

惠来县人民政府

惠来县人民政府关于征求《惠来县隆江镇林沟村洋下自然村房屋征收及搬迁补偿安置实施方案（征求意见稿）》意见的公告

惠府公〔2022〕13号

各被搬迁人：

因中委合资广东石化 2000 万吨/年重油加工工程项目建设需要，根据《石油加工业卫生防护距离》（GB8195-2011）规定和生态环境部关于隆江镇林沟村洋下自然村整村搬迁安置的工作要求，县人民政府拟对隆江镇林沟村洋下自然村整村范围内进行房屋征收及搬迁。为切实维护被搬迁人的合法权益，现将《惠来县隆江镇林沟村洋下自然村房屋征收及搬迁补偿安置实施方案（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）予以公开征求意见，并在房屋征收范围和惠来县人民政府门户网站（<http://www.huilai.gov.cn>）进行公布。

一、征求意见期限：2022 年 5 月 20 日至 2022 年 6 月 19 日。

二、被搬迁人对《征求意见稿》如有建议或意见，可通过以下方式提出：

（一）直接反映。可将意见径直向隆江镇林沟村委会反映后，

由林沟村委会收集后报隆江镇人民政府。

(二)邮件反映。可将意见发送至隆江镇人民政府电子邮箱：
ljz6340169@163.com。

(三)来信反映。可将意见寄至“揭阳市惠来县隆江镇人民政府”，请在信封上注明“惠来县隆江镇林沟村洋下自然村房屋征收及搬迁补偿安置实施方案意见”字样。

(四)来访反映。可到隆江镇人民政府反映意见，办公地点：
惠来县隆江镇人民政府；咨询电话：0663-6340169。

提出意见的单位或个人，应如实告知真实姓名、身份证号码及联系方式。

特此公告。

附件：惠来县隆江镇林沟村洋下自然村房屋征收及搬迁补偿
安置实施方案（征求意见稿）



附件

惠来县隆江镇林沟村洋下自然村房屋征收 及搬迁补偿安置实施方案

根据中华人民共和国生态环境部提出的关于林沟村洋下自然村整村搬迁安置工作要求和揭阳大南海石化工业区的总体规划，惠来县隆江镇林沟村洋下自然村需整村搬迁。为维护公共利益，保障洋下自然村群众合法权益，确保惠来县隆江镇洋下自然村整村房屋征收及搬迁工作顺利推进，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》及省、市有关政策法规规定，结合项目建设和本区域实际制定本实施方案。

第一章 总则

第一条 房屋征收及搬迁范围

房屋征收及搬迁范围为惠来县隆江镇林沟村洋下自然村，具体范围以惠来县人民政府发布的房屋征收及搬迁公告为准。

第二条 房屋征收及搬迁对象和补偿范围

房屋征收及搬迁对象为搬迁范围内的房屋及构筑物的所有权人和建设用地使用权人（包括自然人、法人、相关单位等，下

称被搬迁人)，补偿范围为搬迁范围内住宅用途的建设用地使用权和房屋、构筑物、附属物等。

第三条 房屋征收及搬迁实施单位和期限

(一) 实施单位：惠来县隆江镇人民政府。

(二) 期限：具体期限以房屋征收及搬迁公告规定的期限为准。

第四条 安置地点

安置地点：东陇镇钓石村与隆江镇林沟村交界处。

第五条 房屋征收及搬迁补偿安置资金管理

由隆江镇设立房屋征收及搬迁补偿安置专项资金独立账户，实行专款专用，接受监察机关和审计部门的监督。

第六条 房屋征收及搬迁补偿安置方法

征收及搬迁范围内的房产，按本方案的房屋征收及搬迁补偿安置规定进行补偿安置的，由实施单位与被搬迁人签订相应的补偿安置协议书。

第七条 房屋征收及搬迁补偿安置标准和方式

(一) 房屋征收及搬迁补偿安置标准

1. 旧村宅基地补偿标准依据埔洋村补偿标准，分为完全权属、不完全权属两种类别标准；旧村房屋、构筑物、附属物等的补偿标准，以资产评估机构依法认定的市场评估价为基础，由惠来县人民政府（下称县人民政府）审批。

