“东孚莲花2号储备用地”建设项目用地房屋征收补偿安置实施方案

厦门市国土资源与房产管理局：

　　根据厦海发投[2011]25号立项批复、选字第350205201104016号建设项目选址意见书及厦府地[2011]141号建设用地的批复，拟收回位于324国道以南、孚莲路以西、日月谷酒店以北厦府[1995]地416号划拨兴孚房地产综合开发公司“东孚农贸市场建设用地”占地9729.592平方米，作为“东孚莲花2号储备用地”建设用地，上述用地范围内所涉及的住宅和非住宅房屋需予以征收。为维护征收当事人的合法权益、保证该项目征收工作的顺利进行，现依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号）、福建省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》的通知（省政办[2011]39号）文件规定，具体按照《厦门市人民政府办公厅关于印发厦门市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》（厦府办[2011]75号）、住建部关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知（建房〔2011〕77号）等有关规定，结合本征收区域具体情况，特制定本房屋征收补偿安置实施方案：

　　一、征收范围和基本情况：

　　1、征收范围：用地四至角点坐标详见用地红线图

　　2、房屋征收量

　　（1）征收房屋总建筑面积：约8098.08平方米，其中：住宅房屋约3006.2平方米，非住宅房屋5091.88平方米。

　　（2）征收户数：65户，其中住宅29户，非住宅36户。

　　二、征收实施计划及时间安排：

　　征收期限：自通告发布之日起至2012年7月31日止

　　最后搬迁期限：2012年6月30日。

　　三、征收补偿、补助及奖励：

　　对被征收人给予被征收房屋价值和因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失等补偿，并给予一定的补助和奖励。

　　对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

　　对评估确定的被征收房屋价值有异议的，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。

　　被征收人应当在征收决定发布之日起5日内，通过自行协商或以多数人意见选定房地产价格评估机构；若无法形成多数意见的，则在上述期限届满后3日内由房屋征收部门通过公开抽号的方式随机选定。公开抽号时，邀请被征收人代表、被征收房屋所在区监察部门、街道（镇）、社区（村）组织代表及公证机关参与监督、公证。

　　（一）、安置地点及周转方式：

　　1、安置地点：天竺花园、东坂花园

　　2、周转方式：天竺花园、东坂花园均为现房，给予三个月的装修自行过渡周转。

　　（二）征收补偿土地房屋权属的确认

　　征收人应当以一本土地房屋权属证书或一份租赁合同（出租的公有房屋）为一户给予补偿安置，被征收房屋的建筑面积、用途和土地使用性质以土地房屋权属证书登记的为准。

　　（三）房屋征收的补偿、安置办法

　　1、住宅房屋实行产权调换或货币补偿

　　①产权调换：征收人提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价；

　　②货币补偿：由征收当事人按照《厦门市人民政府办公厅关于印发厦门市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》（厦府办[2011]75号）等厦门市城市房屋拆迁管理规定协商确定；实行货币补偿的，征收人不再给予被征收人购买安置用房。

　　2、非住宅房屋实行货币补偿：

　　①被征收非住宅房屋货币补偿的金额应委托评估机构进行评估；

　　②被征收人 、房屋承租人在房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。拆除违章建筑和超过批准期限的的临时建筑，按批准的剩余使用年限，结合建筑物的重置价给予补偿。

　　③征收非住宅房屋造成经营停产、停业的 ，征收人除根据经营者在社会保障经办机构登记的职工人数、本企业上年度职工平均工资，给予经营者和职工六个月的补偿外，还应当根据经营者上年度月平均税后利润额，一次性给予六个月的经济补偿。

　　3、装修补偿、搬迁补助及其他补助、奖励办法：

　　①征收公告发布前已对房屋进行装修的，其装修部分由评估机构或者征收当事人协商估价后，应当给予补偿；

　　②自行过渡安置补助费：法定过渡期限内每平方米按公式(标准房市场评估价×0.4%+2)计算，超过法定期限的，统一按自行过渡安置补助费的2倍计算。

　　③住宅搬迁补助费：选择产权调换的，征收人应当支付给被征收人三次搬迁补助费；选择货币补偿的，征收人应当支付给被征收人二次搬迁补助费；

　　非住宅房屋搬迁补助费由征收当事人协商确定，协商不成的按照《厦门市人民政府办公厅关于印发厦门市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》（厦府办[2011]75号）等厦门市城市房屋拆迁管理规定进行评估。

　　④若被征收人在征收公告规定内的最后搬迁期限内完成搬迁的，可按被征收房屋的建筑面积结合区位房屋补偿价的百分之十给予一次性搬迁奖励。奖励金额最高不超过十万。

　　⑤对登记注册的水表，每户补贴500元；

　　对登记注册的电表，每户补贴500元；

　　对装有线电视的，每户补贴380元；

　　直拨电话移机费，每部补贴100元；

　　空调移机补贴：窗式空调每台补贴50元；分体壁挂式每台补贴100元；柜式空调每台补贴150元；

　　四、实施步骤

　　1、通知所有被征收户到征收工作点统一抽取商谈流水号，按流水号的顺序安排商谈；对当日未能达成协议的被征收户将取消本轮流水号优先权。

　　2、与达成协议的被征收户签订补偿安置协议书。

　　3、按签订协议的先后顺序挑选安置房的房号。

　　4、补偿安置、奖励结果及征收进度张榜公布，接受群众的监督。

　　5、征收人应当在征收补偿安置协议履行完毕之日起三十日内，持有房屋征收许可证、征收补偿安置协议和被拆除房屋土地房屋权属证书等资料，向土地房屋权属登记机构申请办理被拆除房屋的产权注销登记；征收人在安置房经综合验收合格后，按市国土房产局规定的程序为被征收人申请办理所调换房屋的土地房屋权属证书登记。

　　实行产权调换的，办理土地房产权证所需的税费由征收人安排支付。

　　五、对产权不明及达不成补偿协议的处理

　　房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

　　被征收人对房屋征收决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

　　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。

　　强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

　　六、有关规定

　　（一）被征收人出示房屋契证或街道办事处批准的（含加层、扩建）申请表及其他相关证明手续的，凡有涂改痕迹的一律不予认可。被征收房屋产权证书遗失的，经调查后可根据房屋管理部门出具的有效证明给予认定产权。

　　（二）在征收过程中，如遇本安置方案未明确规定的有关问题，按有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。

　　七、在本次征收范围内的被征收人或其他权利人，对本补偿方案有异议的，可以在本方案公示期限内，向市征收主管部门提出书面意见。

　　　　 海沧区东孚镇人民政府

　　　　 海沧区土地房屋征收办公室

　　 2011年7月19日