

附件 1:

# 遂溪县人民路以东、建设路以北的东圩河床上的 混凝土建筑物征收补偿安置方案

(征求意见稿)

为维护重大公共利益需要，解除公共安全隐患，保障被征收建筑物所有权人合法权益，依法解决被征收人补偿和安置问题，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、住房和城乡建设部《关于印发国有土地上房屋征收评估办法的通知》(建房〔2011〕77 号)等法律法规，结合我县实际，特制定本方案。

## 一、征收主体

遂溪县人民政府

## 二、征收实施单位

遂城镇人民政府

## 三、房屋征收范围

遂城镇人民路以东、建设路以北的东圩河床上的混凝土建筑物(涉及东圩市场东圩河面连廊 G 幢及其附属建筑物、东圩市场东圩河面连廊 F 幢、东圩市场东圩河面连廊 H 幢，具体见征收范围红线图)

## 四、房屋征收签约、搬迁时限

### (一) 签约时限

自遂溪县人民政府发布征收决定公告之日起 30 日内。

## （二）搬迁时限

自签订房屋征收补偿协议之日起 10 日内。

## 五、征收补偿内容及方式

### （一）补偿内容

被征收房屋价值的补偿。

### （二）补偿方式

对房屋被征收人进行货币补偿。

## 六、征收房屋补偿

（一）有房产证建筑物，按照评估价格进行补偿。

（二）无房产证建筑物，按实际测量面积计算，补偿标准参照《湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（湛府规〔2019〕16号）。

| 项目    | 征收细则  | 单位    | 补偿标准 | 备注   |
|-------|---|-------|------|--|
| 房屋建筑物 | 一类：层高 2.8-3.2 米，四周外墙镶贴瓷砖或马赛克，楼地面铺抛光砖，内墙面瓷砖墙裙，铝合金窗，不锈钢防盗网，室内水电设施齐备           | 元/平方米 | 2050 | ① 建筑面积计价（房屋外阳台按同类房屋补偿标准的 50% 补偿）。② 室内楼地面不铺瓷砖，按建筑面积每平方米扣减 160 元。③ 外墙面不贴面砖按外墙面不贴面积每平方米扣减 135 元。④ 安装天花吊顶部分每平方米按 60 元补偿。⑤ 未安装防盗网的每平方米补偿标准扣减 50 元。⑥ 层高 2.2 米的房屋建筑物补偿标准按同类建设标准房屋建筑物补偿标准的 60% 计。⑦ 层高在征收细则规定范围以外，层高每增（减）10 厘米，补偿单价在原基础上增（减）3%。 |
|       | 二类：层高 2.8-3.2 米，正墙面镶贴瓷砖或马赛克，其余三面外墙一般抹灰，楼地面铺抛光砖，内墙面瓷砖墙裙，铝合金窗，不锈钢防盗网，室内水电设施齐备 | 元/平方米 | 1950 |  |
|       | 三类：层高 2.8-3.2 米，内外墙面刷涂料或水泥砂浆抹灰，楼地面铺抛光砖，内墙面刮腻子粉，铝合金窗，室内水电设施齐备                | 元/平方米 | 1850 |  |