2. 新村房屋建设补偿标准，以建设勘测机构依法认定的市场

评估价为基础，由县人民政府审批。

（二）房屋征收及搬迁补偿安置方式

对符合安置的对象，以 5 人为 1 户计数单位，按照“2 退 3 进，多退少补”的“一户一宅”模式补偿安置宅基地，并补偿建筑面积的等值货币后，由安置人按照设计规划自行建房。若安置人自愿选择全货币补偿方式的，按标准给予安置宅基地面积等值货币（600 元/m²）及建筑面积等值货币补偿后，视同自动放弃参与安置点宅基地分配资格。

第八条 房屋征收及搬迁补偿安置流程

（一）发布洋下自然村房屋征收、搬迁、补偿安置预公告，明确房屋征收、搬迁范围。预公告发布之日起，任何单位和个人在征收及搬迁范围内，不得新建、扩建、改建建（构）筑物，不得突击进行房屋装饰装修；公安部门暂停办理林沟村洋下自然村常住户口的迁入和分户手续；市场监管部门暂停核发营业执照；自然资源、住房城乡建设部门暂停办理土地、房屋建设等手续。

（二）由实施单位依法依规按程序委托具备资质的机构，对征收及搬迁范围内的房屋、构筑物、附属物等进行调查、丈量、登记，被搬迁人应予以配合，并持房屋、构筑物、附属物等的所有权人有效证明，办理确认手续。

（三）县级人民政府组织有关部门对拟定的征收补偿方案进行论证、修改后，公开征求公众意见（视情况召开听证会），征求意见期限不得少于 30 日。征求意见期满后，公布征求意见情

况和征收补偿方案的修改情况。同时，按照有关规定进行社会稳定风险评估。

（四）县级人民政府作出房屋征收决定并公告，实施单位对房屋征收与补偿进行宣传、解释。

（五）房屋征收决定公布后，由实施单位组织被搬迁人依法依规按程序确定资产评估机构，对征收及搬迁范围内的房屋、构筑物、附属物开展评估，并将确权、丈量、登记、评估结果在所在征收及搬迁地域进行公示，公示之日起10个自然日内接受被搬迁人的咨询或复核申请。对评估确定的价值有异议的，由评估机构依法进行复核评估，逾期不再接受复核申请。

（六）在房屋征收及搬迁公告规定的时间内，实施单位与被搬迁人应签订相应的房屋征收及搬迁补偿安置协议书。房屋征收及搬迁补偿安置协议签订生效后，实施单位应按所签协议规定的时间对被搬迁人划拨补偿款，被搬迁人应按所签协议规定的搬迁期限完成搬迁，并按要求对被征收房屋产权进行注销后，土地使用权归还村集体。

第九条 被搬迁人用地权属认定

（一）完全权属用地

1. 持有《集体建设用地使用证》以及县级人民政府或县级国土部门批准的其他文书资料之一的认定为完全权属；

2. 1987年1月1号前（土地管理法实施前）已建成房屋，经村委会公示产权无异议的认定为完全权属。

(二) 只向洋下自然村(经联社)交纳土地补偿费且未办理集体建设用地使用权证的认定为不完全权属。

(三) 上述两种情况以外的现状建设用地认定为无权属。

第十条 房屋类型认定原则

房屋结构分类：分为框架结构、下山虎结构、砖木结构和混合结构。房屋结构补偿等级以资产评估机构认定的等级为准。

第二章 补偿安置办法

第十一条 旧村房屋征收及搬迁补偿

旧村房屋征收及搬迁补偿包括旧村宅基地补偿与房屋、构筑物、附属物等补偿项目，实行分别计价，合并计算，一次性补偿。被搬迁人在征收及搬迁范围内有多处房屋的，合并计算补偿款，不得析产分户。

(一) 旧村宅基地补偿

根据土地权属类别分别按附表一对应的标准进行补偿，补偿后的旧村宅基地土地权属归洋下自然村集体所有。

对于无权属土地、占用集体林地、耕地和村公共空杂地的，不予以补偿；完全权属和不完全权属的土地须由实施单位、林沟村委会两级认定后方可给予补偿。

(二) 旧村房屋补偿

1. 房屋结构类别补偿

主要分为框架结构、下山虎结构、砖木结构和混合结构。各个结构的主要装修内容参照附表二。

2. 补偿标准

根据房屋实际结构、等级和建筑面积按附表二相应的价格进行补偿。

（三）旧村构筑物、附属物补偿

临时建筑物、构筑物以及简易建筑物、构筑物的补偿，涉及此部分建筑物、构筑物的评估补偿，虽然其数量不多，价格也相对较低，但因其建筑结构、建筑质量、新旧程度、装修情况等千差万别，涉及此部分内容的评估，必须经评估机构秉持实事求是、客观公正的原则进行评估，报村委会及实施单位确认后方可给予补偿。

