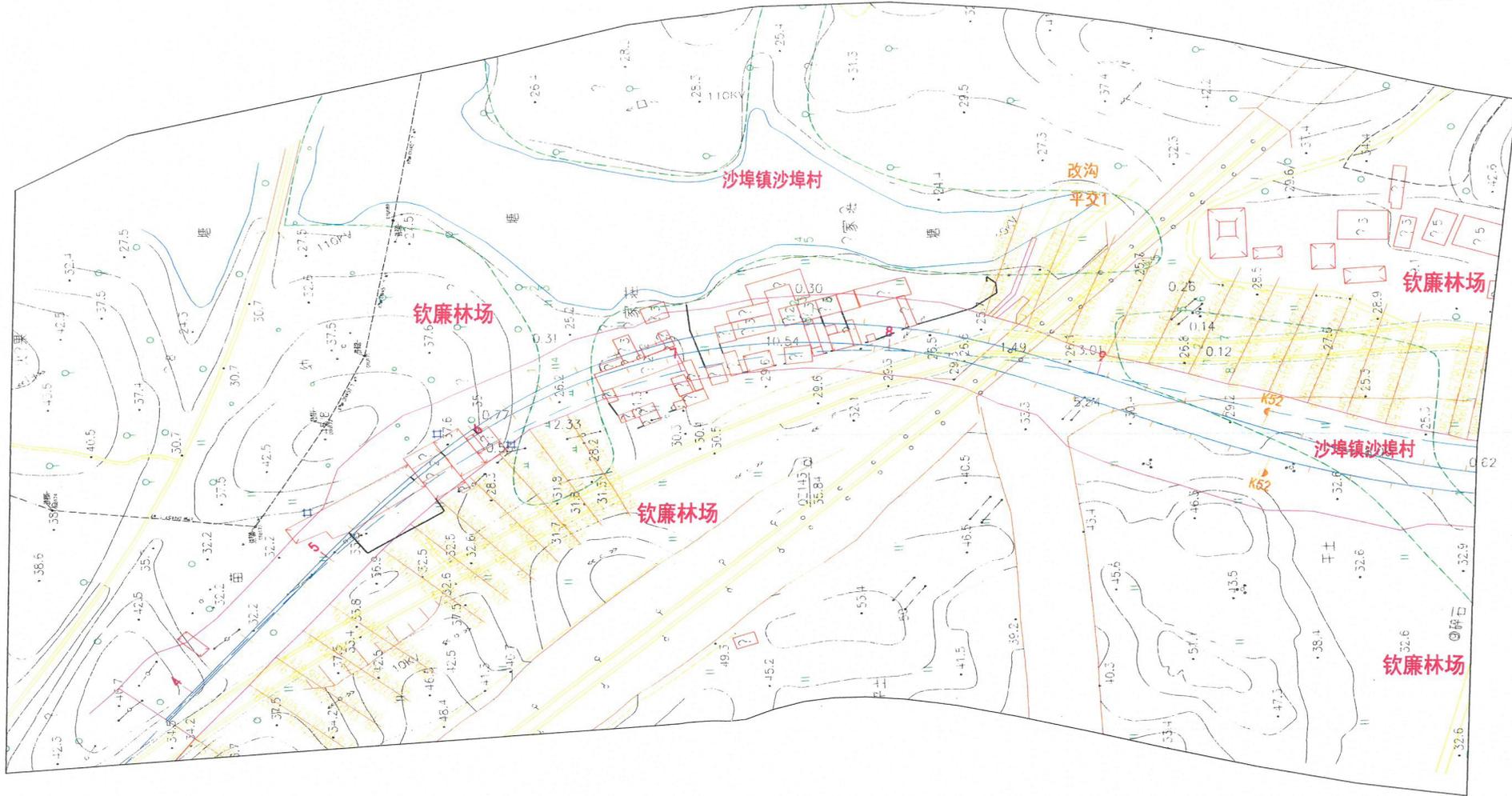


1: 2000



附件 2

南宁至钦州公路（南间至黎合江段）改扩建项目钦廉林场立石工区 7 户房屋征收补偿安置方案

为加快推进南宁至钦州公路（南间至黎合江段）改扩建项目钦廉林场立石工区 7 户房屋征搬工作，依法实施国有土地上房屋征收与补偿，保障被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等相关规定，结合实际，制定本方案。

