## 鄂州市鄂城区企业房屋征收补偿方案（征求意见稿）

第一章 总则

　　第一条 为规范我区企业房屋征收补偿，确保项目建设顺利推进，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《湖北省土地管理实施办法》等法律法规以及《鄂州市被征收集体土地上的房屋征收补偿安置办法(修订)》，结合我区实际，制定本方案。

　　第二条 本方案适用范围为鄂城区所辖镇街（汀祖镇、碧石镇、泽林镇、杜山镇、长港镇、花湖镇、凤凰街道、古楼街道、西山街道、樊口街道）。

　　第三条 鄂城区人民政府为企业征收补偿的征收主体。区住建局负责制定征收计划和实施方案，对征收补偿全过程指导监督。各乡镇人民政府、街道办事处为企业征收补偿的实施主体，负责与被征收企业签订征收补偿协议，组织实施房屋拆除等工作。

　　第四条 企业征收补偿应遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。

　　第五条 企业征收补偿资金实行专户储存、专账核算、专款专用。

　　第六条 被征收企业应在规定期限内与各镇街签订《企业房屋征收与补偿协议书》，协议书一式四份，区财政局、区住建局、镇街政府、被征收企业各持一份。

　　第七条 征收部门自项目公开立项或用地批文下发之日起，应采取书面和公示的方式，正式通知属地镇（街道）和发改、自规、公安、市场监管等部门以及被征收企业，暂停办理新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等业务；公安机关禁止违规迁入户口，暂停分户、立户和搭户。

　　第二章 评估

　　第八条 机构选定。评估机构实行备选制，区住建局负责在区政府采购目录中确定入围备选名单，各镇街负责组织被征收企业从入围备选名单中遴选。

　　第九条 初评。评估机构选定后，各镇街组织评估机构进行入户评估。初评结果在被征收企业所在地予以公示。

　　第十条 复核。被征收企业在公示期间对初评结果有异议

的，书面向评估机构申请复核。各镇街组织评估机构按程序复核。

　　第十一条 考核。评估机构对出具的评估报告负法律责任，区住建局组织相关单位对评估机构不定期进行抽查考核，考核不合格及违法违规的退出入围备选名单。

　　第三章 征收补偿

　　第十二条 被征收企业原则上实行货币补偿。符合产业政策确需继续生产经营的企（事）业单位，在符合产业规划前提下报区政府批准。

　　第十三条 土地使用权补偿

　　（一）以出让或划拨方式依法取得国有土地使用权的，以征收公告日为评估基准日，依据评估机构出具的评估报告进行补偿。

　　（二）集体建设用地、未依法取得集体土地使用手续而使用集体土地的，按同期农用地征收标准补偿给被征收企业所在村集体，村集体按与企业签订的合同、协议和实际支付的凭证提出分配方案，报所在镇街政府审批后进行补偿。

　　（三）同一企业总用地中含有以上不同类别的，按以上分类进行补偿。

　　（四）企业取得土地时的基准价与实际支付的地价之间的优惠部分，达到项目招商协议约定的固定资产投资强度、税收额度时不予扣减；未达到项目招商协议约定的固定资产投资强度、税收额度时予以扣减。区发改经信局负责审核企业的固定资产投资强度，区税务局负责审核企业的税收额度，镇街及被征收企业配合提供相关资料。

　　第十四条 建（构）筑物及附属（着）物补偿

　　（一）建（构）筑物按评估重置成新价进行补偿。

　　（二）附属（着）物按《鄂城区人民政府关于公布鄂城区被征收土地上的附着物和青苗补偿标准的通知》（2021年10月26日发文）评估，按成新价进行补偿。

　　（三）被征收企业已享受的各级政府补助资金（如公租房、廉租房、场地平整、附属设施等）或招商引资政策，在补偿中予以核减。涉及以上核减内容的由各区直相关部门负责审核，镇街及被征收企业配合提供资料。

　　（四）被征收企业用地范围内建（构）筑物、附属（着）物的合法性认定由行政主管部门和乡镇联合认定，在征收期间，对征收红线范围内的企业停止新建、改建、扩建的审批，违建、抢建的一律不予补偿。

　　第十五条 设备设施和停产停业补偿

　　（一）被征收企业生产用的设备设施，需要安装调试的设备设施按评估确定的搬迁、安装、调试等费用给予补偿；无需安装调试的设备设施只评估其搬迁费；拆除报废或不可搬迁类的设备设施评估其设备残值。

　　（二）被征收企业能够提供工商营业执照、税务登记证和连续纳税证明及用电量证明的，可给予停产停业补偿。否则，不予停产停业补偿。

　　（三）征收生产、经营性用房，造成被征收企业停产停业损失的，给予被征收企业不超过被征收房屋价值 5%的补偿。被征收企业认为其停产停业损失超过被征收房屋价值 5%的，由被征收企业提出书面申请，镇街组织评估机构按房屋被征收前3年的效益情况、停产停业期限等对停产停业损失进行评估，依据评估结果予以补偿，并报区住建局备案。停产停业期限参照《湖北省国有土地房屋征收与补偿实施办法》按不超过 6 个月计算。被征收房屋存在租赁关系，生产经营者不是被征收企业的，依照其与被征收企业的约定分配停产停业损失。

　　第十六条 农业项目的征收

　　（一）建（构）筑物、附着物等的征收补偿标准按《鄂城区人民政府关于公布鄂城区被征收土地上的附着物和青苗补偿标准的通知》（2021年10月26日发文）规定执行。

　　（二）被征收农业项目已享受的各级政府补助资金（如道路、附着物等），在补偿中予以核减。涉及以上核减内容的由各区直相关部门负责审核，镇街及被征收企业配合提供资料。

　　第十七条 协议签订后，被征收企业取得的不动产权证（土地使用权证、房产证），由各镇街负责收回，报不动产登记机关注销。

　　第十八条 企业征收补偿过程中涉及隐蔽工程的，由企业提出书面申请并提供佐证资料，镇街审核并出具书面意见后，由区住建局委托具有资质的勘测单位进行勘测，评估机构根据勘测报告进行评估。

　　第十九条 奖励办法

　　自征收公告发布后，正式评估报告出具之日起，正常生产的工业企业 10 天内签订征收补偿协议并按约定搬迁腾退的奖励2万元，15 天内签订征收补偿协议并按约定搬迁腾退的奖励1万元。

　　第四章 监督管理、法律责任

　　第二十条 被征收企业故意制造难点问题、提供虚假或伪造的房屋、土地等证件及相关材料骗取补偿的，其签订的征收补偿协议无效，已经发放的补偿费应依法追回。构成违纪违法的，依法追究纪律和法律责任。

　　第二十一条 拒绝、阻止、公然对抗或阻挠征收补偿工作正常开展的，依法依规进行处理。

　　第二十二条 从事征收补偿工作的国家公职人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依纪、依规给予问责。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　第五章 附 则

　　第二十三条 工作经费和不可预见费结合工作实际予以拨付，各镇街经费使用要严格按相关财务管理制度执行。

　　第二十四条 本方案未涉及的，存在重大争议、特殊情况及不可预见等事项，可采取“一事一议”的方法，由各镇街提出解决方案或合理化建议，经区住建局审核后，报区人民政府审批。

　　第二十五条 本方案自发布之日起实施。在本方案发布实施前，已出台的征收补偿方案，未实施完毕的项目仍按原方案和政策执行。

　　第二十六条 本方案由区住建局负责解释。

　　鄂城区住房和城乡建设局

　　2024年4月26日