（四）旧村原“三清三拆”拆除物补偿

原“三清三拆”拆除的旧老房屋等，由权属人提交佐证材料经村委会、村民代表、党员代表、理事会代表四方核实且公示 5 个自然日后产权无异议的，参照旧村房屋补偿标准给予货币补偿。

（五）房屋征收及搬迁费用补偿

按被拆迁房屋建筑面积 20 元/m²的标准发给被搬迁人一次性搬迁补助费（仅补偿完全权属和不完全权属）。

第十二条 计户标准及安置对象、认购对象

（一）计户标准

1. 以 5 人为计户基数，被搬迁人在房屋征收及搬迁公告规定

时间内持合法有效的房屋权属证明文件、结婚证、户口簿先到村委会复印登记，再由实施单位复核，作为计户依据。

2. 对于夫妻双方均为本村村民，其已生育子女且现所有子女已经全部结婚、拆户并属于本村村民的，该对夫妻不再单独计户安置，给予货币补偿（包括相关奖励）并入其子女计算；外嫁女为独立户头的，不再单独计户安置，给予货币补偿（包括相关奖励）并入其父母、兄弟计算。

（二）安置对象

具备以下任何一项条件的被搬迁人，认定为本次新村安置对象（即安置人）：

1. 本村户籍人员（2022年1月1日前户籍已在本村的外嫁女视同本村户籍人员，但寄户人员不纳入本村户籍人员）；

2. 因服兵役或就读致使户口已迁出但未安排就业的，无法迁回本村但事实属本村的人员；

3. 因历史遗留问题或未满法定年龄结婚致无法办理结婚登记手续，户口无法迁入但已形成婚姻事实（已生育子女）的人员。

（三）认购对象

具备以下任何一项条件的被搬迁人，认定为本次新村认购对象（即认购人），分为两类：

第1类对象为认购宅基地对象：户口已迁出的原村民且其配偶、子女户籍非本村的，但在本村拥有完整房屋且产权无异议的产权人；

第2类对象为认购安置房对象：因在国家机关、企事业单位工作致使户口已迁出，且其配偶、子女户籍非本村的但事实属本村的人员。

第十三条 安置对象补偿及认购对象申请

(一) 安置对象补偿

安置补偿方式采取宅基地补偿或货币补偿的方式(两者可同时使用)。

1. 安置补偿由新村安置宅基地补偿和住房面积等值货币补偿两部分组成，补偿后由被搬迁人在新村宅基地按照统一的规划设计自行建房。

(1) 宅基地补偿方面：搬迁安置人以每5人为1户作为基数，每人补偿安置面积为20 m²，每户占地面积为100 m²（具体面积按实际设计确定）。执行时每户安置宅基地数按“2退3进”的方式分配，地价差以“多退少补”的方式补偿或补缴。即：5人以下的户划分安置宅基地1座，欠缺面积部分按600元/m²的标准计算，以货币补缴宅基地差价款给实施单位；5人的户划分安置宅基地1座；6-7人的户划分安置宅基地1座，超出面积部分按600元/m²的标准折算，以货币补偿宅基地差价款还安置人；8-9人的户划分宅基地2座，欠缺面积部分按600元/m²的标准计算，以货币补缴宅基地差价款给实施单位；10人的户划分安置宅基地2座；依此类推。

(2) 住房面积等值货币补偿方面：安置人每人无偿享受20

m²住房建筑面积等值货币补偿，奖励部分按本方案第三章奖励办法执行，实行货币补偿安置人自行建房安置。按每人无偿享受建筑面积乘以每平方米建筑成本价给予货币补偿，建筑成本价由第三方评估后，由县人民政府审定。

