

翁源县原磷肥厂内国有土地上房屋 征收补偿方案

原县磷肥厂危房集中、基础设施落后，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部建房[2011]77 号）等法律法规，为做好我县原磷肥厂范围内国有土地上房屋的征收工作，结合我县实际制定本房屋征收补偿方案。

一、适用范围

翁源县原磷肥厂范围内国有土地上房屋及其附属设施（东：山坡、空地；南：农科所公路；西：连群村耕地；北：荒山空地，具体征收范围以规划部门出具的规划红线范围为准）。

二、征收部门

房屋征收部门为翁源县住房和城乡建设管理局，房屋征收实施单位为翁源县龙仙镇人民政府。

三、征收补偿对象

征收范围内拥有合法的被征收房屋及其附属设施的所有权人（以下简称被征收人）。

四、被征收房屋类型和面积的确定

（一）被征收房屋与土地性质。

被征收房屋及其附属设施应为国有土地上不动产。

（二）被征收房屋商业（或非住宅）使用性质的确定。

被征收房屋不动产权证或房屋所有权证记载房屋使用性质为商业（或非住宅），或经城乡规划部门批准使用性质为商业（或非住宅）的，房屋的使用性质确定为商业（或非住宅用房）。

（三）事实经营性用房的确定。

按照前两款规定确定产权性质为住宅，但已依法取得营业执照的经营性用房，在征收决定发布前取得营业执照 1 年以上（含 1 年），以完税证明认定，并连续经营至征收决定发布前的，房屋的使用性质确定为事实经营性用房，但被征收人应当就取得营业执照和连续经营的事实承担举证责任，事实经营面积原则上按房屋首层实际经营面积为准（二层以上不认定为事实经营性用房），但经营面积计算不得超过房屋纵深 12 米。

（四）被征收房屋应补偿面积的确定。

被征收房屋面积由房屋征收部门通过调查认定。在房屋征收范围公布后，在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋或改变房屋用途等不当行为部分，不予补偿安置；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置。

五、补偿方式和计算方式

被征收人原则上选择货币补偿方式，补偿货币均为人民币。

（一）房改房楼房。

已办理不动产权证或房地产权证的，按记载面积计算，有异议的按测量实际面积计算，未办理不动产权证的，按测量实际面积计算，补偿标准按翁源县房地产交易中心提供的 2023 年第二季度翁源县县城二手房交易均价（住宅）为 3794 元/平方米的价格计算。对补偿价格有异议的按照市场评估价格给予补偿。

（二）平房住宅。

已办理不动产权证或房地产权证的，按记载面积计算，有异议的按测量实际面积计算，未办理不动产权证的，按测量实际面积计算。补偿标准按每平方米 1000 元价格计算。对补偿价格有异议的按照市场评估价格给予补偿。

（三）车库、杂物间用房。

与住房连体建成的或房改一起配套的按照住房的单价计算补偿。

（四）民企生产厂房及办公楼。

补偿价格按照市场评估价格给予补偿。

（五）其他构建物。

补偿标准及价格参照《翁源县人民政府办公室关于印发〈翁源县征收集体土地补偿安置方案〉（暂行）的通知》（翁府办〔2022〕30 号）。被征收人对补偿标准有异议的按评估价给予补偿。

六、其他补偿

（一）单位职工租赁房、福利房的补偿。

在终止租赁合同后退回剩余期限的租金(原租赁合同无期限的,按本片区同类租赁房租期最长的计算),并对剩余期限租金按本县农村商业银行现行5年期贷款利率计补利息,另给予每平方米1000元的经济补偿。

（二）房屋装修补偿。

被征收住宅房屋的装修原则上不超过每平方米500元的标准给予补偿,被征收人对补偿标准有异议的按评估价给予补偿。

（三）临时安置补偿。

1. 住宅房屋临时安置:被征收人在被征收房屋腾空并交付给征收人之日起算起,每户每月给予临时安置补偿600元,临时安置补偿最长不超过6个月。

2. 商业用房临时安置(含停产停业损失补偿):被征收人在被征收商业用房腾空并交付给征收人之日起算起,参照现本规划区内就近门店租金计算给予临时安置停产停业损失补偿,临时安置补偿最长不超过6个月。

