

铜三纺四片区棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

为了确保房屋征收顺利进行，维护被征收人的合法权益，本着“公平、公开、公正”的原则，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》，并结合本区实际，制定本方案。

一、征收范围

详见瑶海区人民政府确定的项目征收范围图。

二、征收主体

本项目征收人为瑶海区人民政府，房屋征收部门为瑶海区房屋征收办公室，房屋征收实施单位为和平路街道办事处，具体实施国有土地上房屋征收与补偿工作。

三、房屋征收补偿方案

（一）合法有效房屋及性质、面积的认定

持有合肥市规划管理部门核发的《建设工程规划许可证》、合肥市房产管理部门核发的《房屋所有权证》的房屋为合法有效房屋。合法有效的房屋性质和面积以《建设工程规划许可证》或《房屋所有权证》上的登记载明的为准。

被征收人未经规划、国土部门批准，改变房屋用途的，按原建设工程规划许可证确定的房屋用途予以补偿。

房屋无有效证照，但在1986年航拍图上有标注且产权归属明晰的，可以结合1986年底以前最邻近年份地形图确定房屋面积给予补偿；1986年底以前地形图无标注的，可以结合1986年后最邻近年份地形图确定房屋面积给予补偿。

前款房屋属于个人的，按照住宅补偿；属于单位的，根据土地用途按办公或生产用房补偿。

（二）住宅房屋补偿安置方式

本项目征收涉及的合法有效房屋，被征收人可以选择房屋货币补偿，也可以选择就近地段房屋产权调换。

1、国有土地住宅货币补偿。

住宅房屋货币化补偿金额=产权调换建筑面积×征收决定公告之日被征收房屋同区域类似普通商品房评估价+政策性增购建筑面积×(征收决定公告之日被征收房屋同区域类似普通商品房评估价-建筑安装成本价)。其中,产权调换建筑面积=被征收房屋套内建筑面积×(100%+不超过30%公摊系数)。

政策性增购面积为被征收人可按产权证每户(共有产权按一户计)增购不超过15 m²建筑面积,增购后仍不足50 m²建筑面积的,增补至50 m²建筑面积。

被征收房屋同区域类似普通商品房评估价由通过法定程序产生的有资质的评估公司进行测算评估,套内建筑面积的确认以房屋合法证照载明的套内建筑面积为准,未载明的委托有资质的测绘单位测量,评估时间点为本项目房屋征收决定公告之日。

2、国有土地住宅产权调换。

选择产权调换的住宅,按合法有效的套内建筑面积“征一补一”;

(1) 在征收公告规定期限内搬迁的被征收人,套内建筑面积“征一补一”,并按产权调换房屋的实际公摊系数及异地面积调整系数计算产权调换房屋的建筑面积;被征收人在产权调换基础上可按产权证每户(共有产权按一户计)增购不超过15 m²建筑面积,增购后仍不足50 m²建筑面积的,增补至50 m²建筑面积被征收人每户可增购不超过15 m²建筑面积,每平方米按建筑安装成本价(暂定:2680元/m²)结算。

(2) 安置房建筑面积在两个套型之间的,可允许上靠就近档次套型,补足面积按建筑安装成本价(暂定:2680元/m²)结算。

(3) 住宅房屋产权调换地点为:龙祥家园。

3、选择产权调换的,被征收人采取自行过渡安置,过渡期限暂定为18个月。18个月以内,临时安置补助费标准按照合政办[2020]22号文件执行:超过过渡期限的临时安置补助费按照合政办[2018]156号文并结合合政办[2020]22号文件标准执行。

选择货币补偿的,征收部门一次性支付被征收人5个月的临时安置补助费。

4、住宅搬家费、附属物补偿费按照合肥市相关文件规定执行。

（三）非住宅房屋补偿安置方式

1、采取货币补偿和产权调换两种方式补偿安置，由被征收人自行选择其一。

（1）征收非住宅房屋实行产权调换的，应当根据房屋证照记载的用途，按照市场评估方式计算、结清产权调换差价。

（2）选择货币补偿的，其货币补偿金额根据征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，结合被征收房屋调查登记时的结构、成新、层次、配套等修正因素计算。

（3）非住宅房屋产权调换地点为：二十埠河拆迁复建点配套商业用房。

2、非住宅临时安置补助费、搬家费等相关补偿费用按照合政办[2020]22号文件规定标准执行。征收非住宅房屋的，临时安置补助费按照被征收房屋合法有效建筑面积计算。

征收房屋实行期房安置的，房屋安置公告发布后，应当对按期办理回迁安置手续的被征收人再按照规定标准额外支付不超过2个月临时安置费。征收房屋实行货币补偿或者现房安置的，按照规定标准一次性支付不超过5个月临时安置费。

征收单位和个人生产、经营性质非住宅房屋实行期房安置的，区房屋征收部门在过渡期限内每月应当根据房屋合法有效建筑面积，按照货币补偿评估价格5%的标准，对被征收人因征收房屋造成停产停业的直接损失给予停产停业损失补偿。

征收生产、经营性质非住宅房屋，实行货币补偿或者现房安置的，按照前款标准一次性给予6个月的停产停业损失补偿。征收范围确定时闲置的非住宅房屋，不给予停产停业损失补偿。

（四）征收实行如下奖励

1、提前搬迁奖励：在规定期限内搬迁的被征收人，第1-20天搬迁的按照300元/平方米（合法建筑面积）给予搬迁奖励，第21-30天搬迁的按照200元/平方米（合法建筑面积）给予搬迁奖励。

非住宅房屋选择货币补偿的，在规定期限前二十天内签约搬

迁的给予补偿总额 10% 的奖励，后十天给予补偿总额 5% 的奖励。

搬迁提前奖励均从交验旧房之日起计发，超过规定期限搬迁的不予奖励。

2、安置优先：为体现先搬家先受益的原则，回迁时，按先后顺序依次选择安置房。

四、其他事项

（一）征收期限自征收决定公告公布之日起计算。并开始验收被征收房屋；出租房屋的被征收人须自行终止其出租房屋的租赁关系。

（二）如在征收期间，与被征收人达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，征收部门将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，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由区政府依法申请瑶海区人民法院强制执行。

（三）整个征收安置工作，全部按照“公开、公平、公正”的原则进行，并设立专款账户，接受财政和审计部门监督。

（四）本方案未尽事宜，参照《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》执行。

