

随州高新技术产业开发区管委会

关于《随州市2024年第42批次城市建设用地项目 集体所有土地及地上建(构)筑物等附着物征收 补偿安置方案》的公告

根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、专项规划，随州高新区管委会拟实施随州市2024年第42批次城市建设用地项目，需对位于随州高新区熊家社区范围内的集体土地上建（构）筑物等地上附着物及集体所有的土地进行征收补偿。为保护征收当事人的合法权益，保障项目建设的顺利进行，切实做好集体所有土地征收及集体所有土地上建(构)筑物等地上附着物征收补偿安置工作，根据相关法律、法规规定，特制定本方案。

第一条 政策及法律依据

一、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。

二、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）。

三、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三

届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)。

四、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第七四三号)。

五、《省人民政府关于重新公布全省征地片综合地价标准的通知》(鄂政发〔2023〕16号)。

六、《湖北省自然资源厅关于印发湖北省土地征收工作程序暂行规定的通知》(鄂自然资发〔2020〕38号)。

七、《关于进一步优化城区市本级项目土地房屋征收工作机制的通知》(随政办发〔2017〕10号)

八、《随州市城区集体土地上建(构)筑物等地上附着物补偿标准的通知》(随政办发〔2022〕19号)

九、《关于印发随州高新技术产业园区土地及房屋征收补偿安置方案的通知》(随高新区管文〔2022〕40号)

十、其它相关法律法规

第二条 项目名称：随州市2024年第42批次城市建设用地项目，

第三条 征收范围：以规划部门出具的红线图范围为准。

第四条 征收期限：自2024年5月6日起至2024年7月5日止。

第五条 征收主体、实施单位及补偿安置人：

征收主体：随州市人民政府。

委托组织实施主体：随州高新技术产业开发区管理委员会；

征收实施单位：随州高新技术产业开发区自然资源和规划建

设中心；

委托实施单位：随州高新区城东工作局；

补偿安置人：随州高新区土地和房屋征收工作管理办公室。

第六条 补偿安置

一、土地征收补偿

(一)征地土地补偿标准按照《省人民政府关于重新公布全省征地片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）文件的规定，对有经营权的农户或集体予以补偿。

(二)失地农民养老保险补贴按照相关政策实施。

二、建(构)筑物、附属物等地上附着物补偿

(一)对房屋合法性及性质进行认定：对未经登记房屋，在作出土地征收决定前，由征收方提出认定清单报自然资源与规划部门，由自然资源与规划部门牵头，会同城管综合执法部门、住建部门等部门依据相关法律法规，对清单所列建筑进行调查认定，对认定为合法建筑的依据认定结果予以补偿；对认定为违法建筑的不予补偿，由城管综合执法部门牵头，会同相关单位组织拆除，防止私搭乱建，恶意增加征收补偿成本。如因特殊原因，可由征收委托实施单位组织相关部门成立认定小组，对未登记房屋进行认定，并将认定结果在征收范围内公示。

(二)停产停业损失补偿

1. 因土地征收造成停产停业的，给予的停产停业损失补偿原则上不超过现状经营或生产性房屋补偿价值的5%。上述标准确实

不足的，由征收双方根据其土地征收前的纳税情况、经营规模、停产停业期限等因素协商确定。协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。

2. 停产停业损失补偿给合法所有人；房屋出租的，由合法所有人与承租人协商补偿资金分配问题。

(三) 非住宅房屋补偿

1. 在依法取得集体土地使用权的土地上开办生产性企业的，其地上合法建筑物原则上按具有相应资质的评估机构评估的重置成新价进行补偿；属于集体土地上租地、租赁承包办厂的企业，由集体经济组织负责解除租赁、承包合同。

2. 被征收集体土地非宅基地上符合居住属性的成套房屋由评估公司按建筑物重置成新价评估，实行货币补偿。

(四) 住宅房屋补偿

1. 征收补偿对象

征收范围内依法取得合法的土地、房产手续或历史形成的实际占有使用不动产在此居住，并经村(社区)“两委”会审核公示后确认的房屋合法所有权人。严格控制分户，确需分户的应符合下列条件之一：(1)有公安机构的户籍资料证明的。(2)村(社区)根据实际情况，按照村规民约予以公示并出具证明材料的：①子女达到法定婚龄的；②已成家立业的与父母住在一起，且在被征收区域所在的行政村(社区)其它地方无住房的。(3)其它特殊情况确需分户的，按照本人提出申请——村(社区)证明核实——征

迁专班监督确认的程序予以确定。

2. 主体房屋认定条件

(1) 由房屋所有人提供有效的房产证明。

(2) 无土地、房产证明的住户由被征收人左右邻舍出具证明材料，村组(社区)审核提供相关证明。

(3) 由征收委托实施单位组织相关部门成立认定小组现场认定，并由测绘机构现场测量出具测量认定报告书，认定主体房有效面积，住房主体房认定应满足以下条件：建筑层(檐)高2.2米以上用于日常居住使用、符合房屋属性的独立建筑，包括起居室、客厅及整体建造厨房、卫生间、阳台等。