一、基本情况

南宁至钦州公路（南间至黎合江段）改扩建项目需征收 7 户房屋位于钦廉林场立石工区南北二级公路旁。7 户房屋及附属建（构）筑物约 4600 平方米，占地约 5 亩（具体数据以实际签约为准）；房屋于 1993 年建成，1997 年在原钦州市钦南区建设局分别补办建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，1999 年经自治区林业厅同意补办使用林地手续（桂林政字〔1999〕59 号）；房屋占地及建筑面积存在少批多占（建）现象，目前均未办理土地及房屋的不动产权证书。

二、房屋征收部门

钦州市住房和城乡建设局作为房屋征收部门，承担本项目房屋征收与补偿的具体工作。

三、实施时间及签约期限

实施时间：从房屋征收决定公告之日起。

签约期限：从房屋征收决定公告之日起 15 日内。

四、征收房屋的补偿范围

主要包括被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；房屋装饰装修及附属设施的补偿等。

五、评估机构确定和房屋补偿依据

（一）评估机构确定。原钦州市土地房屋征收办公室已按程序选定广西中之阳房地产土地资产评估有限公司作为本项目房屋征收补偿评估机构，并已开展了前期调查评估。根据《国有土地上房屋征收评估办法》有关规定，同一房屋征收项目评估原则由一家评估机构负责。为确保评估工作连续性，继续保留广西中之阳房地产土地资产评估有限公司作为本项目房屋征收评估机构，评估结果作为房屋征收补偿的依据。

（二）房屋补偿依据。被征收房屋价值的补偿和房屋装饰装修及附属设施补偿根据评估结果确定；搬迁补助费、临时过渡补助费、固定设施移装补助费、奖励费等具体按照《钦州市中心城区国有土地上房屋征收搬迁补助费、临时安置补助费和奖励标准（试行）》（钦政办〔2012〕21号）、《钦州市集体土地征收及房屋搬迁补偿安置管理办理》（钦政办〔2017〕114号）及《325国道改扩建项目钦廉林场职工自建房搬迁补偿实施工作方案》执行。

六、房屋征收补偿安置方式

按照《钦州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的有关规定，征收住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。结合本项目情况，本项目采取回建地安置方式和参照周边商品住房（毛坯套房）房地产均价进行评估的货币补偿方式相结合。

（一）回建地安置方式。

选择回建地安置方式的包含土地补偿及房屋重置价值补偿。

1. 土地补偿。

（1）被征收房屋取得自治区林业厅批准及政府规划建设部门审批办理用地和建设手续，并已建成房屋的，按办理《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的房屋占地面积实行“占一补一”的等面积置换回建用地。

（2）回建用地选址在钦陆公路西面银湖安置点，项目业主需以完成回建用地“二通（即通路通电）一平”和建好房屋基础（±0.0）为标准交付。

（3）搬迁户置换回建用地选择方式实行“先签先选，同时签的抽签选”的原则，搬迁户领取补偿款后按规划自行回建，回建房屋的报建费用对于原审批手续部分由项目业主承担，超出部分由被征收人承担。

2. 房屋重置价值补偿。

被征收房屋的价值，由选定的房地产价格评估机构按照房屋征收有关规定进行评估，评估报告作为征收补偿依据。

(1) 对于被征收房屋有建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的，以实建建筑面积认定。实建建筑面积由具有相应资质的房产测绘单位出具的测绘成果确认，按建造重置价值（包含房屋装修价值）评估进行货币补偿。

(2) 对非法占用土地或无建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的建筑物，在签约期限内签约并在限期内拆除的，按照《钦州市集体土地征收及房屋搬迁补偿安置管理办法》（钦政办〔2017〕114号）第24条规定，可根据建（构）筑物的结构给予一定材料费补助，补助标准为框架结构每平方米补助350元、砖混结构每平方米补助300元、砖木和钢架结构每平方米补助200元、简易结构每平方米补助100元；逾期不签约的按违法建筑拆除，不予补偿。

(3) 如下房屋或建（构）筑物，不予补偿。

①征收范围确定后，突击建设的建（构）筑物、附属物、装饰装修等，突击种植的果树苗木等。

②经住房城乡建设、自然资源、城市管理等部门调查认定应不予补偿的建（构）筑物。

(二) 参照周边商品住房（毛坯套房）房地产均价进行评估的货币补偿方式。

1. 被征收房屋取得自治区林业厅批准及建设用地规划许可证和建设工程规划许可证并已建成房屋的，以实建建筑面积补偿，实建建筑面积由具有相应资质的房产测绘单位出具的测绘成果确认。

