**龙川县2007年度第二批次城镇建设用地**

**地上建筑物征收与补偿方案**

**委托单位：龙川县自然资源局**

**编制单位：河源市正大资产土地房地产估价顾问有限公司**

**编制时间：二○二○年十月**

# 总则

## 目的和依据

龙川县2007年度第二批次城镇建设用地位于广东省龙川县佗城镇大江村白照壁、江渡一、涧一、涧二、狮子寨经济合作社、大江经济合作社，新渡村车塘、干背底、各四、松仁下、新四经济合作社。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令2011第590号）及《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》(河府〔2017〕44号)等法律法规的有关规定，结合实际，制定对龙川县2007年度第二批次城镇建设用地补偿方案（以下简称“本方案”）。

## 征收主体

龙川县自然资源局是本项目的征收部门。

龙川县佗城镇人民政府是本项目的征收实施单位，负责办理征收补偿工作具体事宜，并接受征收部门的监督、指导。

## 适用范围

本方案仅适用于龙川县2007年度第二批次城镇建设用地的补偿工作。

## 征收补偿方式

本项目以货币补偿的方式进行补偿。除本方案及县政府另有规定外，征收构筑物、其他附着物等均实行货币补偿。

## 补偿原则与范围

1. 征收人除对被征收人的房屋、土地、临时建（构）筑物及地上附着物等进行补偿外，在不造成重复补偿的前提下，根据实际情况，还需向被征收人补偿房屋室内装修装饰补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费等。
2. 征收范围内建筑物性质、类别的认定工作由佗城镇人民政府、龙川县自然资源局负责。

## **1.6** 签订征收补偿协议期限

自发布征收决定公告之日起3个月内。

## **1.7** 搬迁腾空地上建筑物期限

自签订协议之日起7天内。

## **1.8** 评估时点

发布征收决定公告之日。

## **1.9** 候选价格评估机构(以下简称评估机构)

1. 河源市正大资产土地房地产估价顾问有限公司
2. 河源市恒立信房地产评估有限公司

3、深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司河源分公司

## **1.10** 征收实施步骤

自发布本项目征收决定后，按照以下程序开展征收工作：

(一)现场公示：

1.《龙川县2007年度第二批次城镇建设用地征收公告》；

2.《龙川县2007年度第二批次城镇建设用地房屋征收与补偿方案》；

3.国家、省、市房屋征收与补偿有关的法规、规范性文件等；

4.征收实施单位名称、征收工作人员名单等。

(二)征收实施单位应将《龙川县2007年度第二批次城镇建设用地房屋征收与补偿方案》发放给被征收人。

(三)确定评估机构。评估机构由被征收人协商选定，协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人通过多数决定、随机选定等方式确定。

(四)评估机构对被征收范围内地上建筑物进行评估。被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收地上建筑物价值评估所必需的情况和资料。

(五)公示初步评估结果。征收实施单位应当将初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，评估机构应当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，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

(六)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户口簿、身份证、营业执照等原件和复印件。

(七)签约期限届满，被征收人未能达成补偿协议的，由房屋征收部门报请镇、县政府，按照征收补偿方案作出征收补偿决定，并在征收范围内予以公告。

被征收人应当自觉履行地上建筑物征收补偿决定，如不服该征收补偿决定，可以在征收补偿决定作出之日起60日内依法申请行政复议，或者在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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县政府申请属地人民法院强制执行。

(八)货币补偿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。

(九)公布补偿结果。房屋征收部门应当建立征收补偿档案，并将补偿情况在征收范围内向被征收人公布。

## **1.11** 其他有关事项

(一)被征收地上建筑物的水、电、固定电话、有线电视、宽带网络、管道燃气等迁移、转户、销户手续，由被征收人自行到有关部门申请办理，并负责结清已使用的水、电、电话、电视、燃气等费用。