3. 主体房补偿基准价

砖混结构房屋补偿基准价为2500元/m²，砖木结构房屋基补偿基准价为2300元/m²，土木结构房屋补偿基准价为2100元/m²。

4. 个人住宅改为经营用途补助办法

拥有合法产权的住宅房屋经合法程序改为经营用途，以该住宅为注册地址，拥有合法有效的经营证照，在土地征收公告之日正在经营且已连续经营两年以上的，可在住宅补偿基准价格基础上，对其实际用于经营的部分给予适当补助。补助标准：临规划主干道的用于经营部分的房屋，按其用于经营部分的住宅房屋补偿基准价的30%予以补助；临规划次干道用于经营部分的房屋，按其用于经营部分的住宅房屋补偿基准价的20%予以补助。规划主干道和次干道的范围以自然资源和规划部门会同住建部门界定

为准。

5. 主体房安置补偿方式

根据安置规划，采取选择产权调换与货币化补偿和房票安置相结合的方式，由被征收人自愿选择。

(1) 货币补偿。被征收人主体房 200m^2 内的除按对应区域各类型房屋补偿基准价予以补偿外，另给予20%奖励；主体房 200m^2 以上 300m^2 以内的部分按对应区域各类型房屋补偿基准价予以补偿；主体房 300m^2 以上部分和非主体房一律按建筑物重置成新价补偿。

(2) 产权调换。产权调换适用对象、原则及结算方式：

被征收人主体房屋建筑面积在 300m^2 以内的按主体房屋面积可实行产权调换；主体房屋建筑面积在 300m^2 以上的部分按建筑物重置成新价补偿。被征收主体房屋产权调换的具体方法如下：

被征收人还建同等面积的房屋原属砖混结构的不需补交房屋结构差价款，原属砖木结构的需按 $200\text{元}/\text{m}^2$ 的标准补交房屋结构差价款，原属土木结构的需按 $400\text{元}/\text{m}^2$ 的标准补交房屋结构差价款。

每位被征收人所选择的安置房还建面积大于被征收面积原则上不得超过 20m^2 ，还建面积大于征收面积的，由被征收人按下列方式购买： 15m^2 以内(含)的按砖混结构房屋补偿基准价下调20%的标准计算； 15m^2 (不含)- 20m^2 (含)的按砖混结构房屋补偿基准价即 $2500\text{元}/\text{m}^2$ 的标准计算；因特殊原因超过 20m^2 以上的按评估确定

的市场价计算。

被征收人选择产权调换后的剩余被征收面积按该片区各结构房屋对应基准价予以补偿。

还建房建筑面积在还房时以房产实际测绘面积为准，如与被征收人在补偿协议签订时所选择的安置房建筑面积存在差异，对差异部分按上述标准据实结算，多退少补。

①房屋的还建地点及户型：还建点位于城东工作局片区，户型分别约为95m²、115m²、135m²。

②房屋的还建标准及物业管理：房屋外墙按建筑设计标准执行；室内水电、燃气入户，按照商品房交付标准(毛坯房)执行，并按照小区规划，完成相关配套建设。被征收人所还新房水电、燃气开户，由征收人统一办理，费用由被征收人承担。还建房物业管理服务按市场化运营。

③还建房分配方式：将补偿安置协议签订和房屋搬迁验收的先后顺序相结合，原则上按照协议签订的先后顺序按轮选房，一轮只能选择一套安置房，选完为止。如先签协议的未按期搬迁，视同放弃优先选房的权利，选房顺序号自动顺延。

④被征收房屋原有土地证、房产证的，所还新房同等建筑面积部分两证由征收人无偿办理，超出面积部分的费用由被征收人按有关政策自己负担。被征收人没有两证的，由征收人统一办，其费用由被征收人负担或被征收人自行办理。

6. 附属房屋补偿方式及标准

经认定为个人合法的附属房屋一律按随政办发〔2022〕19号文件附件所列各类型房屋重置成新价予以补偿。

(五) 其他补偿标准与办法

1. 征收未超过批准期限的临时建筑，给予适当补偿。
2. 征收设有抵押权的房屋，依照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定执行。
3. 征收产权不明晰的房屋，征收前征收人应当依据本办法就征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全后方可实施。
4. 已经坍塌、无顶、倒塌的私有房屋处理办法坍塌、无顶、倒塌的房屋，由于规划控制的原因未能改建，且有土地使用权证、房屋所有权证或者其他能证明权属的合法依据的，经征收专班现场勘察，并由被征收人所在村(社区)出具相关证明，确定主体住房有效建筑面积，被征收人可选择货币补偿或产权调换，但需扣减重建建筑物的重置成本价值(参照随政办发〔2022〕19号文件附件所列各类型房屋重置成本单价标准计算)，且不给予搬家费、过渡费、奖励、奖金等补助及奖励性补偿。

