

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会文件

惠湾〔2013〕73号

关于发布金门塘村庄整体搬迁房屋 征收决定的公告

为依法实施惠州大亚湾经济技术开发区城市规划，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）规定，惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会（以下简称区管委会）依法制定了《金门塘村庄整体搬迁房屋征收补偿方案》（以下简称《征收补偿方案》）、《金门塘村庄整体搬迁房屋征收补偿安置方案实施细则》（以下简称《实施细则》）和《金门塘村房屋征收范围内土地处置办法》（以下简称《土地处置办法》），并报惠州市人民政府批准。经区管委会常务会议研究，决定对金门塘村庄所在区域的房屋进行征收，现就有关事项公告如下：

一、征收范围：本次房屋征收的范围为金门塘村庄所在区域，

具体位置界址详见《金门塘村庄整体搬迁房屋征收范围界址图》。

二、房屋征收部门：惠州大亚湾经济技术开发区动迁办公室。

三、征收补偿对象：对金门塘村征收范围内合法建筑和未超过批准期限的临时建筑给予补偿。

四、房屋征收签约期限：自征收决定公布之日起 90 日内，完成全部房屋征收签约工作。

五、房屋征收部门应当严格按照《征收补偿方案》、《实施细则》、《土地处置办法》和有关法律规定实施房屋征收、补偿和安置工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

六、房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记和认定，被征收人应当予以配合。调查认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

自本公告发布之日起，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增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

七、被征收人应当积极配合房屋征收工作，按照《征收补偿方案》的规定与房屋征收部门签订《房屋征收补偿协议书》，并在协议书约定的搬迁期限内将房屋搬迁腾空交付给房屋征收部门。

八、被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区动迁办报请区管委会，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，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在补偿安置协议签订后未按约定期限搬迁，或者在补偿决定作出后没有在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼，在规定的期限内又不搬迁的，由区管委会依法申请人民法院强制执行。

九、被征收人对本房屋征收决定不服的，可以在公告发布之日起 60 日内向惠州市人民政府申请行政复议，也可以在 3 个月内依法向有管辖权人民法院提起行政诉讼。

资料查阅及索取地点：惠州大亚湾金门塘村庄整体搬迁工程指挥部（原金门塘村委会办公楼一楼）

特此公告。

- 附件：1. 金门塘村庄整体搬迁房屋征收补偿方案
2. 金门塘村庄整体搬迁房屋征收补偿安置方案实施细则
3. 金门塘村房屋征收范围内土地处置办法
4. 金门塘村庄整体搬迁房屋征收范围界址图

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会

2013 年 8 月 14 日

附件 1

金门塘村庄整体搬迁房屋征收补偿方案

为保障大亚湾经济技术开发区澳头街道办事处金门塘村房屋征收工作顺利进行，维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》、《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》，并参照《惠州市加强建设项目征地拆迁管理规定》（惠府令第 67 号）等有关法律、法规和政策的规定，结合金门塘村的实际情况，制定本方案。

一、房屋征收范围

本次房屋征收的范围为金门塘村所在区域，具体位置界址详见房屋征收决定公告。

二、本方案的适用范围

在本次房屋征收范围内实施房屋征收，需要对被征收人补偿和安置的，适用本方案。

三、房屋征收的主体

（一）惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会（以下简称区管委会）确定大亚湾经济技术开发区动迁办公室（以下简称区动

迁办)为金门塘村庄整体搬迁的房屋征收部门,负责组织实施村民房屋的征收补偿安置工作。

(二)区管委会成立金门塘村庄整体搬迁工程指挥部,负责组织协调征收的具体工作。

(三)被征收人是指在征收范围内拥有被征收房屋所有权和国有土地使用权的单位或个人。

(四)签订征收协议时,以经调查认定的财产所有权人为签约人。

四、房屋征收签约时限

本次房屋征收的签约时限为:自房屋征收决定公布之日起90日内,完成全部房屋征收签约工作。

五、房屋征收工作程序

(一)调查登记

由区动迁办牵头,区国土资源分局、区住建局、区海洋与渔业分局、区执法分局、区房管局、区纪委、区公安局、澳头街道办、金门塘村委会、房地产评估机构等部门和单位配合,对征收范围内房屋、其它建(构)筑物及土地的权属、区位、用途、建筑面积、建筑结构、权利人家庭人口等情况组织调查登记、录像和拍照,并由参加调查的工作人员和被征收人签名,区纪检监察部门委派的监督员负责核实后签名确认。被征收人拒绝签名的,由公证部门依法予以证据保全。

