

**(征求意见稿)**

为加快推进城市建设，改善城市人居环境，规范房屋征收补偿行为，维护公共利益和被征收人的合法权益，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《固镇县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法（修订）》的相关规定，按照固镇县城市总体规划，结合老磷肥厂棚户区二期改造项目实际，制定本方案。

**一、征收范围**

固镇县老磷肥厂棚户区改造项目所涉及到的全部房屋、建筑物、构筑物的征收，征收范围：老磷肥厂院墙以东，浍北路以西，迎宾大道以北合围区域内单位、个人的房屋（具体范围以规划红线为准）。

**二、征收部门**

房屋征收部门为固镇县住建局，承担本项目房屋征收与补偿具体工作。

**三、征收签约期限**

房屋征收签约期限以固镇县人民政府发布的《房屋征收决定公告》规定的签约期限为准。

**四、征收补偿**

房屋征收补偿包括：被征收房屋价值补偿；因房屋征收造成的搬迁、临时安置、附属物的补偿；因房屋征收造成的停产停业损失补偿。

**(一) 被征收房屋价值的补偿。**

对被征收房屋价值的补偿有货币补偿、产权调换、房票安置三种方式。被征收人可以选择产权调换和房票安置，也可以选择货币补偿；除沿街商业经营以外的非住宅类房屋实行货币补偿，不予产权调换。沿街商业经营房屋（含“住改营”）按沿城市主次街道的第一层、第一自然间予以确认产权调换安置面积。

1. 被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应根据被征收房屋现状，按被征收房屋价值结算。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产评估机构按房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场评估价格确定。房地产评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，可通过投票、抽签等随机方式决定。被征收人对经评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向做出评估结果的房地产评估机构申请复核评估；对复评结果有异议的，可以向蚌埠市房地产评估鉴定专家委员会申请鉴定。

2. 被征收人选择房票安置的，具体安置方式和流程根据《固镇县人民政府办公室关于印发固镇县棚户区改造项目房票实施方案的通知》（固政办〔2020〕1号）和《固镇县棚户区改造项目房票安置操作细则》（固建棚办〔2020〕1号）文件规定执行。

3. 住宅类被征收人选择产权调换的，房屋征收部门应按被征收房屋核定面积 1 : 1.05 的比例提供安置房，并且按安置房市场评估价与被征收房屋市场评估价互补差价。对被征收房屋价值高于用于产权调换房屋价值的，由房屋征收部门向被征收人结算差价；对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，由被征收人向房屋征收部门结算差价，被征收人付差价款的 30%。

4. 个人沿街商业经营房屋选择产权调换的，房屋征收部门按被征收沿街商业经营用房核定面积1: 0.85互不找补差价安置，或按被征收沿街商业经营性房屋核定面积1: 1互补差价安置，以用于安置房屋市场评估价与被征收房屋评估价互补差价，被征收房屋价值高于安置房屋评估价的，由房屋征收部门向被征收人结算差价，被征收房屋评估价低于安置房屋评估价的，由被征收人向房屋征收部门结算差价，被征收人付差价款的60%。

5. 在产权调换安置中，实际安置房屋面积超出应安置房屋面积10%（含10%）以内的部分，按安置房建安成本价结算，超出10%以上的部分按市场销售价结算。

6. 有合法产权的住宅户，其实际居住房屋面积容积率小于1.0的，产权调换时按容积率1.0确定应安置面积。应安置面积超出被征收房屋按产权调换比例调整后的部分，按安置房建安成本价结算。超出容积率1.0的部分，按市场销售价结算（单位房改房、非原住居民户不享受此项安置政策）。

7. 被征收人享受双低生活保障待遇、且被征收房屋面积人均小于15平方米，选择货币补偿的，可租住廉租房或公租房。

8. 产权调换方法。

（1）实行就近期房安置、先签约交房先选房的原则。具体安置区域、安置地点由征收部门根据安置区布点规划统筹安排。

（2）被征收人按应安置房屋面积与提供用于产权调换房屋面积最接近值选择安置房；安置房设计户型为80平方米左右、100平方米左右、110平方米左右、120平方米左右。

(3) 被征收人选择房票安置的，由被征收人自主选择参与房票安置的商品房源。

## **(二) 因房屋征收造成的搬迁、临时安置、附属物的补偿。**

### **1. 搬迁补偿。**

选择货币补偿的，按被征收房屋核定面积30元/平方米的标准给予被征收人一次性搬迁补偿，不足1000元的按1000元补偿。

选择产权调换安置的，搬迁费按被征收房屋核定面积10元/平方米的标准一次性支付，不足800元的按800元补偿；被征收人自行解决过渡的，在迁往安置房时，房屋征收部门再给予1000元的搬家补偿。

