德财基〔2023〕审预字第009号

关于常安社区提前拆迁项目房屋拆迁安置

补偿费预算的评审报告

常德经济技术开发区征地拆迁工作协调办公室：

根据财政部财建〔2009〕648号《财政投资评审管理规定》，我中心组织评审小组对常安社区提前拆迁项目房屋拆迁安置补偿费预算进行了评审。你单位应对送审资料的真实性、合法性、完整性负责。现将评审情况总结归纳如下：

一、项目概况

常安社区提前拆迁项目经常德经济技术开发区管理委员会对常德经济技术开发区开发建设部《关于启动常安社区雨水渍淹居民拆迁的请示》的批复批准，项目需征收常安社区房屋8户/栋，拆迁总建筑面积2843.67m2,项目资金来源为政府投资。

二、评审依据

1、常德经济技术开发区征地拆迁工作协调办公室报送审预算方案及资料；

2、常德经济技术开发区管理委员会对常德经济技术开发区开发建设部《关于启动常安社区雨水渍淹居民拆迁的请示》的批复；

3、常德经济技术开发区征地拆迁工作协调办公室报送的《常德经开区征地拆迁项目预算评审送审单》；

4、常德市人民政府《关于印发〈常德市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（常政发〔2019〕5号）；

5、常德经济技术开发区城市建设管理领导小组《常德经济技术开发区关于执行〈常德市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉有关操作细则的通知》；

6、常德经济技术开发区管理委员会《关于印发〈常德经济技术开发区集体土地房屋拆迁安置实施细则〉的通知》（德管发〔2019〕6号）；

7、常德经济技术开发区樟木桥街道办事处、常德经济技术开发区城市管理中心、常德经济技术开发区征拆征收工作指挥部办公室和常德市自然资源和规划局经开区分局《未经登记房屋认定意见》；

8、常德经济技术开发区征地拆迁所《常安社区提前拆迁项目拆迁安置资格初审明细表（一）》。

1. 评审范围及程序

（一）评审范围

常安社区提前拆迁项目房屋拆迁安置补偿费预算，含房屋拆迁补偿费、工作经费及不可预计费。

（二）评审程序

1、成立评审小组，熟悉资料，制单评审方案；

2、组织现场踏勘，测量，留取影像资料；

3、审查、取证、计量、分析、汇总，形成初步评审结论；

4、组织对账，形成评审意见，由其各方签字确认；

5、整理评审工作底稿等资料，出具评审报告并归档。

四、评审中的主要问题与说明

1、房屋结构补偿费送审房屋结构类别高套、房屋面积多计，审减8.52万元；

2、室内设施包干补偿费因房屋结构类别调整、房屋面积核减，审减4.19万元；

3、室外设施包干补偿费送审多计，审减1万元；

4、固定围墙或自然院落外设施按合法住房面积30元/m2统筹，审减0.79万元；

5、超深基础补偿费按砖混类房屋面积30元/m2统筹，审减0.02万元；

6、层高补偿费送审高报，审减1.31万元；

7、货币安置补贴按90%预留及送审多计，审减87.12万元；

8、房屋出租补偿费送审多计，审减2万元；

9、工作经费因计费基数调整，审减5.25万元；

10、不可预计费因计费基数调整，审减5.25万元。

五、评审结论

本项目建设单位送审预算金额为13975739元，审定预算金额为12821195元（其中：房屋拆迁补偿费11655631元、工作经费582782元、不可预见费582782元），审减金额为1154544元,审减率8.26%。

其中:初审审定金额12853105元，复审审定金额12821195元，复审审减金额31910元。

六、相关事项说明及建议

1、该项目采用货币补偿安置方式计算，实施时如采用其它安置方式其补偿标准应做相应调整；

2、常德经济技术开发区征地拆迁工作协调办公室和项目业主应切实加强沟通与衔接，对项目范围内的房屋及地上附着物进行彻底、全面的调查、核实，杜绝重复报审、重复补偿现象的发生；

3、该预算金额只能作为该项目征地拆迁补偿控制性依据，实施时务必按政策标准执行。

常德经济技术开发区财政局投资评审中心

2023年3月2日