调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

（二）评估确价

1. 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》的规定经评估确定。

2. 房地产价格评估机构完成评估后，向区动迁办提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。

3. 区动迁办应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示期 15 日。公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

4. 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向区动迁办提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。区动迁办应当向被征收人转交分户评估报告。

5. 被征收人或者区动迁办对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。被征收人或者区动迁办对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估时，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复

核评估申请人。

6. 被征收人或者区动迁办对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向惠州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议，在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，按照本方案第六条的规定处理。

7. 对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照征收前调查工作阶段的认定、处理结果进行评估。

（三）签订协议

征收当事人订立征收补偿安置协议。协议内容应包括：补偿方式和补偿金额、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁期限、搬迁过渡方式及过渡期限（如有）、搬家补助、过渡期临时安置补助（如有）、停产停业的补偿（如有）、补偿款支付方式、腾空房屋时间、违约责任、当事人认为需约定的其他内容等。

（四）支付补偿款

区动迁办按照订立的补偿安置协议的约定及时支付补偿款给被征收人。

（五）腾空拆除房屋

被征收人应按征收补偿安置协议的约定及时将房屋腾空交由征收人拆除。

六、对有产权纠纷、产权人下落不明、产权不明确以及达不成补偿协议的房屋的处理

（一）征收有产权纠纷或产权人下落不明的房屋，区动迁办在征收前应对被征收房屋的有关事项依法进行证据保全。

（二）被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区动迁办报请区管委会，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，公告期为 60 日。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在补偿安置协议签订后未按约定期限搬迁，或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，由区管委会依法申请人民法院强制执行。

七、评估机构的确定

（一）本次房地产价格评估机构的选择，由区动迁办将公开报名入选本次房屋征收房地产价格评估机构备选库的评估机构名录推荐给被征收人在征收决定公告发布之日起 30 日内自行协商选定；在规定时间内不能协商选定的，由区动迁办组织被征收人采取摇号、抽签等方式随机选定。参加随机选定的房地产价格评估机构不得少于五家，随机选定过程由公证部门现场公证。

(二) 房地产价格评估机构选定或者确定后, 由区动迁办作为委托人, 向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书。

八、房屋征收补偿对象

本次房屋征收只对征收范围内的合法建(构)筑物、附属物和未超过批准期限的临时建筑给予补偿, 房屋被征收后, 房屋项下的国有土地使用权同时收回, 被征收房屋的评估价值应包含房屋项下国有土地使用权的价值; 取得有效用地手续尚未建房的土地单独评估补偿。被认定为违法建(构)筑物、附属物和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

九、房屋征收补偿方式

(一) 户口不在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人, 根据国务院令 590 号的规定可选择货币补偿或房屋产权调换。

1. 选择货币补偿的, 按市场评估价格结算征收补偿款, 由区动迁办以货币方式支付给被征收人。

2. 选择房屋产权调换的, 调换的房屋面积按等值计算相应的建筑面积。区动迁办应当计算被征收房屋的补偿金额加上搬迁奖励金与所调换房屋的市场价格, 一并结清差价, 并在大亚湾中心区金湾花园调换现房产权。

(二) 为确保金门塘村集体和户籍在册村民搬迁后原有生产生活方式不变、生活水平不降低、经济可持续发展, 区管委会将结合金门塘村“属国有土地上的纯渔村”的实际, 为金门塘村集体和所属户籍在册村民制订切实可行的补偿安置办法, 并根据渔