(二)征收权属不明确的地上建筑物，由房屋征收部门提出补偿方案，报镇、县政府同意，并向公证机关办理证据保全后实施征收，待产权明确后再补偿给产权所有人。

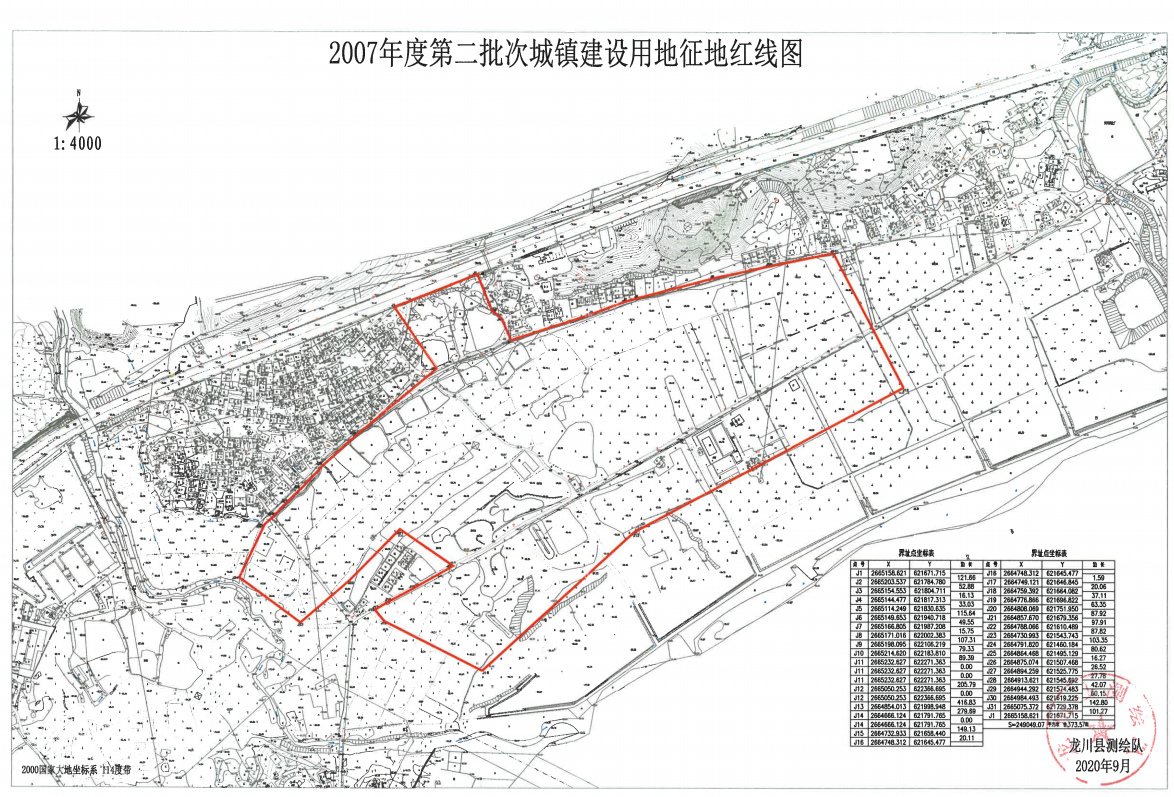
(三)本方案未列明事项按《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》(河府〔2017〕44号)及市、县政府相关文件执行。

# 项目概况

## 征收范围

　　本次龙川县2007年度第二批次城镇建设用地被征收土地位于广东省龙川县佗城镇大江村白照壁、江渡一、涧一、涧二、狮子寨经济合作社、大江经济合作社，新渡村车塘、干背底、各四、松仁下、新四经济合作社。

详见附件图：



## 征收规模

本项目征收土地面积合计373.572亩，其中早地0.36亩、林地1.0095亩、坑塘水面0.462亩、设施农用地0.4455亩、建设用地370.257、亩未利用地0.9855亩、国有建设用地0.0525亩，少量地上建筑、附着物。（具体界址按征地红线图为准）。