| 项目    |      | 征收细则   | 单位    | 补偿标准 | 备注  |           |
|-------|------|--|-------|------|---|-----------|
| 房屋建筑物 | 混合结构 | 一类：层高 2.8-3.2 米，四周外墙镶贴瓷砖或马赛克，楼地面铺抛光砖，内墙面瓷砖墙裙，铝合金窗，室内水电设施齐备             | 元/平方米 | 1650 | ① 建筑面积计价（房屋外阳台按同类房屋补偿标准的 50% 补偿）。② 室内楼地面不铺瓷砖，按建筑面积每平方米扣减 160 元。③ 外墙面不贴面砖，按外墙面不贴面积每平方米扣减 135 元。④ 安装天花吊顶部分每平方米按 60 元补偿。⑤ 未安装防盗网的每平方米补偿标准扣减 50 元。⑥ 层高 2.2 米的房屋建筑物补偿标准按同类建设标准房屋建筑物补偿标准的 60% 计。⑦ 层高在征收细则规定范围以外，层高每增（减）10 厘米，补偿单价在原基础上增（减）3%。 |           |
|       |      | 二类：层高 2.8-3.2 米，正面外墙面镶贴瓷砖或马赛克，其余三面外墙一般抹灰，楼地面铺抛光砖，内墙面瓷砖墙裙，铝合金窗，室内水电设施齐备 | 元/平方米 | 1500 |   |           |
|       |      | 三类：层高 2.8-3.2 米，内外墙面刷涂料或水泥砂浆抹灰，楼地面铺抛光砖，铝合金窗，室内水电设施齐备                   | 元/平方米 | 1350 |   |           |
|       | 砖木结构 | 一类：前楼后瓦，内地面铺瓷砖   | 元/平方米 | 1280 |   |           |
|       |      | 二类：普通抹灰  | 元/平方米 | 1130 |   |           |
|       | 钢结构  | 一类：钢结构厂房，H 型柱、梁，屋檩为槽钢，屋顶及四周墙为波纹瓦，铝合金窗                                  | 元/平方米 | 930  |   | 层高 5-6 米。 |
|       |      | 二类：镀锌钢管柱，钢管衍架屋架、无外墙，波纹瓦或镀锌铁皮屋面   | 元/平方米 | 310  |   | 层高 4-5 米。 |
|       | 简易结构 | 砖墙，星铁瓦（石棉瓦）屋面，室内简单水泥地面，有室内水电设施；独立基础                                    | 元/平方米 | 540  |   |           |
|       | 活动板房 | 坡屋顶（吊顶）  | 元/平方米 | 330  |   |           |
|       |      | 坡屋顶（无吊顶）   | 元/平方米 | 310  |   |           |

| 项目               |                                  | 征收细则   |       | 单位    | 补偿标准 | 备注   |
|------------------|----------------------------------|--|-------|-------|------|--|
| 房屋建筑物            | 畜禽舍                              | 一类：檐高 2.2 米以上，砖柱、1.2 米砖围栏、木屋架瓦屋面             |       | 元/平方米 | 550  |  |
|                  |                                  | 二类：檐高 2.2 米以下，砖柱、1.2 米砖围栏、木屋架瓦屋面             |       | 元/平方米 | 450  |  |
|                  | 棚房                               | 镀锌钢管衍架屋架、黑纱棚屋面（内净高大于 3 米）、全围蔽，立柱间距 4 米，砼独立基础 |       | 元/平方米 | 220  |  |
|                  |                                  | 砖柱木梁石棉瓦棚                                     |       | 元/平方米 | 190  |  |
|                  |                                  | 木架石棉瓦围身石棉瓦棚                                  |       | 元/平方米 | 160  |  |
|                  |                                  | 木柱木梁波纹瓦屋面                                    |       | 元/平方米 | 190  |  |
|                  |                                  | 砖柱沥青纸棚                                       |       | 元/平方米 | 140  |  |
| 简易黑纱棚屋面，支承骨架为木或竹 |                                  | 元/平方米  | 30    |       |      |  |
| 其他建筑物            | 庭院门楼                             | 钢筋砼独立基础，钢筋砼柱；钢筋砼顶板，外贴石材或块料                   | 贴大理石  | 元/平方米 | 1400 | 按照庭院门楼顶板投影面积计算补偿价值。                                  |
|                  |                                  |  | 贴瓷砖   | 元/平方米 | 1100 |  |
|                  | 围墙                               | 砖砌体结构 36 墙（清水墙）；大放脚砖基础；砖垛间距为 4 米             | 红砖    | 元/平方米 | 300  | 按墙体立面面积计价，其中外表面贴瓷砖的按 60 元/平方计补；外表面水泥砂浆抹灰按 25 元/平方计补。 |
|                  |                                  |  | 水泥砖   | 元/平方米 | 240  |  |
|                  |                                  | 砖砌体结构 24 墙（清水墙）；大放脚砖基础；砖垛间距为 4 米             | 红砖    | 元/平方米 | 190  |  |
|                  |                                  |  | 水泥砖   | 元/平方米 | 150  |  |
|                  |                                  | 砖砌体结构 18 墙（清水墙）；大放脚砖基础；砖垛间距为 4 米             | 红砖    | 元/平方米 | 160  |  |
|                  |                                  |  | 水泥砖   | 元/平方米 | 130  |  |
|                  | 砖砌体结构 12 墙（清水墙）；大放脚砖基础；砖垛间距为 4 米 | 红砖   | 元/平方米 | 100   |      |  |
|                  |                                  | 水泥砖  | 元/平方米 | 80    |      |  |