村村民生产生活的需要，在区内选址建设金门塘村村民安置小区进行安置。

十、附属物补偿

附属物补偿标准详见附件。

十一、搬家补助、搬迁奖励、过渡期临时安置补助等补助项目

（一）搬家补助

户口不在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人，按合法房屋的建筑面积一次性补助 12 元/平方米，每栋不足 3000 元的按 3000 元补助；

考虑到从事渔业生产的户籍在本村的村民需要搬迁渔业生产工具，对户口在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人，按合法房屋的建筑面积一次性补助 12 元/平方米，每户家庭不足 5000 元的按 5000 元补助。

（二）搬迁奖励

1. 户口不在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人（人数以产权登记载明的权利人为准）自区动迁办转交评估机构的分户评估报告之日起，在一定期限内签订征收补偿协议并在协议签订后一个月内搬迁腾空房屋的，给予以下奖励：

（1）在 20 日内签订协议并在协议签订后一个月内搬迁腾空房屋的，按 40000 元/人奖励；

（2）在 30 日内签订协议并在协议签订后一个月内搬迁腾空房屋的，按 30000 元/人奖励；

(3)在 40 日内签订协议并在协议签订后一个月内搬迁腾空房屋的，按 20000 元/人奖励。

2. 户口在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人自区动迁办转交评估机构的分户评估报告之日起，在一定期限内签订征收补偿协议并按协议规定时间搬迁腾空房屋的，给予以下奖励：

(1) 在 20 日内签订协议并按协议规定时间搬迁腾空房屋的，按 40000 元/人奖励；

(2) 在 30 日内签订协议并按协议规定时间搬迁腾空房屋的，按 30000 元/人奖励；

(3) 在 40 日内签订协议并按协议规定时间搬迁腾空房屋的，按 20000 元/人奖励。

选择货币补偿的，搬迁奖励在搬迁腾空房屋后一次性支付。选择房屋产权调换的，搬迁奖励不以现金方式支付，计入补偿总额置换相应等值的房屋产权面积。

(三) 过渡期临时安置补助

1. 户口不在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人，选择调换大亚湾中心区金湾花园现房的，按被征收房屋建筑面积 12 元/（平方米·月）（含房租、水、电等补助）的标准一次性补助 6 个月；

选择货币补偿的，不享受过渡期临时安置补助。

2. 户口在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人，选择金门塘村村民安置小区安置的，按 600 元/（人·月）（含房租、水、

电等补助)的标准补助,补助期限自签订《金门塘村房屋征收补偿安置协议书》并腾空房屋之日起,至安置房交付使用后6个月止,被征收人获得补助后,可以租用社会房源过渡,也可租用政府提供的房源过渡,政府提供的房源租金标准另行公布;

选择货币补偿的,按600元/(人·月)的标准,一次性补助36个月。

十二、营业损失补偿

(一)对同时符合下列两个条件的商户,按营业面积20元/(平方米·月)的标准,给予6个月的一次性补偿:

1. 依法取得营业执照并正在经营的商铺;
2. 营业执照登记的经营场所在金门塘村房屋征收范围内。

(二)征收依法取得营业执照的工业厂房,造成经营者停产、停业的,应当根据经营者上年度月平均税后利润,一次性给予6个月停产补偿,不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的,按上年度本地区同行业平均税后利润额计算。企业设备搬迁费按市场评估价补偿。

十三、华侨房产的处理

属华侨房产的,按华侨政策规定处理。

十四、金门塘村村民安置小区建设

金门塘村村民安置小区由区管委会统一规划,统筹建设,实行集中安置、社区化管理。

金门塘村村民安置小区建设模式结合渔民特点,以低层联排

与高层公寓相结合的方式建设，并建好渔民生产必需的渔港及渔船靠泊码头。

十五、教育、文化设施的处理

（一）学校、幼儿园征收补偿后不再重置，学生就读问题由区管委会统筹安排解决。

（二）戏台、民俗场所等房屋采取异地重置或货币补偿，具体由村民另行协商确定。

十六、其他规定

（一）在协议签订前已死亡但户口未注销的人员，不得认定为被征收人，不享有本次房屋征收的各项权利。

（二）被征收人隐瞒真实情况，出具虚假证明材料、冒领、多领补偿款或获得超规定补偿的，征收人依法追回，并依法追究法律责任。

（三）有关职能部门为征收当事人出具虚假证明材料，对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法给予党纪政纪处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）妨碍征收工作人员执行公务的，由区公安机关依照治安管理处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）征收工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按规定给予党纪政纪处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（六）区动迁办应建立、健全征收档案管理制度，加强对征收档案资料的管理。