# 货币补偿方案

## 货币补偿

本征收房屋的补偿金额，由县自然资源局协同本征收人选定具有相应资质的房地产评估机构按照《龙川县2007年度第二批次城镇建设用地房屋征收项目补偿方案》进行评估确定。

货币补偿，补偿费在签订征收补偿协议一次性支付100%；被征收人必须在七天内搬迁完毕、腾空地上建筑物。

## 其他补偿、补助费用

### 1、临时建（构）筑物及地上附着物

以不重复补偿为原则，地上构筑（附着）物已通过本方案的有关规定获得补偿的，不再补偿；未获补偿的，按照重置价评估给予货币补偿。

### 2、室内自行装饰装修（二次装修）

被征收地上建筑物室内自行装修装饰费补偿，按照评估确定的重置成新价给予补偿。若装修档次不符按照评估公司现场评估为准。

### 3、三线一管迁移费

因地上建筑物征收造成的三线一管迁移每户补偿迁移费1800元/户。

### 4、搬迁费

因征收地上建筑物造成搬迁的，一次性补偿搬迁费用，搬迁补助费按2000元/户补偿。

**5、临时安置费**

征收建筑物被认定为居住性质的临时过渡方式一律采取发放临时安置补偿费用，由被征收人自行解决过渡期居住问题，费用按800元/月/户计算。按一年过度时限算，一次性支付。

1. **产权调换方案**

## **4.1产权调换**

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令2011第590号）及《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》(河府〔2017〕44号)等法律法规的有关规定。被征收房屋的面积、结构、占地、年限等情况按一定的比例进行调换。本次以宅基地置换作为安置方式。有合法产权证的，按证载面积确定；按宅基地面积1：1标准调换宅基地；无合法产权证的，由佗城镇人民政府、龙川县自然资源局负责认定。建筑物按市场评估标准给予补偿。在土地未安置到位之前，征收人支付被征收人过渡安置费用。除注明产权调换为商业楼外，其他均为住宅产权调换。各种类型房屋调换以房地产权证为准，办法如下：

按被征收人所持有的《房屋所有权证》上述标示的产权面积作为调换基数，分别调换如下：

自建房屋为住宅用途的：根据被征房屋占地面积按1：1标准安置宅基地土地，地上建筑物根据征收补偿标准，根据建筑物类型补偿重置成本。

其他处理办法：

1.单位用房：按照有关政策进行补偿。

2.产权有争议的房屋：按标准算清补偿费后，争议部分由双方自行协商解决，协商无果时，由司法机关依法裁决。

3.破败不堪无屋顶且无人居住的老屋基不安排安置地，只补偿地上附着物。

## **4.2其他补偿、补助费用**

### 1、临时建（构）筑物及地上附着物

以不重复补偿为原则，地上构筑（附着）物已通过本方案的有关规定获得补偿的，不再补偿；未获补偿的，按照重置价评估给予货币补偿。

### 2、室内自行装饰装修（二次装修）

被征收地上建筑物室内自行装修装饰费补偿，按照评估确定的重置成新价给予补偿。若装修档次不符按照评估公司现场评估为准。

### 3、三线一管迁移费

因地上建筑物征收造成的三线一管迁移每户补偿迁移费1800元/户。

### 4、搬迁费

因征收地上建筑物造成搬迁的，一次性补偿搬迁费用，搬迁补助费按2000元/户补偿。

**5、临时安置费**

征收建筑物被认定为居住性质的临时过渡方式一律采取发放临时安置补偿费用，由被征收人自行解决过渡期居住问题，费用按800元/月/户计算。按一年过度时限算，一次性支付。

**龙川县2007年度第二批次城镇建设用地房屋征收补偿标准(征求意见稿)**

**（一）地上建筑物补偿标准表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **单位** | **单价（元）** | **备注** |
| 1 | 框架结构 | ㎡ | 1150 | 含基础、不含地价 |
| 2 | 混合结构 | ㎡ | 1050 | 含基础、不含地价 |
| 3 | （泥、红）砖木瓦结构 | ㎡ | 750 | 含基础、不含地价 |
| 4 | 红砖铁皮（石棉）瓦  （四周砌墙） | ㎡ | 550 | 含基础、不含地价 |
| 5 | 宅基地 | ㎡ | 1500 |  |