| 项目               |        | 征收细则                 | 单位    | 补偿标准 | 备注        |
|------------------|--------|----------------------|-------|------|-----------|
| 其他建筑物            | 挡土墙    | 钢筋混凝土灌制              | 元/立方米 | 930  | 按墙体体积计价。  |
|                  |        | 毛(片)石砌体              | 元/立方米 | 380  |           |
| 其他地上附着物          | 水池     | 混凝土水池                | 元/立方米 | 650  | 按池体容积计价。  |
|                  |        | 砖砌结构水泥砂浆防渗处理         | 元/立方米 | 350  |           |
|                  |        | 简易挖坑内铺土工膜防渗处理        | 元/立方米 | 30   |           |
|                  | 粪池     | 砖墙厚 240 毫米           | 元/立方米 | 420  |           |
|                  | 泥灰晒谷场  | 厚度在 8 厘米以上           | 元/平方米 | 50   | 按路面面积计价。  |
|                  | 混凝土道路  | 厚度 20 厘米             | 元/平方米 | 140  |           |
|                  |        | 厚度 15 厘米             | 元/平方米 | 125  |           |
|                  |        | 厚度 10 厘米             | 元/平方米 | 100  |           |
|                  | 混凝土晒谷场 | 厚度 10 厘米             | 元/平方米 | 70   |           |
|                  | 涵洞     | 石拱涵, 3 米 < 跨径 ≤ 4 米  | 元/米   | 1880 | 按涵洞的长度计价。 |
|                  |        | 石拱涵, 2 米 < 跨径 ≤ 3 米  | 元/米   | 1450 |           |
|                  |        | 石拱涵, 1 米 < 跨径 ≤ 2 米  | 元/米   | 1050 |           |
|                  |        | 石盖板涵, 1 米 < 跨径 ≤ 2 米 | 元/米   | 900  |           |
|                  |        | 钢筋混凝土盖板涵跨径 3 米       | 元/米   | 3600 |           |
| 钢筋混凝土盖板涵跨径 1.5 米 |        | 元/米                  | 1950  |      |           |
| 钢筋混凝土圆管涵跨径 2 米   |        | 元/米                  | 3430  |      |           |
| 钢筋混凝土圆管涵跨径 1 米   |        | 元/米                  | 1140  |      |           |

## 七、评估机构选定

被征收人要求评估的, 评估机构由被征收人协商选定; 协商不成的, 由房屋征收实施单位通过公开摇珠方式确定三家评估机

构，采用三家机构评估结果的平均值确定补偿价格。经县政府同意后，与被征收人签订补偿协议。

## 八、补偿决定

被征收人与房屋征收实施单位在本方案规定的签约期限内达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县人民政府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，按有关程序办理。

## 九、其他规定

（一）被征收房屋设定抵押权登记的，由房屋征收实施单位告知抵押权人。被征收房屋存在租赁关系的或设定抵押权登记的，自实施单位通知被征收人搬迁之日起，被征收人自行解除租赁或抵押关系。被征收房屋存在权属、遗产等纠纷的，由当事人双方在房屋征收期限内自行解决，房屋征收单位不承担房屋租赁、抵押及权属、遗产纠纷所产生的任何经济和法律責任。逾期不能解决的，由被征收房屋的利益人提出申请，提存征收补偿利益，先行拆除被征收房屋，按法院或仲裁机构的最终裁决或当事人协商意见分配补偿利益。

（二）经认定为违法违章建筑的一律不予补偿。

自征收范围确定后，任何单位和个人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。

(三) 被征收房屋发生的水、电、燃气、物业、有线电视等相关费用由被征收人自行结清。

(四) 征收过程中肆意滋事、无理取闹，妨碍执行公务的单位和个人，由公安机关依法处理。构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(五) 本方案仅适用于遂城镇人民路以东、建设路以北的东圩河床上的混凝土建筑物征收补偿安置。

(六) 本方案未尽事宜，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、住房和城乡建设部《关于印发国有土地上房屋征收评估办法的通知》(建房〔2011〕77 号)等有关规定执行。

(七) 征收过程中遇到本方案未包含情况的，由遂溪县人民政府依据相关法律法规另行公布补充方案，与本方案具有同等法律效力。

(八) 本方案自发布之日起实施。

(九) 本方案由遂溪县住房和城乡建设局负责解释。