(七)区管委会实施房屋征收的补偿安置资金应当全部用于房屋征收的补偿安置，不得挪作他用，区财政、审计、监察等有关部门应当加强对补偿安置资金使用的监督。

十七、附则

(一)本方案未规定的，由区管委会按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 590 号)及其它相关法律法规的规定执行。

(二)本方案由惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会解释，自颁布之日起施行。

附件：附属物补偿标准表。

附属物补偿标准表

补偿项目	类 别	价 格	补偿项目	类 别	价 格
围墙	红砖 24 墙 (元/m ²)	100	供水设施 (含零配件)	PVC 水管 4 分管 (元/m)	3
	红砖 18 墙 (元/m ²)	70		PVC 水管 6 分管 (元/m)	4
	红砖 12 墙 (元/m ²)	50		PVC 水管 1 寸管 (元/m)	5
	以上围墙有贴饰的增加	40		PVC 水管 1.2 寸管 (元/m)	7
	灰沙墙 (元/m ²)	40		PVC 水管 1.5 寸管 (元/m)	10
	石砌挡土墙 (元/m ³)	120~160		PVC 水管 2 寸管 (元/m)	16
水泥路面及门坪等	水泥路面 (元/m ²)	10 公分以下 30		PVC 水管 3 寸管 (元/m)	20
		10-20 公分 45-60		PVC 水管 4 寸管 (元/m)	25
		20 公分以上 80-120		镀锌水管 4 分管 (元/m)	12
				镀锌水管 6 分管 (元/m)	14
蓄水池	晒谷场、水泥门坪及天井 (元/m ²)	30		镀锌水管 1 寸管 (元/m)	17
	砖砌 24 墙蓄水池 (元/m ³)	150		镀锌水管 1.5 寸管 (元/m)	25
	砖砌 18 墙蓄水池 (元/m ³)	100		镀锌水管 2 寸管 (元/m)	34
	砖砌 12 墙蓄水池 (元/m ³)	80		镀锌水管 3 寸管 (元/m)	50
未建房屋的基础	钢筋混凝土桩、梁 (元/m ²)	400		镀锌水管 4 寸管 (元/m)	100
	钢筋混凝土圈梁的基础 (元/m ²)	300		镀锌水管 6 寸管 (元/m)	150
	未落梁的基础 (元/m ²)	100		镀锌水管 8 寸管 (元/m)	200

备注：此标准表适用于与房屋不相连的附属物，与房屋相连的附属物随房屋一起评估。

补偿项目	类别	价格	补偿项目	类别	价格
供电设施 (含零配件)	80KVA 以下的变压器 (万元/台)	3-3.5	其他设施	砖砌并批水泥的排水沟 (元/m ²)	50
	水泥电线杆 6 米 (元/条)	300		石砌并批水泥的排水沟 (元/m ²)	60
	水泥电线杆 7 米 (元/条)	350		口径 80cm 以内的深水井 (元/m) (米是指井的深度)	200
	水泥电线杆 9 米 (元/条)	400		口径 80-120cm 的深水井 (元/m) (同上)	350
	木杆电线杆 (元/条)	50-100		口径 120cm 以上的深水井 (元/m) (同上)	450
	电线 1.5mm ² (元/m)	2		手摇井 (元/口)	500—1000
	电线 2.5mm ² (元/m)	3		砼方 (元/m ³)	300—350
	电线 4mm ² (元/m)	4		钢筋砼方 (元/m ³)	350—400
	电线 6mm ² (元/m)	6		砖阶石级 (元/m ²)	40—80
	水银路灯 (元/盏)	200		石台 (元/套)	300
	普通路灯 (白炽灯) (元/盏)	20-50		水泥乒乓球台 (元/套)	300—600
	20 公分管 (元/m)	30		篮球架 (元/套)	3000—4500
	30 公分管 (元/m)	40		水池灶头 (元/个)	500—1500
	40 公分管 (元/m)	60		石油气台 (元/个)	300—500
	50 公分管 (元/m)	70		固定电话移装费 (元/户)	300
水泥涵管	60 公分管 (元/m)	80		空调移装费 (元/台)	200
	70 公分管 (元/m)	90		热水器移装费 (元/台)	100
	80 公分管 (元/m)	100		太阳能移装费 (元/台)	500
	100 公分管 (元/m)	120		有线电视移装费 (元/户)	450
	120 公分管 (元/m)	150			

