附件2

江门市银洲湖高速公路建设项目（杜阮段）

国有土地上房屋征收补偿方案

为做好江门市银洲湖高速公路建设项目房屋征收补偿工作，根据国家及省、市有关法律、法规及政策规定，结合蓬江区及杜阮镇实际，制订江门市银洲湖高速公路建设项目（杜阮段）国有土地上房屋征收补偿方案。

—、征收补偿范围

征收补偿范围为位于江门市银洲湖高速公路建设项目（杜阮段）用地红线范围内（附件1）的国有土地上房屋及其他建（构）筑物。

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的行为；违反规定实施的，不予补偿。

二、征收补偿办法

**（一）征收补偿面积的核定**

以不动产权属登记证明（含不动产权证、房地产权证、土地使用权证）为依据。没有不动产权属登记证明以房产测绘面积为基础，并结合相关房产管理的政策确定。

**（二）补偿方式及标准**

1.征收补偿采用货币补偿方式解决。

2.由具有相应资质的房地产价或资产格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》对被征收房屋（含青苗以及地上附着物）价值进行评估，按照评估结果进行补偿。

3.评估报告采用的评估价值是估价对象的征收补偿价值，即不动产采用重置价格进行评估（没证部分建筑物的补偿价格以评估价格为上限，最终补偿价格与被征拆者协商确定），可搬迁动产采用搬迁费进行评估。

重置价格是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造和评估对象具有同等功能效用的建筑物的正常建筑安装工程价格。

搬迁费是指可搬迁的动产在搬迁过程中，必要的拆卸（起挖）、搬运、重新安装调试（移栽）的费用。

4.如遇特殊情况，对于产权不明确或有争议的房产，由蓬江区住房和城乡建设局报请蓬江区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律、法规的规定，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。

**（三）房屋搬迁补助标准**

1.住宅搬迁补助：房屋征收决定公告之日起，3个月内完成搬迁的，面积100平方米以下补偿2000元/户，100至200平方米补助4000元/户，200平方米以上补助6000元/户。

2.厂房搬迁及停业补助：房屋征收决定公告之日起，3个月内完成搬迁的，以核定的拆迁补偿面积计算，按150元/平方米的标准发放一次性搬迁及停业补助费。有关设备补偿按实际情况协商或评估确定。

3.其他类搬迁补助:房屋征收决定公告之日起，3个月内完成搬迁的，以核定的拆迁补偿面积计算，按150元/平方米的标准发放一次性搬迁及停业补助费。有关设备补偿按实际情况协商或评估确定。

**（四）奖励办法**

对积极配合拆迁工作能在规定期限内签订征收补偿协议书并如期交付被征收房屋的被征收人，均给予如下补助：

1.住宅提前搬迁奖励标准:

（1）房屋征收决定公告之日起，2个月内签订征收补偿协议并在签约之日起30天内完成搬迁的，按900元/平方米的标准对被征收人支付房屋提前搬迁奖励金；

（2）房屋征收决定公告之日起，2个月后4个月内签订征收补偿协议并在签约之日起30天内完成搬迁的，按700元/平方米的标准对被征收人支付房屋提前搬迁奖励金；

2.厂房提前搬迁奖励标准：

（1）对房屋征收决定公告之日起，2个月内签订征收补偿协议并在签约之日起30天内完成搬迁的被征收人，以核定的拆迁补偿面积计算，按100元/平方米的标准发放搬迁奖励金。

（2）对房屋征收决定公告之日起，2个月后4个月内签订征收补偿协议并在签约之日起30天内完成搬迁的被征收人，以核定的拆迁补偿面积计算，按50元/平方米的标准发放搬迁奖励金。

3.其他类提前搬迁奖励标准:

（1）房屋征收决定公告之日起，2个月内签订征收补偿协议并在签约之日起30天内完成搬迁的，按100元/平方米的标准对被征收户支付房屋提前搬迁奖励金；

（2）房屋征收决定公告之日起，2个月后4个月内签订征收补偿协议并在签约之日起30天内完成搬迁的，按50元/平方米的标准对被征收户支付房屋提前搬迁奖励金；

4.上述奖励在搬迁完成后兑现，奖励金额按拆迁面积计算。

5.自房屋征收决定公告之日起，超过4个月未能签订房屋征收补偿协议或虽然签订协议，但未在规定期限内搬迁的则不予奖励。

**（五）搬迁期限**

被征收人应在房屋征收决定公告之日起4个月内签订房屋征收补偿协议，并在签订房屋征收补偿协议之日起30天内完成搬迁。否则，由蓬江区住房和城乡建设局报请蓬江区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律、法规的规定，按照本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。

三、其他问题

（一）对孤寡老人等特殊户，政府按照有关的政策特事特办， 妥善安排。

（二）在征收过程中，涉及土地房屋权属争议的，由有关职能部门协商解决。协商不成的，由蓬江区住房和城乡建设局报请蓬江区人民政府，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律、法规的规定，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。被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。被征收人应配合做好征收工作，支持城市建设，若坚持无理要求、阻挠城市规划和建设的，由有关职能部门依法处理。

（三）在征收过程中，对辱骂、殴打有关工作人员，煽动群众起哄、闹事，妨碍和阻挠工作人员依法执行公务的，移交公安机关处理，情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

（四）如被征收房屋所有权人不明确或存在争议，由蓬江区住房和城乡建设局报请蓬江区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律、法规的规定，按照本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。

（五）被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，有关部门将依法申请人民法院强制执行。