**火炬开发区公益性项目土地房屋征收补偿标准（征求意见稿）**

 **一、农用地**

（一）根据《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准(2016年修订调整)的通知》和《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设征收补偿的实施意见》（中府[2016]8号），结合我区的实际情况，农用地(非建设用地)综合补偿价31.81万元/亩，其中征地补偿16.81万元/亩（含土地补偿费和安置补助费），征地留用地折算货币补偿15万元/亩。

在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地的业主，按上述农用地土地补偿总额给予10%的奖励，即35万元/亩。超过规定时间签订协议的不享受该项奖励。

（二）青苗、地上附着物及投入成本等项目参照《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设征收补偿的实施意见》（中府[2016]8号）标准，并结合有资质的评估公司出具的评估结果进行补偿。该项目不设任何奖励。

**二、非住宅用地**

包括国有商业用地、国有商住用地、国有工业用地、集体工业用地、已批未供用地等。

（一）土地补偿

1、有证土地按有资质的评估公司出具的评估结果作为补偿依据进行补偿。

2、未办理土地登记的土地，以实际测量面积为准，由村（社区、小区）出具的有效证明文件，并经区征收中心确认后，按有资质的评估公司出具的评估结果作为补偿依据进行补偿。

（二）地上建(构)筑物、附着物和青苗补偿

1、面积及数量界定：

（1）有证部分按证载面积为准；

（2）未办理房屋登记证的建(构)筑物，经村（社区、小区）确认为历史建筑的，建筑物面积通过中介测量，并经相关权利人、区征收中心确认为准；

（3）附着物和青苗由评估公司负责现场清点，数量、规格、种类等由相关权利人、区征收中心确认为准。

2、补偿项目：地上建(构)筑物补偿、附着物和青苗补偿、经营性损失补偿，搬迁费、临时安置过渡费等。

3、补偿原则：上述补偿项目，按有资质的评估公司出具的评估结果作为补偿依据进行补偿。

（三）奖励

在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地的业主，按补偿总额给予10%的奖励，超过规定时间签订补偿协议的不享受奖励。

**三、住宅用地**

（一）土地征收补偿

1、国有住宅用地、集体证住宅用地补偿：

按有资质的评估公司出具的评估结果作为土地征收补偿依据。

2、历史集体住宅用地：

（1）界定条件：历史集体住宅用地为未办理土地登记证的住宅用地，由村（社区、小区）出具有效证明文件并经区征收中心确认，面积以实际测量为准。

（2）补偿标准：根据有资质的评估公司出具的评估结果作为补偿依据。

3、补助：

在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地，按土地补偿总额给予15%的补助，超过规定时间签订补偿协议的不享受补助。

 4、奖励：

在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地，按土地补偿总额给予10%的奖励，超过规定时间签订补偿协议的不享受奖励。

（二）建筑物征收补偿

1、面积及数量界定：

（1）有证部分按证载面积为准；

（2）未办理房屋登记证的建筑物，但经村（社区、小区）、区征收中心确认为历史建筑的，建筑物面积通过中介测量，并经相关权利人、区征收中心、项目单位确认为准；

2、补偿原则及标准：

参照《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设征收补偿的实施意见》（中府[2016]8号）标准，并结合有资质的评估公司出具的评估结果进行补偿。

3、补助：

（1）有证房产

在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地，按房产补偿总额给予15%的补助，超过规定时间签订合同的不享受补助。

（2）经确认的历史建筑

根据片区容积率计算被征收土地允许的建筑面积为基础，以业主实际建筑面积为依据分类计算。

①对规划容积率允许建设的面积，在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地，按房产补偿总额给予12%的补助，超过规定时间签订合同的不享受补助。

②超出规划容积率允许建设的面积及其它临时构筑物不享受补助。

③同一宗土地同时存在有证房产及经确认历史建筑的，若有证房产面积大于规划容积率允许建设面积的，按有证房产面积享受补助，补助标准参照上述有证房产类享受补助；若有证房产面积小于规划容积率允许建设面积的，面积差额部分参照上述经确认的历史建筑类享受补助。

4、奖励：

在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地，按建筑物补偿总额给予10%的奖励，超过规定时间签订补偿协议的不享受奖励。

（三）青苗及构筑物补偿

1、青苗及构筑物补偿由测量公司、评估公司负责现场清点，数量、规格、种类等，由相关权利人、区征收中心、项目单位确认为准。

2、补偿标准：参照《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设征收补偿的实施意见》（中府[2016]8号）标准，并结合有资质的评估公司出具的评估结果进行补偿。

3、奖励：在项目规定时间内签订补偿协议并交付土地，按青苗及构筑物补偿总额给予10%的奖励，超过规定时间签订补偿协议的不享受奖励。

（四）其它补偿

1、搬迁费：每户给予一次性5000元搬迁补偿。另外一次性给予每户生活补贴5000元（含水、电、电视、电信、煤气等费用）。

2、出租屋收益补偿：

出租屋面积以村（社区、小区）、区征收中心及区管委会核定为准，参照具资质的评估机构出具的周边片区房屋租赁均价为标准一次性给予12个月的补偿。

3、商铺收益补偿：

商铺的界定以工商营业执照为准，实际经营面积由中介进行测量，并经相关权利人、区征收中心核定为准，并参照具资质的评估机构出具的周边片区商铺租赁均价为标准一次性给予6个月的补偿。

4、临时安置过渡费：

（1）界定原则：业主实际居住面积由中介进行测量，并经相关权利人、区征收中心核定为准，有证房产与经确认的历史建筑享受同一标准，但出租屋和空地不享受本项补偿。

（2）补偿标准：由具资质的评估机构出具的周边片区房屋租赁均价为标准一次性给予12个月。

**四、本补偿标准随国家法律、法规及省、市相关文件补偿标准的变动而进行调整。**

**五、本方案适用于火炬区公益性项目土地房屋征收补偿项目，由区管委会负责解释。**

**六、本方案公布之日正式施行。**