备注：此标准表适用于与房屋不相连的附属物，与房屋相连的附属物随房屋一起评估。

附件 2

金门塘村庄整体搬迁房屋 征收补偿安置方案实施细则

为保障金门塘村庄整体搬迁工作顺利进行，解决在搬迁过程中遇到的实际问题，最大限度地维护村民的合法权益，根据《金门塘村庄整体搬迁房屋征收补偿方案》（以下简称《方案》）征求意见情况，制定本实施细则。

一、被征收房屋的认定

（一）下列房屋可给予补偿

1. 取得《房屋所有权证》的；
2. 在《金门塘村房屋征收范围内土地处置办法》（以下简称《土地处置办法》）第三条规定的七类用地（以下简称七类用地）批准范围内建设的；
3. 在 1992 年 8 月 13 日广东省人民政府批准《惠州市大亚湾规划区总体规划》，将金门塘村纳入城市规划区范围前建设的；
4. 未超过批准期限的临时建筑。

（二）下列违法建设的房屋不予补偿

1. 在 1992 年 8 月 13 日广东省人民政府批准《惠州市大亚湾规划区总体规划》，将金门塘村纳入城市规划区范围后建设，无任何用地、报建或产权登记手续的；

2. 未经批准或超过批准期限的临时建筑;

3. 其它经认定的违法建筑。

(三) 超出批准用地面积建设的房屋另行处理。

(四) 符合补偿条件的房屋的认定程序

1. 对持有《房屋所有权证》的房屋, 直接予以认定;

2. 对在七类用地上建设的房屋, 先按《土地处置办法》的相关规定认定用地的合法性, 再对房屋是否符合补偿条件予以认定;

3. 在 1992 年 8 月 13 日广东省人民政府批准《惠州市大亚湾规划区总体规划》, 将金门塘村纳入城市规划区范围前建设的房屋, 由驻村工作组会同村委会根据四邻及知情人的调查笔录以及房屋建设合同、购买建材的票据、水电缴费凭证等物证情况对其建设时间提出初步调查意见, 经澳头街道办审核后, 将初步调查意见进行公示, 公示满 5 日后无异议的, 予以认定;

4. 对未超过批准期限的临时建筑, 由指挥部政策组牵头, 会同区住建局、澳头街道办和区执法分局根据具体审批情况予以认定。

二、被征收房屋的测绘

(一) 对被征收的房屋进行面积测绘时, 应按房屋的现状测绘其实际建筑面积、建筑物实际占地面积、超出用地审批范围的占地面积, 并计算出超出用地审批范围的建筑面积(超出用地审批范围的建筑面积=实际建筑面积*超出用地审批范围的占地面积/建筑物实际占地面积)。

(二) 对无固定结构、层高未达到 2.2 米、不具备居住条件的房屋，认定为简易房。

(三) 未超过批准期限的临时建筑、简易房、与房屋相连的附属物的测绘结果应当在测绘报告中单列。

(四) 测绘成果应由测绘人员、搬迁工作人员、被征收人、监督员签名确认。

三、被征收房屋的评估

(一) 符合补偿条件的房屋按下列要求进行评估

1. 房屋产权证所记载的面积大于实测面积的，按产权证所记载的面积进行评估；房屋产权证所记载的面积小于实测面积的，按实测面积进行评估；没有办理房屋产权登记的，按实际测绘的面积进行评估；