（四）搬迁费补偿。

1. 住宅房屋搬迁费补偿:被征收人的房屋搬迁补偿按每户3000元给予补偿(含家用电器设备等)。并在签订补偿安置协议后的15个工作日内一次性支付给被征收人。

2. 商业用房搬迁费补偿:被征收的商业用房搬迁补偿按每

平方米 50 元计算给予补偿（含货物、设备等）。并在签订补偿安置协议后的 15 个工作日内一次性支付给被征收人。

七、签约奖励办法与标准

（一）被征收人在房屋征收公告之日起 30 天内签订征收补偿安置协议，并在约定时间内搬迁完毕将房屋移交给征收工作组的给予一次性奖励每户 1.5 万元；超过 30 天但在 40 天内签订征收补偿安置协议，并在约定时间内搬迁完毕将房屋移交的给予一次性奖励每户 1 万元；超过 40 天但在 50 天内签订征收补偿安置协议，并在约定时间内搬迁完毕将房屋移交的给予一次性奖励每户 5000 元。

（二）未在以上规定时间内签约或者已签约但不按约定时间搬迁移交房屋的取消奖励。

八、其他约定

（一）被征收人搬迁腾空房屋后，必须保持原房屋结构完整，不得损坏或拆除门窗、管网线及各类用表等设施，违者应予赔偿。

（二）被征收人应当在签订征收补偿协议领取补偿款的同时，向房屋征收部门交回被征收房屋的国有土地使用证、不动产权证、房屋所有权证，并由房屋征收部门办理注销手续。

九、其他事项

（一）本方案未尽事宜，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第 590 号令）、《国有土地上房屋征收评估

办法》（建房[2011]77号）、《广东省城镇华侨房屋征收补偿规定》等法律法规另有规定的，依照其规定执行。

（二）本方案所提及的面积均指建筑面积。

（三）本方案由翁源县住建局负责解释。

（四）本方案于二〇二三年 月 日实施。

附件：翁源县人民政府关于征收原县磷肥厂片区地块范围内房屋的公告

附件

翁源县人民政府关于征收原县磷肥厂片区 地块范围内房屋的公告

原县磷肥厂危房集中、基础设施落后，根据我县旧城区改建规划，县政府决定将位于龙仙镇联群村原县磷肥厂片区约100亩地块进行清表腾空（具体位置：东：山坡、空地；南：农科所公路；西：连群村耕地；北：荒山空地，具体征收范围以规划部门出具的规划红线范围为准）。现将有关事项公告如下：

一、涉及该地块范围内的房屋所有权人及土地使用权人持有效证件在公告发布之日起30日内到征收办公室（具体地址待定）配合办理土地、房屋拆迁补偿登记。

二、补偿方案。

按照《翁源县原磷肥厂内国有土地上房屋征收补偿方案》执行。

三、涉及该地块范围内未经有关部门批准乱搭乱建的，请权利人自本公告发布之日起30日内自行拆除，否则由县政府依法拆除。

四、自本公告发布之日起，在该地块范围内不得新建、扩

建、改建或出租等行为，否则一律不予补偿。

五、自本公告发布之日起，县相关部门不得对该地块范围内的房屋所有权或土地使用权进行办理抵押、变更、转让等相关手续。

六、征收单位、征收期限、签约期限

征收部门：翁源县住房和城乡建设管理局

征收实施单位：翁源县龙仙镇人民政府

征收期限：自本公告发布之日起实施

签约期限：2023年8月20日至2023年9月30日

七、被征收人权利和义务

被征收人应当积极配合房屋征收工作，在规定的签约期限内，按照补偿方案规定的标准，与征收部门签订征收补偿安置协议，并完成搬迁。被征收人如对房屋征收决定有异议，可在本公告发布之日起六十日内向翁源县人民政府申请行政复议，也可在本公告发布之日起六个月内向韶关市武江区人民法院提起行政诉讼。

八、其他事项

（一）征收范围内房屋被依法征收后，国有土地使用权同时收回。

（二）被征收人在规定的签约期限内达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由县房屋征收部门报县人民政府按照征收补偿方案标准和有关规定作出补偿决定。被征收人在

补偿决定规定的期限内仍不搬迁的，将依法申请人民法院进行强制搬迁。

特此公告。

翁源县人民政府

2023 年 月 日