第七条 房屋装饰装修补偿标准与办法

装饰装修补偿标准与金额，由房地产专业评估机构根据被征收人的房屋装饰装修面积、用材、质量、工艺、成新、工程量大小等因素，进行现场勘察评估，按评估确定的价值补偿。

第八条 附属物及其它构筑物补偿标准与办法

附属物及其它构筑物按照随政办发〔2022〕19号文件附件所

列标准实施补偿，对达不成协议的，由征收双方认可的、具有相应资质的评估机构按国家有关规定评估确定。

第九条 搬家费补助标准与办法

一、住宅房屋按征收主体房屋建筑面积6元/m²的标准给予搬家费补助，选择货币化补偿方式的计算一次；选择产权调换的计算两次。被征收房屋面积不足100m²的按100m²计算。

二、对租房户根据承租房屋面积大小，按500—1000元的标准给予搬迁补助费用。

三、属单位、企业整体搬迁的，视征收面积及搬迁量大小、距离远近，搬家费一般控制在1万元以内，搬迁量特别大的另行协商或由具有相应资质的评估单位评估确定。

第十条 搬迁过渡方式、期限和补助费标准过渡补助仅针对住宅主体房屋，住宅附属房屋及非住宅房屋不享受过渡补助。

一、搬迁过渡方式：所有被征收人自找过渡房过渡。

二、过渡补助标准：按住房主体房有效建筑面积给予补助，补助标准为5元/m²/月，被征收住房主体房屋有效建筑面积不足100m²的按100m²计算。

三、过渡期限：从被征收人签订协议并搬家且房屋被拆除之日起计算，具体以房屋拆除验收单为准。实行货币补偿的过渡期一般为6个月。实行产权调换的且调换房屋为现房的，过渡期为6个月；实行产权调换的且调换房屋为期房的，过渡期一般暂定为24个月；因补偿安置人的原因，不能按期还房的，由补偿安置人

根据调换房屋的建筑面积按下列方式向被征收人支付超期过渡费：超过时间在6个月以内的，按7.5元/m²；超过时间在6个月以上的，按10元/m²；因被征收人因素拒绝选房的，停发过渡费。

第十一条 不作补偿的范围和对象

一、经自然资源和规划、城管执法部门认定为非法新建的房屋及建筑物；

二、超过批准使用期限的临时货棚、临时建筑；

三、发布公告或工作专班进场调查登记后改建、扩建、装饰装修的；

四、其它不符合补偿条件的。

第十二条 奖惩办法

一、签约奖：在规定的签约期内签订协议的，给予每户4000元奖励，逾期签约的不予奖励。

二、搬迁奖：自协议签订或通知搬迁之日起15日内搬迁完毕的，给予每户4000元奖励，逾期搬迁的不予奖励。搬迁完毕时间节点以验收为准。

三、房屋征收部门与被征收人在签约期内达不成补偿协议的，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人民政府依照相关规定，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，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼，被征收人在法定期限内不申请复议或不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内

又不搬迁的，报请人民法院强制执行。

第十三条 付款方式

被搬迁人签订补偿协议、腾空房屋并拆除验收后，补偿安置人向被搬迁人兑付总补偿金额20%，剩余不能按时兑付的80%补偿款，由补偿安置人以年度标准4.35%给予乙方额外征迁补偿费，一年结算一次。

第十四条 注意事项

一、被征收人应积极配合征收工作专班做好房屋面积测量、评估资料核对工作并完善相关资料手续。

二、在签订征收补偿安置协议时，被征收人须亲自到场办理有关手续；无法前来办理的，由被征收人的委托人，持经公证机关公证书或委托书及双方身份证原件和复印件办理有关手续。

三、被征收人签订补偿安置协议时，须将《房屋所有权证》、《土地使用证》等相关权属证明手续交予征收服务公司，统一办理注销手续，否则后期由此造成被征收人利益受损及其它法律责任均由被征收人承担。

四、被征收房屋存在租赁关系的，由被征收人负责解除租赁合同，并承担因解除房屋租赁合同而引发的经济补偿和法律责任。

五、被征收人应做好水、电、气等费用结算并办理报停手续，若发生纠纷由被征收人负责解决，一切责任事故自负。

六、被征收人必须按房屋补偿安置协议约定时间进行搬迁交

房，逾期未按时腾空交付房屋的，征收人将从应付补偿款中扣除搬迁奖奖金，被征收人将已领补偿款退还给征收人并承担一切相关违约责任。

七、被征收人必须按房屋原貌交付征收人，征收人委托有资质的拆除单位统一拆除，因被征收人擅自拆除房屋及附属物而发生的一切安全责任及经济损失均由被征收人承担。

第十五条 房屋补偿安置协议签订后，房屋所有权人不履行协议约定的，征收人可以申请人民法院强制执行。

第十六条 国务院和省政府批准的水利、能源、交通等重大基础设施建设项目对建筑物补偿另有规定的，从其规定。

第十七条 本方案自发布之日起施行，未尽事宜可用补充方案说明，补充方案与本方案有同等效力。

第十八条 在本次征收工作中，若遇特殊的重大事项，采取“一事一议”办法，由指挥部集体研判后报管委会审批。