2. 房屋的用途以产权证登记的用途为准，没有办理产权登记的房屋，以土地的使用功能界定房屋的用途；

3. 房屋项下的土地按《土地处置办法》第五条的规定及其他技术规范进行评估；

(二) 对未办理《房屋所有权证》的房屋进行评估时，应与有房屋所有权证的房屋有所区别，并应扣除房屋完善相关手续应承担的税、费。具体扣除标准如下：

1. 未办理工程报建手续的，扣减应缴交城市基础设施配套费 20 元/平方米；

2. 有合法用地手续、依法办理了报建手续，未办理房产所有

权证的，扣减应缴交住房登记费 80 元/件。

（三）对未超过批准期限的临时建筑、简易房，按建（构）筑物的重置成本进行评估；

（四）未超过批准期限的临时建筑、简易房、与房屋相连的附属物的评估结果应当在评估报告中单列。

（五）不符合补偿条件的房屋不予评估。

四、户口不在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人，按以下办法进行房屋征收补偿

户口不在房屋征收范围内、有合法房屋的被征收人，根据国务院令 590 号的规定可选择货币补偿或房屋产权调换。

（一）选择货币补偿的，房屋及与房屋相连的附属物、未超过批准期限的临时建筑、简易房、未建房的个人住宅用地等财产按评估价进行补偿，与房屋不相连的附属物按《方案》中的《附属物补偿标准表》进行补偿；

除上述补偿外，被征收人还可根据自身的实际情况和《方案》的具体规定，获得搬家补助、搬迁奖励、营业损失补偿（如有）。

（二）选择产权调换的，被征收人可用被征收房屋的评估价值和搬迁奖励等值调换大亚湾中心区金湾花园的现房，调换办法如下：

1. 被征收人应根据用于调换的被征收房屋的价值加上搬迁奖励，选择价值最接近的一套或多套政府提供的房源进行等值调换，调换后的余额多退少补；

2. 先签协议的被征收人可以优先选房；
3. 大亚湾中心区金湾花园的房源和评估价另行公布；
4. 未超过批准期限的临时建筑、简易房、未建房的个人住宅用地以及各类附属物的价值只能给予货币补偿，不得用于产权调换；
5. 除上述补偿外，被征收人还可根据自身的实际情况和《方案》的具体规定，获得搬家补助、过渡期临时安置补助、搬迁奖励、营业损失补偿（如有）。

五、金门塘村户籍在册村民的房屋征收补偿与安置

为确保金门塘村集体和户籍在册村民搬迁后原有生产生活方式不变、生活水平不降低、经济可持续发展，凡在《方案》规定的签约时限截止前户口在金门塘村房屋征收范围内、拥有合法房屋的被征收人（下称“符合条件的村民”），按以下办法进行房屋征收补偿和安置：

（一）房屋征收货币补偿

1. 房屋及与房屋相连的附属物、未超过批准期限的临时建筑、简易房、未建房的个人住宅用地等财产按评估价进行补偿，与房屋不相连的附属物按《方案》中的《附属物补偿标准表》进行补偿；

2. 除房屋及附属物补偿外，符合条件的村民还可根据自身的实际情况和《方案》的具体规定，获得搬家补助、过渡期临时安置补助、搬迁奖励、营业损失补偿（如有）；

3. 除上述补偿、补助外，为确保金门塘村集体和村民在搬迁后经济可持续发展，区管委会还将另行制订搬迁后的经济扶持措施，符合条件的村民可以享受。

（二）安置办法

符合条件的村民可选择在金门塘村村民安置小区进行安置。金门塘村村民安置小区选址在大亚湾澳头衙前西片区，安置房分为低层联排住宅和高层住宅两种，村民获得补偿后，可根据自身的财产状况、家庭人口等实际情况，购买适当的安置房。