备注：

1、上述各项预估值是指假设咨询对象在完全产权条件下的建筑物市场价值，各项均包含人工、材料、辅料等相关费用，未考虑成新率及扣除折旧。

2、若装修档次不符按照评估公司现场评估为准。

**（二）室内普通装修补偿标准表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **单位** | **单价（元）** | **等级** | **标准** |
| 1 | 房屋室内装修 | ㎡ | 1250 | 高档装修 | 地面瓷片、吊顶、上墙瓷片、门窗、水电 |
| 2 | 900 | 中档装修 | 地面瓷片、墙膏、吊顶及墙裙、门窗、水电 |
| 3 | 600 | 低档装修 | 地面瓷片、墙膏、门窗、水电 |
| 4 | 300 | 普通装修 | 水泥地面、墙膏、门窗、水电 |

备注：若装修档次不符按照评估公司现场评估为准。

**（二）附属设施补偿标准表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **单位** | **单价（元）** |
| 1 | 简易结构（红砖铁皮瓦） | ㎡ | 350 |
| 2 | 简易棚房、房间、杂物间、栏舍 | ㎡ | 200 |
| 3 | 简易养鸡场（竹木瓦结构、外墙围护砌墙不低于1M） | ㎡ | 100 |
| 4 | 标准养鸡场（砖木瓦结构、外墙围护砌墙不低于1M） | ㎡ | 200 |
| 5 | 养猪场（砖木瓦结构、外墙围护砌墙不低于1M、水泥砂浆地面、水电设备齐全、排水排污设施配套） | ㎡ | 350 |
| 6 | 养猪场（砖木瓦结构、外墙全砌砖围护、水泥砂浆地面、水电设备齐全、排水排污设施配套） | ㎡ | 500 |
| 7 | 养猪场（硂结构、外墙砌砖或铝合金窗围护、水泥砂浆地面、水电设备齐全、排水排污设施配套） | ㎡ | 650 |

备注：上述各项均包含人工、材料、辅料、机械设备等费用，未考虑成新率及扣除折旧。

**（三）构筑物补偿标准表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **单位** | **单价（元）** | **备 注** |
| 1 | 晒坪 | ㎡ | 100 |  |
| 2 | 砖墙、围墙（未批档） | ㎡ | 160 |  |
| 3 | 砖墙、围墙（已批档） | ㎡ | 180 |  |
| 4 | 层基 | ㎡ | 450 |  |
| 5 | 毛石挡土墙（砼） | m³ | 350 |  |
| 6 | 水泥路 | m | 450 | 4米宽 |
| 7 | 500#混泥土 | m³ | 450 |  |
| 8 | 架线费 | m | 50 | 三相四线含线杆 |
| 9 | 泥堤坝 | m³ | 15 |  |
| 10 | 大型水井（水井） | m³ | 350 | 凿石水井 |
| 11 | 水利设施（三面光） | m | 350 | 底宽>25cm |
| 12 | 门楼（宽2米以内） | 座 | 3000 |  |
| 13 | 炉灶 | 套 | 2500 |  |
| 14 | 水泥涵管（DN300） | m | 130 |  |
| 15 | 水泥涵管（DN500） | m | 180 |  |
| 16 | 户外水管D20（PVC） | m | 10 | 含管件 |
| 17 | 户外水池 | m³ | 300 |  |
| 18 | 手摇井 | 口 | 3000 |  |
| 19 | 化粪池 | 套 | 3000 |  |
| 20 | 空气能、太阳能（家用） | 套 | 6000 |  |
| 21 | 空调移机补偿 | 台 | 300 |  |
| 22 | 三线一管迁移费 | 户 | 1800 |  |
| 23 | 搬迁费 | 户 | 2000 |  |
| 24 | 临时安置费 | 户 | 800元/月 | 按一年过度时限算，一次性支付 |

备注：上述各项均包含人工、材料、辅料、机械设备等费用，未考虑成新率及扣除折旧。