### **2. 临时安置补偿。**

选择产权调换的被征收人，自行解决过渡用房的，按被征收房屋核定面积5元/平方米·月给予被征收人临时过渡安置费，每户每月不足400元的按400元补偿，临时安置过渡期一般不超过24个月。征收部门提供临时安置房的，等面积部分，不支付临时安置费。

### **3. 附属物及装修的补偿。**

(1) 房屋征收涉及附属设施、装饰装修（附着物）征收的，按相关标准给予货币补偿（具体补偿标准见附表）。

(2) 临时建筑的征收，未超过批准期限的临时建筑，按照附属物标准及剩余使用年限的比例给予货币补偿；超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

## **(三) 因房屋征收造成的停产停业损失的补偿。**

1. 对实行货币补偿的非住宅类用房，按被征收房屋价值补偿金的3.0%对被征收人给予一次性停产停业补偿。

2. 实行产权调换的个人沿街商业经营用房，在过渡期限内每年按被征收沿街商业经营性房屋价值补偿金的3.5%对被征收人给予停产停业补偿。

3. 征收设备拆装类房屋，根据设备拆装、运输等评估确定的金额，支付被征收人搬迁费；征收人负责搬迁的，不支付被征收人搬迁费。无法恢复使用的设备、设施，征收人按照重置价格结合成新评估确定的金额，给予被征收人补偿。

## **五、奖励与补助**

### **（一）奖励。**

凡在《房屋征收决定公告》规定的签约期限内签订补偿协议并搬迁交房的被征收人，依时序实行梯次奖励。按被征收房屋核定面积，第1—7天奖励500元/平方米，最高奖励10万元；第8—30天奖励200元/平方米，最高奖励4万元。另外，在征收公告规定的签约时间第一天签约的，再次给予被征收房屋核定面积100元/平方米的奖励。

### **（二）补助。**

被征收人是孤寡老人、二级以上残疾人且选择产权调换方式，在规定的期限内签订协议并搬迁交房的，给予一次性补助每户1000元。

## **六、付款方式**

（一）被征收人选择货币补偿的，征收补偿协议签订后，凭搬迁交房验收单，由房屋征收部门按征收补偿协议约定的补偿、奖励等款项一次性付清。

(二)被征收人选择产权调换的,征收补偿协议签订后,凭搬迁交房验收单,由房屋征收部门支付过渡费和搬迁费。产权调换差价款在选定的安置房具备交付条件时,由房屋征收部门与被征收人负责结清。

(三)被征收人在过渡期内,收到房屋征收部门安置通知后,应到房屋征收部门办理安置手续,逾期一个月不办理安置手续的,不再享受临时安置费。超出办理安置手续二个月的,按货币化补偿方式予以处理。

## 七、被征收房屋的相关问题处理

(一)凡公房征收,按被征收房屋价值,实行货币补偿;涉及资产处置的,按资产处置规定处理。

(二)单位职工居住本单位合法分配的住宅用房,已进行房改的,按本方案规定的补偿政策执行;对房改不完全的,补齐各项手续后,享有与其他被征收人同样的补偿政策;征收对外出租的公有房屋,只补偿房屋产权单位。

(三)因历史原因造成建房手续不全的房屋征收,未经规划部门确认且不能或无法补办手续,属征收所称的历史遗留问题,依据《固镇县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法(修订)》(固政〔2018〕39号)文件规定,征收时按下列方式处理:

1. 凡2008年4月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施以前建成,在固镇县城区2008年航拍图、2008年土地调查图上有标注的房屋,且土地使用权属无争议,征收时房屋面积按100%合法产权予以认定有效建筑面积。

2、凡2008年4月1日以后至2013年5月1日期间建成的房屋,在2013年航测图上有标注的,未经审批的新建、翻建房

屋，在征收公告规定的签约期限内主动签约的，且土地使用权属无争议，新建性质房屋一层面积按70%予以处理，二层及以上面积按60%予以处理；翻建房屋一层面积按100%予以处理，二层及以上面积按60%予以处理。超出公告规定的签约期限未签约的，移交有权机关按照相关法律、法规处理。

3、凡2013年5月1日后且在2013年航测图上没有标注，又未经审批的新建房屋，属违法建设。按照《固镇县关于查处违法违规建设有关事项的意见》（固征指〔2013〕2号文件）的相关规定处理，在征收公告规定的签约期限内签约并自行拆除的，给予自拆奖励，砖木结构按照400元/m<sup>2</sup>标准、砖混结构按照600元/m<sup>2</sup>标准、框架结构按照700元/m<sup>2</sup>标准给予奖励。对于征收公告规定的签约期限内未签约拆除的，一律不予奖励。