1. 低层联排住宅安置

为便于村民在搬迁后继续从事渔业生产，对符合条件的村民，安排低层联排住宅安置：

（1）低层联排住宅以家庭为单位安排，每户家庭可安排一套低层联排住宅。

（2）原则上已婚夫妇及其子女认定为一户；

多兄弟家庭中，已婚兄弟可独立分户，有兄弟未婚的，父母应与未婚兄弟为一户；所有兄弟均已婚的，父母应与其中一兄弟分为一户。

（3）被征收人家庭成员中，户口不在金门塘村房屋征收范围内的不参与分户；

户口虽在金门塘村房屋征收范围内且有合法房屋，但属于党政机关、人民团体、事业单位在编在职财供人员、经组织人事部门正式任命或聘用的国有企业管理人员以及已享受国家房改政

策的上述各类离退休公职人员不参与分户；家庭成员中成年人都属于上述人员的，不予安排低层联排住宅，可安排高层住宅安置。

（4）分户后的家庭人口在 3 人以下（含本数）的，只可安排一套占地 48 平方米的低层联排住宅；家庭人口 4 人以上（含本数）的，可安排一套占地 48 平方米或占地 64 平方米或占地 80 平方米的低层联排住宅。

（5）认定可选择低层联排住宅的家庭，由指挥部政策组牵头，会同区动迁办、澳头街道办、金门塘村委会和监督员等单位和人员统一按下列程序进行：

- ①核查公安边防派出所提供的户籍登记资料；
- ②核对村委会人口年终报表；
- ③核查家庭财产情况；
- ④按认定符合选择低层联排住宅家庭的条件进行分户造册；
- ⑤将名册在村委会公示栏内公示，每次公示期限不少于 5 日，公示无异议的予以确认，有异议的可多次公示；
- ⑥经认定工作组按程序核实确认后，报金门塘村庄整体搬迁工程指挥部备案。

2. 高层住宅安置

不符合条件安排低层联排住宅的家庭，安排高层住宅进行安置；符合条件安排低层联排住宅的家庭，也可选择高层住宅进行安置。

3. 安置优惠政策

(1)符合条件的村民每人可按优惠价购买 80 平方米的安置房，已满法定婚龄未婚的，每人可增加 40 平方米的优惠价购房指标；属独生子女户、纯二女结扎户的，每户家庭可增加 40 平方米的优惠价购房指标。既有已满法定婚龄未婚的家庭成员，又属独生子女户或纯二女结扎户的，只能享受增加一次购房指标。

低层联排住宅的优惠价为 2500 元/平方米(按建筑面积计)，高层住宅的优惠价为 2500 元/平方米(按套内面积计)。

符合条件的村民，可将未使用的优惠价购房指标由政府按 2500 元/平方米的价格回购。

(2)符合条件安排低层联排住宅的家庭，购买一套低层联排住宅后优惠价购房指标仍有多余的，余额部分可以用于购买高层住宅；

原有被征收房屋的面积多于优惠价购房指标的，可按安置房的评估价购买超出优惠价购房指标外的安置房，但购买的安置房总面积不得超过原有被征收房屋的面积；

原有被征收房屋的面积少于优惠价购房指标的，可购买不超出优惠价购房指标的安置房，不得购买超出优惠价购房指标外的安置房。

(3)户口虽在金门塘村房屋征收范围内且有合法房屋，但属于党政机关、人民团体、事业单位在编在职财供人员、经组织人事部门正式任命或聘用的国有企业管理人员以及已享受国家房改政策的上述各类离退休公职人员，不享受上述优惠价购房指标。

