屋征收协议，并按照协议规定的时间内自行搬迁的，套房每间奖励5000元，自建房每宗土地上房屋奖励10000元。

十二、房屋征收补偿费用的支付方式

（一）征收双方签订房屋征收补偿协议后，按协议约定支付补偿费。被征收人为个人的，由其本人提供身份证在指定的银行开户，将征收补偿费存入该账户，被征收人签收银行存折后到银行领取补偿费。

**（二）**被征收人为国有单位的，只对被征收房屋价值进行评估，征收双方按照评估结果签订房屋征收补偿协议，房屋征收部门将生效协议报相对应的人民政府行文予以收回该部分资产，被征收单位凭据相对应的人民政府出具的文件作为本单位核销资产的依据，不再进行资金补偿。

十三、不当行为不给予补偿

房屋征收决定公告发布后，房屋征收范围内的单位或者个人不得新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费的行为，违反规定实施的，一律不予补偿。

十四、其他相关规定

（一）房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

（二）征收已租赁的房屋，由被征收房屋所有权人负责与承租人解除租赁合同。

（三）征收涉有抵押的房屋，由房屋征收实施单位将该房屋被征收事宜书面告知抵押权人。

（四）已进行作价补偿的一切物品及设施，被征收人不得损坏或擅自拆除搬离，否则，在征收补偿款中扣除相应的价款。

十五、强制执行

（一）在规定签约的期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不能明确的，由房屋征收部门报请贺州八步区人民政府作出补偿决定，并在征收范围内予以公告。

（二）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。

（三）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，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

十六、超出本方案补偿事项

本方案未尽事宜，按照贺州市人民政府《关于印发贺州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（贺政规[2020]8号）相关内容执行。