2. 搬迁安置人自愿选择全货币补偿方式的，按标准给予安置宅基地面积等值货币及建筑面积等值货币补偿后，视同自动放弃参与安置点宅基地分配资格。

（二）认购对象申请

本着“以民为本、尊重历史”的原则，属认购对象的被搬迁人，经向林沟村委会正式书面申请并经村民小组确认，公示无异议的：

第1类认购对象可按照600元/m²的标准购买新村宅基地1座（有且仅有1座）；

第2类认购对象可按建筑成本价认购新村安置房1套（有且仅有1套）。

第十四条 新村房屋规划建设标准

新村房屋按国家质量安全相关标准规划，统一外观、层高及布局的房屋图纸提供给村民作为建房标准要求。

第十五条 选择安置宅基地办法

符合条件的安置人及认购人在与实施单位完成签约后，按《选安置宅基地须知》的要求进行选房，《选安置宅基地须知》另行制定。

第十六条 生产生活补助发放办法及租房补助办法

对符合条件的被搬迁人实行生产生活补助及租房补助，生产生活补助发放办法及租房补助办法另行制定。

第三章 奖励办法

第十七条 奖励办法

(一) 房屋征收及搬迁签约奖励

1. 被搬迁人在征收公告发布后 15 日内签订房屋拆迁补偿安置协议书，按每户的人口数每人奖励 8 平方米建房补偿面积等值货币 25600 元（即 $8 \text{ m}^2 \times 3200 \text{ 元/m}^2$ ）。

2. 被搬迁人在征收公告发布后 15 日至 25 日内签订房屋拆迁补偿安置协议书，按每户的人口数每人奖励 4 平方米建房补偿面积等值货币 12800 元（即 $4 \text{ m}^2 \times 3200 \text{ 元/m}^2$ ）。

3. 被搬迁人在征收公告发布 25 日后签订房屋拆迁补偿安置协议书，不予奖励。

(二) 房屋征收及搬迁腾房奖励

1. 被搬迁人在征收公告发布后 15 日内搬迁完毕并交付实施单位的，按每户的人口数给予每人奖励人民币 20000 元。

2. 被搬迁人在征收公告发布后 15 日至 25 日内搬迁完毕并交付实施单位的，按每户的人口数给予每人奖励人民币 10000 元。

3. 被搬迁人在征收公告发布 25 日后完成搬迁的搬迁户不给

予奖励。

第四章 房屋征收及搬迁补偿结算方式

第十八条 房屋征收及搬迁补偿方式及内容

(一)补偿款由实施单位按本方案明确的有关标准计算支付给被搬迁人。

(二)对于未列入补偿范围的特殊情形,按照严格控制、最高限价和严格审批的原则,视实际情况由实施单位审核报县人民政府批准后给予适当货币补偿。

(三)搬迁安置新村“五通一平”及巷道硬底化、水利设施、排污管道等公共基础设施由实施单位报县人民政府批准,负责统一建设。

(四)公益建筑、非住宅房屋和特殊建筑应根据受托评估机构的评估结果,经实施单位审核确认报县人民政府批准后,由实施单位于新村安置点统一规划新建。

(五)占用村集体公共用地乱搭乱建的违章建筑不给予补偿。

(六)房屋征收及搬迁预公告公布后抢建的一切建筑物一律不予评估补偿。

(七)房屋征收及搬迁中有产权纠纷的房屋,在搬迁期限届满仍未能解决其权属的,由实施单位依法实施证据保全、拆迁及拆迁补偿款的提存。

(八)征收及搬迁房屋产权已设定抵押权的,由抵押权人与抵押人协商解决。在房屋征收及搬迁期限届满仍未能解决债权债务关系的,由实施单位依法实施证据保全、拆迁及拆迁补偿款的提存。

第十九条 付款方式

付款方式:房屋征收及搬迁补偿金额以银行转账方式支付。

第五章 其他规定

第二十条 已补偿的旧村房屋、构筑物、附属物等归实施单位所有,被搬迁人无权自行拆迁。如因被搬迁人自行拆除而发生安全事故,其一切后果和责任均由被搬迁人负责。

第二十一条 被征收房屋产权依法依规进行注销,拆除后土地使用权归还村集体,被搬迁人无权继续使用。

第二十二条 被搬迁人与实施单位签订补偿安置协议后拒不按协议约定时间搬迁的,由实施单位依法实施证据保全并依法依规申请强制执行。

第六章 附则

第二十三条 被搬迁人拒绝签约搬迁的,一律取消按本方案给予的优惠、补助、奖励。

第二十四条 凡扰乱、阻碍、破坏项目建设进度，给国家造成损失，或者无理取闹、辱骂甚至殴打搬迁工作人员，妨碍房屋征收及搬迁工作依法开展，其行为违反《治安管理处罚法》规定的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的由司法机关依法追究刑事责任。