#### **（四）被征收房屋用途的确认。**

1. 被征收房屋用途分为住宅与非住宅。非住宅包括商业、生产、经营、办公、仓储等用房。

2. 住宅与非住宅的认定以《房屋所有权证》记载的用途为准。《房屋所有权证》未标明用途的，以产权档案记载为准。

非住宅房屋使用功能的认定，以《房屋所有权证》、《土地使用证》或《建设工程规划许可证》等相关有效文件或证书记载的使用性质为准。

3. 1990年3月31日《城市规划法》施行前，未经批准，已经改变房屋用途进行经营活动的房屋，同时具备以下条件的，可以认定为商业经营性用房，予以补偿安置。

(1) 经营部位在《房屋所有权证》确认的合法房屋建筑面积范围内;

(2) 持有合法有效的工商营业执照、税务登记证;

(3) 征收决定发布时正常经营的。

(4) 一层经营用房须沿城市规划主干道。

4. 1990年4月1日以后, 未经规划部门批准, 擅自将非经营用房或《房屋所有权证》记载的原办公、生产、仓储等非商业经营用房改为商业经营性用房的, 必须同时具备前项条件, 并连续经营5年以上(含5年), 此类房屋补偿可以按改变后正在使用的商业用房有效建筑面积的70%给予补偿。连续经营不足5年的, 仍按原房屋用途补偿。

## 八、其他规定事项

(一) 征收房屋有关设施的迁移。对被征收人原已独立安装的水、电、气、有线电视等, 因房屋被征收而发生的迁移费用由房屋征收部门承担。新增户头费用由被征收人自行承担。

(二) 被征收人交房前原房屋固定设施、附属物遭人为拆除的, 将按损失的价值扣除被征收人的补偿金。

(三) 实行产权调换的, 应安置面积内办证相关费用由房屋征收部门承担, 超出应安置面积的部分, 由被征收人承担。

(四) 产权调换的交房标准为: 符合国家住宅建设有关标准, 进户为普通防盗门(高层为防火门), 室外窗为铝合金或塑钢; 水、电、气、通讯、有线电视到户。

(五) 安置房建筑面积均含公摊面积。

九、本方案自县人民政府发布《房屋征收决定公告》之日起实施。

附件：国有土地上房屋征收装饰装修及附属物补偿标准

( 项目)

档案号:  
日

户主:

填表日期: 年 月

	名 称	补偿单价	数 量	金 额
附属物	门楼	800 元/座		
	土院墙	10 元/ m <sup>2</sup>		
	砖院墙	60 元/ m <sup>2</sup>		
	压井	200 元/口		
防护设施	铁防盗窗笼	30 元/ m <sup>2</sup>		
	不锈钢窗笼	70 元/m <sup>2</sup>		
	卷帘门	80 元/m <sup>2</sup>		
	防盗门	600 元/ 副		
	普通铁门	200 元/副		
阁楼	简易式	30 元/m <sup>2</sup>		
	正规式	50 元/m <sup>2</sup>		
吊顶	纤板、扣板	20 元/m <sup>2</sup>		
	石膏板	30 元/ m <sup>2</sup>		
	三合板	40 元/ m <sup>2</sup>		
墙面	墙纸	10 元/ m <sup>2</sup>		
	墙布	15 元/ m <sup>2</sup>		
	喷瓷、喷塑、乳胶漆	15 元/ m <sup>2</sup>		
	三合板	40 元/ m <sup>2</sup>		
	瓷砖	35 元/ m <sup>2</sup>		
地面	室外水泥地面	20 元/ m <sup>2</sup>		
	水磨石	30 元/ m <sup>2</sup>		
	瓷砖	40 元/ m <sup>2</sup>		
	大理石	60 元/ m <sup>2</sup>		
	复合地板	60 元/ m <sup>2</sup>		
	实木地板	120 元/ m <sup>2</sup>		
移机费	壁挂式空调	150 元/ 个		
	柜式空调	240 元/ 个		
	电热水器	20 元/ 个		
	简易太阳能热水器	50 元/个		
	真空管太阳能热水器	150 元/个		
	有线电视	70 元/户		
	电表	350 元/个		
	店铺牌	100 元/米		
	坐便器	300 元/个		
	面盆(套)	150 元/个		
	三相电	1350 元/户		
	壁柜	150 元/m <sup>2</sup>		
	合计			

注：室内水泥地坪不予补偿。本表未列事项，另行单独登记，参照定额。