

省道 S233 线凤塘至枫溪段改线（如意路 延长线）工程（一期）（枫溪段）项目 国有土地上房屋征收拆迁补偿安置方案 （征求意见稿）

为保障省道 S233 线凤塘至枫溪段改线（如意路延长线）工程（一期）（枫溪段）项目用地范围内国有土地上房屋征收与补偿工作顺利进行，维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，参考《潮州市人民政府关于印发〈潮州市城区国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（潮府规〔2018〕19号），结合枫溪镇实际，制定本方案。

一、征收范围及面积

（一）省道 S233 线凤塘至枫溪段改线（如意路延长线）工程（一期）（枫溪段）项目征收土地红线范围内国有土地上房屋（涉及枫溪镇），具体面积以实际征收红线图为准。

（二）国有土地上房屋征收时限：50 日，自本项目的《国有土地上房屋征收决定的公告》公布次日起计。

二、征收内容

国有土地上房屋。

三、房屋所有权的确认

（一）征收国有土地上房屋，所有权人（以下称被征收人）持有不动产有效契证的，以契证载明数据予以确认；未能提供有效契证的，按合法有效的售房合同或其他产权证明



文件记载的面积及用途为准，产权明确但未明确面积的由征收实施单位委托有资质的第三方测绘机构实测并与被征收人共同确认面积为准。对于没有提供产权证明材料的，由征收实施单位向潮州市不动产登记机构查核该房屋的产权登记情况确认产权，没有产权登记的，由具备房屋测绘资质的第三方测绘机构测量明确数据，经被征收人、枫溪镇人民政府共同确认。

(二) 以上有效证明必须经被征收人勘察核准。房屋所有权的权属自有的，由被征收人直接办理征收补偿手续；产权共有的，由共有人代表办理征收补偿手续。

被征收人不明确，或产权人对产权分割有争议的，由征收实施单位通过法定程序对相关附着物及物品进行保全。

四、房屋征收的安置补偿方式

征收国有土地上房屋实行货币补偿安置方式。

五、征收房屋与补偿安置标准

(一) 征收国有土地上房屋，按照被征收房屋（含国有土地使用权）的市场评估价格进行补偿。被征收房屋价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估后确定。

(二) 跨征地红线的房屋补偿

1、对部分跨征地红线房屋，实施征拆不影响主体功能并没有造成安全隐患的，只实施红线内部分征迁；若红线外剩余土地面积过小或影响城市规划，由征收实施单位视情况一并征收。补偿标准按实际征迁面积及本方案第五条(一)项标准执行。

2、对跨征地红线的房屋，若实施部分拆迁将使其主体功能受破坏或产生结构安全隐患，严重影响物权人生产生活的，应按全拆处理补偿。补偿标准按本方案第五条（一）项标准执行。

六、房屋搬迁补助费和临时安置补助费

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定和参考《潮州市人民政府关于印发〈潮州市城区国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（潮府规〔2018〕19号）第二十条规定：（1）搬迁费标准：住宅和商业用房15元/m²，生产用房18元/m²，办公用房9元/m²，仓储用房8元/m²；搬迁费不足1500元的按照1500元计算；（2）临时安置费按9元/m²/月的标准确定；月临时安置补助费不足800元的按800元计。一次性支付6个月的临时安置费。

七、停产、停业损失计算方法

对因征收非住宅房屋造成停产、停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，参考《潮州市人民政府关于印发〈潮州市城区国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（潮府规〔2018〕19号）规定执行。

八、评估和测量

由区住建局按住建部《国有土地上房屋评估方法》和省有关规定委托有资质的测量、评估机构统一实施。

九、征收拆迁管理

（一）征收拆迁具体工作按照属地管理原则由枫溪镇



人民政府负责实施。

征收拆迁工作经费实行包干制，原则上按征收拆迁补偿费总额的 3% 计取，列入征收拆迁成本。

（二）征收拆迁工作经费主要用于征收拆迁的拆迁费、搬运费、工作人员的办公经费、宣传培训、工作协调等与征收拆迁相关的业务费用，以及房屋征收后围蔽及管理。

（三）枫溪镇人民政府根据项目建设的实际需要，负责对完成拆迁工作的土地实施围蔽。

十、其他事项

（一）国有土地上房屋由征收实施单位与被征收人依照本方案及相关法律法规的规定，就补偿金额和支付期限、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限等事项订立协议，先补偿后搬迁。

（二）特殊情况的处理。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，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（三）本方案只适用于省道 S233 线凤塘至枫溪段改线（如意路延长线）工程（一期）（枫溪段）项目国有土地上房屋征收拆迁补偿安置。未尽事宜，由省道 S233 线凤塘至枫溪段改线（如意路延长线）工程（一期）（枫溪段）项目建设协调领导小组办公室负责对本方案进行解释，依照有关法律法规处理。