2. 对非法占用土地或无建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的建筑物，在签约期限内签约并在限期内拆除的，按照《钦州市集体土地征收及房屋搬迁补偿安置管理办法》（钦政办〔2017〕114号）第24条规定，可根据建（构）筑物的结构给予一定材料费补助，补助标准为框架结构每平方米补助350元、砖混结构每平方米补助300元、砖木和钢架结构每平方米补助200元、简易结构每平方米补助100元；逾期不签约的按违法建筑拆除，不予补偿。

3. 房屋装修的补偿根据评估公司出具的装修评估结果确定货币补偿数额。

4. 参照周边商品住房（毛坯套房）房地产均价进行评估的货币补偿方式，不再获得“占一补一”的等面积置换回建用地。

七、搬迁补助费、临时安置补助费和奖励标准

根据《钦州市中心城区国有土地上房屋征收搬迁补助费、临时安置补助费和奖励标准（试行）》（钦政办〔2012〕21号），具体如下：

（一）搬迁补助费。

按被征收房屋合法建筑面积每平方米12元补助，每户不足2000元的，补足2000元。

（二）临时过渡补助费。

支付标准：按被征收房屋合法建筑面积计算，每月每平方米的临时过渡补助费12元，每户每月不足1500元的补足1500元。被征收人使用征收部门提供的过渡周转房过渡的，被征收房屋合

法建筑面积小于或等于过渡周转房建筑面积时，不支付临时安置补助费；被征收房屋合法建筑面积超出过渡周转房建筑面积时，超出部分建筑面积按每月每平方米 12 元的标准支付临时过渡补助费。被征收人选择回建地安置方式的，支付期间为签订协议之日起至被征收人获得安置回建地后 12 个月止；被征收人选择参照周边商品住房（毛坯套房）房地产均价进行评估的货币补偿方式的，支付期间为签订协议后 6 个月。

（三）搬（迁）家误工费。

每户 300 元/次，临时过渡的计 2 次。

（四）固定设施移装补助费。

因房屋征收涉及电话移机以及有线电视、水电、宽带迁装等费用的，按如下规定的标准给予补助：

项目	补助标准	
电话、宽带网迁移费	按电信部门的迁移收费标准：每号 60 元。限于在电信部门登记注册的用户。	不含材料费
有线电视迁移费	按广电部门的迁移收费标准：每个终端 50 元。限于在广电部门登记注册的用户。	
水一户一表安装费	按 500 元/户进行补助。	
电一户一表安装费	按 500 元/户进行补助。	
三相电源安装费	1500 元/户，限于在供电部门登记注册的用户。	
空调迁移费	挂式 200 元/台/次、柜式 300 元/台/次。	
太阳能拆装费	500 元/台。	

（五）按时搬迁奖励费。

对在房屋征收决定公告规定的期限内签订房屋征收与补偿协议并完成搬迁的被征收人，选择“占一补一”的等面积置换回建地安置方式的，按3万元/户的标准给予提前搬迁奖励；选择参照周边商品住房（毛坯套房）房地产均价进行评估的货币补偿安置方式的，按5000元/户的标准给予提前搬迁奖励费。

八、被征收房屋权属和面积的认定

（一）被征收房屋的权属以钦州市钦南区住房城乡建设局办理的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证等相关证明材料确定。

（二）被征收房屋建筑面积以具有相应资质测绘机构测量的面积为准。

九、不履行钦州市人民政府作出的征收补偿决定的处理方法

（一）被征收人在签约期限内达不成补偿协议，以及因被征收房屋权属不明确、产权有纠纷、产权人下落不明以及产权共有人对补偿事宜达不成一致意见等原因，不能在签约期限内签订补偿协议的，由房屋征收部门根据评估结果报请钦州市人民政府，作出房屋征收补偿决定，并在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，且经协商后仍拒绝搬迁的，由房屋征收部门提请钦州市人民政府申请人民法院强制执行。

行。被征收房屋产权有争议的，由争议双方当事人自行协商，若在征收决定公告规定的签约期限内仍无法协商一致的，按被征收房屋所有权人不明确处理。

（二）房屋征收部门与被征收人订立补偿协议后，被征收人在征收补偿协议约定的搬迁期限内拒不搬迁交房的，由房屋征收部门依法申请人民法院强制执行。