

中山市坦洲镇宝珠北路土地房屋及地上附着物补偿方案

为了进一步完善我镇镇内道路的交通路网建设，缓解镇内交通压力。根据镇委、镇政府工作安排，开展宝珠北路（理工学校至锦绣国际花城路段）建设工作，需对纳入项目征收范围内的土地房屋及地上附着物实施征收。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收与补偿评估办法》、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，下称《实施意见》）的规定、《中山市集体土地征收实施办法》（2019.6.6发布），并结合我镇的实际情况，制定《中山市坦洲镇宝珠北路土地房屋及地上附着物补偿方案》（下简称《补偿方案》）。

第一条：补偿范围

中山市坦洲镇宝珠北路（理工学校至锦绣国际花城路段）建设工程项目征收范围内涉及征收的土地房屋及地上附着物。

第二条：补偿对象

凡被纳入项目征收红线范围内的土地所有权人或使用人，房屋、地上附着物及青苗所有权人为征收补偿对象（简称“被征收人”）。

一、土地房屋面积及其纳入拟征收范围面积以被征收人提供有关历史权属资料作为补偿依据或经测量公司测量结果并由相关部门认定后，在拟征收范围公示无异议后最终予以确定。

二、对未办理土地权属证、房地产权属证书，但权属清晰、界址明确的房屋（历史建筑）的补偿，其土地面积、房屋建筑面积及地上附着物数量等以具备资质的测绘机构出具的实际测量结果为准，该结果经被征收人、坦洲镇人民政府及属地村（社区）三方或通过镇历史用地联审会议制度程序确定产权归属及征收范围确认后，在属地村（社区）公示无异议的，可实施补偿。如选择安置地补偿的，经核查一户一宅的，则只补偿 120 平方米，安置面积严格按照我市宅基地政策执行，安置面积不得超过 120 平方米，超出部分采取货币方式补偿。

第三条：集体住宅用地、房屋及地上附着物补偿办法

一、选择货币补偿的办法

（一）房屋及地上附着物征收补偿标准：按《实施意见》文件规定，结合具有相应资质的评估公司出具的评估结果作为补偿依据。

（二）土地货币补偿办法

按被征收土地的不动产权证证载面积或按本《补偿方案》第二条第二项认定的面积，结合具有相应资质的评估公司出具的评估报告实施补偿。

（三）临时居住过渡费：补偿对象已签订《房屋拆迁补偿协议》且按照协议约定时间将房屋腾空并办理好移交手续的，补偿标准按被征收房屋建筑面积，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据，临时居住过渡费低于 3000 元/月的，按 3000 元/月标准补偿。支付期限自签订补偿协议、房屋腾空交付当月起，一次性补偿 12 个月。

（四）选择货币补偿的补助及奖励：为鼓励住宅用途的房地产类补偿对象配合征收补偿工作，促使房屋征收和拆迁工作顺利开展，在规定期限内签订补偿协议并按时搬迁的补偿对象给予补助和奖励。

1、给予补偿对象水、电、通信及有关管线设施迁改一次性补助 19000 元/户；

2、一次性房屋搬迁补助 10000 元/户；

3、桩基础补助：按具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据，补偿款低于 80000 元/户的，按 80000 元/户的标准进行补助；

4、奖励：限期签约及限期交付

（1）土地、房屋限期签约奖励：在分户补偿方案送达至被征收人之日起，20 个工作日内签订补偿协议的奖励 100000 元/户；在 30 个工作日内签订补偿协议的奖励 80000 元/户；在 30 个工作日以后签订补偿协议的不作奖励；

（2）土地、房屋限期交付奖励：补偿对象已签订《房屋拆迁补偿协议》且 1 个月内腾空土地及房屋并办好移交手续的，按 80000 元/户的标准给予一次性奖励。

5、自行安置补助：为鼓励补偿对象选择货币补偿方式自行安置的，在享受本《补偿方案》限期签约及限期交付奖励的基础上，还可享受以下补助：

（1）根据补偿对象原土地地值评估结果的基础上，以土地使用权证载面积，按 4800 元/平方米的标准给予补助；

（2）土地上的建筑物，以房产权属证书登记面积，按 2300 元/平方米标准给予补助；

（3）对未办理土地权属证、房地产权属证书的，但权属清晰、界址明确土地、房屋（历史建筑）的补偿，按本《补偿方案》第二条第二项进行认定，土地按 4800 元/平方米标准给予补助，房屋按 2300 元/平方米标准给予补助。

二、选择安置地补偿办法

（一）房屋及地上附着物征收补偿标准：按《实施意见》文件规定，结合具有相应资质的评估公司出具的评估结果作为补偿依据。

（二）土地安置补偿：

1、属农村集体村民宅基地的，按照被征收人的不动产权证书证载面积安置。安置地为集体土地性质的，安置面积严格按照我市宅基地政策执行，安置面积不得超过 120 平方米，超出部分采取货币方式补偿。

2、未办理土地证的土地，经贵镇无证历史用地联审会议审议，土地安置补偿标准及方式按第三条第二项第（二）点第 1 小点执行。

（三）临时安置过渡费：补偿对象已签订《房屋拆迁补偿

协议》且按照协议约定时间将房屋腾空并办理好移交手续的，补偿标准按被征收房屋建筑面积，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据，临时安置过渡费低于3000元/月的，按3000元/月标准补偿。支付期限自签订补偿协议、房屋腾空当月起至安置地交付建设之日止，再继续补偿18个月（建设期），之后不再补偿。

（四）选择安置地补偿的补助及奖励

1、补助：

（1）给予补偿对象水、电、通信及有关管线设施迁改一次性补助19000元/户；

（2）一次性房屋搬迁补助10000元/户；

（3）桩基础补助：按具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据，补偿款低于80000元/户的，按80000元/户的标准进行补助；

2、奖励：限期签约及限期交付

（1）土地、房屋限期签约奖励：在分户补偿方案送达至被征收人之日起，20个工作日内签订补偿协议的奖励100000元/户；在30个工作日内签订补偿协议的奖励80000元/户；在30个工作日以后签订补偿协议的不作奖励；

（2）土地、房屋限期交付奖励：补偿对象已签订《房屋拆迁补偿协议》且1个月内腾空土地及房屋并办好移交手续的，按80000元/户的标准给予一次性奖励。

第四条：其他补偿

一、因道路建设实施涉及具有合法经营手续的资产搬迁、

租金补偿、停产停业损失、工人遣散等补偿费用，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果实施货币补偿。

二、房屋围墙内无法确认权属的无土地使用证的用地，由具备相应资质测绘公司测量面积，由所在村集体组织核实并出具证明，补偿填土平整费用。补偿标准：按具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据，农用地不作补偿。

第五条：其他事项

（一）本《方案》未明确的补偿项目，按照《实施意见》的补偿标准执行，并结合具有资质的评估机构出具的评估结果实施货币补偿。

（二）本《方案》及《实施意见》未提及的补偿事项，经坦洲镇人民政府与项目业主单位协商同意后实施补偿，如有争议个案处理。