已在我区其他搬迁征收项目中按规定接受过政府安置的人员，不享受上述优惠价购房指标。

六、渔船、飞艇、渔排、渔具等生产工具的处理

本次金门塘村搬迁不改变村民原有生产生活方式，搬迁后村民仍继续从事渔业捕捞、海上养殖等生产活动，因此不对村民的渔船、飞艇、渔排、渔具等生产工具进行征收。

七、其它

本细则的解释权归大亚湾经济技术开发区管理委员会，自颁布之日起施行。

附件 3

金门塘村房屋征收范围内土地处置办法

第一条 在金门塘村房屋征收范围内进行土地处置活动，适用本办法。金门塘村房屋征收范围以区管委会在本次房屋征收决定公告中确定的范围为准。

第二条 金门塘村房屋征收范围内的土地所有权为国有，除已依法取得各类有效审批手续的土地外，其余土地一律不予补偿。

第三条 下列个人住宅用地按本办法第四条的规定经有关部门审核认定符合发证时有关法律法规规章规定的，可按规定予以补偿。

（一）取得《国有土地使用证》（出让或划拨）的；

（二）取得《建设用地许可证》，尚未换领《国有土地使用证》的；

（三）取得《建设用地批准书》，尚未换领《国有土地使用证》的；

（四）取得《惠阳县村镇建房用地申请表》，尚未换领土地证件的；

（五）取得《澳头圩镇建房许可证》，尚未经国土部门审批的；

（六）取得《澳头镇建筑许可证》，并向原澳头镇政府缴纳相关费用，尚未取得《澳头圩镇建房许可证》、未经国土部门审

批的；

（七）取得其它有效审批手续的。

第四条 个人住宅用地的审核

（一）本办法第三条第（一）、（二）、（三）、（四）项用地审批材料的合法性和真实性，由区国土资源分局负责审核并逐宗确定坐标上图；

（二）本办法第三条第（五）、（六）项用地审批材料的合法性和真实性，由澳头街道办和区国土资源分局共同审核并由区国土资源分局逐宗确定坐标上图；

（三）本办法第三条第（七）项用地审批材料的合法性和真实性，由区国土资源分局会同相关部门负责审核并逐宗确定坐标上图；

（四）宗地红线图测量编号需与区动迁办编制的房屋征收档案编号一致。

（五）个人住宅用地审核除需提交用地审批文件材料外，还需提交向原澳头镇政府缴交“地皮费”、“报建费”等相关缴费凭据；缴费的合法性和真实性由澳头街道办负责审核并出具书面审核意见。

个人住宅用地审核、指界、测绘、上图的具体工作流程，由金门塘村庄整体搬迁工程指挥部另行规定。

第五条 个人住宅用地补偿标准

（一）以出让方式取得《国有土地使用证》的土地，按评估

价补偿；

（二）以划拨方式取得《国有土地使用证》的土地，按评估价折算补偿，具体标准如下：

1. 已向原澳头镇政府缴交“地皮费”、“报建费”等相关费用超过100元/平方米的，按实际剩余年限评估，土地评估价扣减64元/平方米（完善用地出让手续应向政府缴交的地价，参照惠湾〔2001〕63号）计算补偿；

2. 已向原澳头镇政府缴交“地皮费”、“报建费”等相关费用未超过100元/平方米的，按评估价60%折算补偿。

（三）符合本办法第三条第（二）、（三）、（四）、（五）、（六）、（七）项的土地，按划拨土地标准补偿。

第六条 个人住宅用地评估补偿程序

未建房个人住宅用地的评估补偿程序参照房屋征收评估补偿的有关规定执行，补偿款由区动迁办支付；完成补偿后，区动迁办应收回土地的审批文件原件，移交区国土资源分局注（撤）销。

建有房屋的个人住宅用地按《金门塘村庄整体搬迁房屋征收补偿方案》的规定评估补偿。

第七条 非个人住宅用地的处置按有关法律法规规章和国家、省、市及我区现行土地盘整政策执行。

第八条 房屋征收范围内的果树、坟墓以及合法批准的鱼塘、养殖水面、涵闸、农耕水池等设施参照《惠州市加强建设项

目征地拆迁管理规定》(惠府令第 67 号)和《惠州大亚湾经济技术开发区征地补偿实施办法》(惠湾〔2010〕82 号)及其它相关文件的规定补偿。

第九条 本办法自颁布之日起施行,解释权归大亚湾经济技术开发区管理委员会。

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会办公室 2013 年 8 月 14 日印发