第二十五条 搬迁工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、收受贿赂的，由其所在单位或上级主管部门依法给予组织处理或纪律处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十六条 本方案未尽事宜须由实施单位依据相关法律、法规研究后提出补充方案，报县人民政府审定后实施。

第二十七条 在隆江镇林沟村洋下自然村整村搬迁工作过程中，若遇到不可预见的事项，由村委会提出书面申请，报搬迁工作领导小组同意批准执行。

第二十八条 本方案由县人民政府审批后实施，由隆江镇人民政府解释。

附表 1

洋下自然村老村宅基地补偿价格标准表

单位：元/m²

权属类别	补偿单价
完全权属	600
不完全权属	400

- 注：1. 持有《集体土地使用权证》以及县级人民政府或县级国土部门批准的其他文书资料之一，或于 1987 年 1 月 1 号前已建成房屋经村委会公示产权无异议的，认定为完全权属。
2. 只向村委会交纳土地补偿费且未办理集体建设用地使用权证的认定为不完全权属。
3. 上述两种情况以外的现状建设用地认定为无权属。

附表 2

洋下自然村拆迁住宅房屋补偿价格标准表

房屋结构类别	等级	主要装修内容	重置价格	备注
框架结构	一等	高档装修, 成新率 90%以上。外墙贴瓷砖(或马赛克、水刷石), 配有不锈钢窗罩; 高档不锈钢门或石门斗门; 室内装修材料高档, 地面贴高档地板砖, 厨房、客厅、洗手间均有贴墙砖。厨房装配大灶、瓷砖或石板灶台、洗菜盆等; 楼梯配高档扶手, 梯面踏步级贴石板; 天花、墙面均用抹灰加涂料刷白; 屋面女儿墙或斜板栏杆; 水电配套齐全。	3200	1、表中三类房屋结构类别所指的“结构”是正常标准结构, 不包括简易结构在内。 2、重置价格包括: 房屋的基础、主体、室内配套装修及附属设施等。
	二等	中高档装修, 成新率 90%以上。外墙贴瓷砖(或马赛克、水刷石), 配有不锈钢或水管窗罩, 档次较高的外门(含不锈钢, 石门斗), 客厅、厨房、房间, 洗手间均有铺地砖或石板或木地板。厨房有洗菜盆及贴石板式瓷砖。楼梯有扶手, 楼梯踏步级贴石板或瓷砖。水电配套齐全。总体上, 二等和一等的装修内容基本要求一致, 只是用料的档次没有一等高档。	2900	
	三等	建筑物成新率 85%以上, 简单装修。	2600	
	四等	建筑物成新率 70%-85%, 简单装修。	2400	
	五等	建筑物成新率 70%以下, 有破损, 门窗齐全。	2000 以下	
下山虎结构	一等	成新率 90%以上。内墙: 墙面贴墙砖或刮涂; 地面: 贴地砖、红砖或石板; 配备高档石门斗大门、龙头喷水、石门窗、木楹条粗大、天井四周有石柱、厕所、高档老式灶台; 水电设施齐全。	3200	
	二等	成新率 80%以上。属于标准下山虎格局。其他要求与一等一样, 只是材料、装修程度略逊一等。	3000	

	三等	成新率 70%以上。标准下山虎格局，装修普通。	2700	
	四等	成新率 60%以上。具备龙头喷水，装修一般。	2400	
	五等	成新率 60%以下。	2200 以下	
砖木结构	一等	成新率 90%以上。外墙勾缝、抹灰或水刷石；内墙部分贴墙砖，部分抹灰；厕所；厨房灶台；门窗齐全，地面贴地砖或红砖。水电设施齐全。	2400	
	二等	外墙勾缝、抹灰；内墙抹灰；厕所；厨房灶台；门窗齐全，水泥地面。水电设施齐全。	2000	
	三等	外墙无装修，内墙抹灰；厕所；厨房灶台；门窗齐全，水泥地面。水电设施齐全。	1800 以下	
混合结构	一等	成新率 90%以上。主要构件是用钢筋混凝土和砖木混合建造的，水电设施齐全。	1600	
	二等	成新率 90%以下。	1200 以下	