附件

“城中村”改造（盐厂厂部片区）项目

国有土地上房屋征收补偿方案

**为改善群众居住条件，补齐基础设施短板，推动城市高质量发展**，我区拟启动“城中村”改造（盐厂厂部片区）项目。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，结合实际情况，制定房屋征收补偿方案如下：

一、征收目的

因配套基础设施建设要求，拟征收该地块范围内国有土地上房屋。

二、征收补偿依据

依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，结合该片区实际，制定本方案。

三、征收范围和方式

 （一）征收范围：竹根镇黄桷井社区文化路203号-277号单号、333号-387号单号、443号-459号单号、583号-601号单号、647号-665号单号、673号-697号单号

房屋类型为住房、商业用房、生产用房等。

（二）征收主体：乐山市五通桥区人民政府

（三）征收部门：乐山市五通桥区住房和城乡建设局

（四）征收组织实施单位：乐山市五通桥区竹根镇人民政府

（五）征收补偿方式：货币补偿和实物补偿

（六）签约期限：90日，自区政府发布征收决定公告之日起。在签约期限内达不成补偿协议的，由乐山市五通桥区人民政府依法作出补偿决定。

四、被征收房屋的认定标准

征收已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，以房屋权属证书或者[房屋登记簿](https://baike.so.com/doc/1182130-1250512.html%22%20%5Ct%20%22_blank)的记载为准。未经登记的房屋（建筑物、构筑物）权属和性质，由自然资源、综合执法等相关部门联合依法进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿;对认定为[违法建筑](https://baike.so.com/doc/5697807-5910512.html%22%20%5Ct%20%22_blank)和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

五、住房征收补偿

（一）补偿方式。

住房采取货币补偿、指定房源库实物补偿和现有回迁房实物补偿等三种方式，每个产权户只能选择一种补偿方式。

1.货币补偿。

原则上以评估价作价补偿，若评估价低于2600元/平方米，按2600元/平方米补偿。被征收人在规定时间内搬迁并交接原房，组织实施单位在3个月内一次性支付被征收人货币补偿资金。

2.指定房源库实物补偿。

（1）房源：用于指定房源库补偿的房屋为竹根镇范围内政府按程序选定的小区，房屋面积按实际建筑面积计算，实际建筑面积以具备资质的测绘机构测绘为准。

（2）补偿资金结算：被征收人在约定时间内搬迁并交房的，组织实施单位按期拨付协议内约定的装饰装修费、附属设施补偿、搬家费、奖励费等金额。

（3）选房:住房被征收人按征收补偿协议签订的先后顺序，向指定房源楼盘选房并签订购房合同，选房单价按指定房源楼盘均价（以具体实施方案指定房源库为准）以建筑面积计算。被征收人选房单价高于楼盘均价的，由被征收人与指定房源楼盘自行结算；被征收人选房单价低于楼盘均价的，凭购房合同与组织实施单位二次结算并补齐差价。

（4）住房被征收人选房面积小于应补偿面积的，剩余未选房面积与组织实施单位按2600元/平方米结算；选房面积大于应补偿面积的，由被征收人与指定房源楼盘自行结算。

（5）选房面积不得低于应补偿面积的60%。

（6）指定房源库补偿只能用于被征收人（限本人、配偶、父母、子女）选房。

（7）所涉及契税、办证费用、维修基金等按补偿面积给予100元/平方米补助。

（8）交房：指定房源库补偿的房源，在被征收人签订补偿协议后36个月内交房。

（9）物业管理：指定房源库补偿的小区实行市场化物业管理，住户按相关规定自行缴纳物业管理费。

3.现有回迁房实物补偿。

若被征收人愿意选择现有回迁房（西湖新居、涌江南苑、新华苑F区等），结算方式按以下标准执行：应补偿面积与回迁房建筑面积相等的部分，砖木结构按10元/平方米补差，砖混结构不补差。回迁房建筑面积超过应补偿面积的，10平方米以内（含10平方米）属电梯调换的按1600元/平方米补差，属多层调换的按1000元/平方米补差；10平方米以上至20平方米（含20平方米）属电梯调换的按1700元/平方米补差，属多层调换的按1100元/平方米补差；20平方米以上至40平方米（含40平方米）属电梯调换的按1800元/平方米补差，属多层调换的按1200元/平方米补差。超过40 平方米以上的属电梯调换的按2600元/平方米补差，属多层调换的按1800元/平方米补差。应补偿面积超过回迁房建筑面积的部分，组织实施单位按2600元/平方米支付被征收人。

现有回迁房小区实行市场化物业管理，住户按相关规定自行缴纳物业管理费。

（二）补偿标准。

1.装饰装修补偿标准（选择评估作价的，不单独计算此项补偿费用）。

（1）甲等：每平方米补偿150—200元（内外墙装饰、天蓬装饰、包门窗、有地砖）。

（2）乙等：每平方米补偿120—150元（内外墙装饰、包门窗、有地砖）。

（3）丙等：每平方米补偿80—120元（内外墙装饰、有地砖）。

（4）丁等：每平方米补偿60—80元（有地砖）。

被征收人对装饰装修补偿标准有异议的，可以选择评估方式。

2.住房涉及的原有水、电、气、光纤户头，选择现有回迁房实物补偿的，由组织实施单位负责恢复或迁移；选择货币补偿和指定房源库实物补偿方式的，按水500元/户、电400元/户、气4000元/户、光纤100元/户的标准给予补偿。被征收房屋无水、电、气、光纤户头的，选择现有回迁房实物补偿时，被征收人应按上述标准向组织实施单位缴纳开户费。

3.附属设施补偿：见附件。

（三）其他补助及奖励。

1.奖励费（以产权户为单位）。

（1）被征收人在发布征收公告之日起30日以内签订协议的，按原房产权面积的10%进行奖励，因原房面积小导致此项奖励金额不足7000元的，按7000元奖励。

（2）被征收人在发布征收公告之日起在31日-60日以内签订协议的，按原房产权面积的5%进行奖励，因原房面积小导致此项奖励金额不足5000元的，按5000元奖励。

超出期限的，不计算奖励费。

2.过渡费。

按原房产权面积给与6元/平方米·月的过渡费，选择实物补偿的，过渡期计至交房后2个月（超过1年未交房的按8元/平方米·月计算）。因房屋面积小导致过渡费低于500元/月的，按500元/月发放，货币补偿不计算过渡费。

3.搬迁补助费。

住宅按产权户计算，并按1500元/户·次补助。选择实物补偿的，按先过渡后安置共2次计算；选择货币补偿的，按1次计算。

4.回迁房装饰装修补助费。

选择现有回迁房中清水房的，按不超过应补偿面积的标准，给予80元/平方米装饰装修补助，按实结算。

5.被征收住房产权面积奖励后仍低于50平方米，经核查他处无住房且符合城镇住房保障条件的被征收人，按50平方米补偿。

六、非住房征收补偿

（一）商业门市补偿方式。

1.货币补偿。

征收范围内房屋（含房屋及其占用范围内的土地使用权）的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》确定。

2.实物补偿。

被征收人可选择现有回迁房的商业用房或政府按程序选定的指定房源库商业用房为实物补偿，根据不同位置商业用房的评估价与货币补偿金额品迭计算。

（二）其它非住房（生产用房、办公用房等）补偿方式。

其它非住房采用货币补偿，价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》确定。

（三）补偿标准。

1.水、电、气、光纤。

被征收房屋涉及的原有水、电、气、光纤户头，选择货币补偿方式的，按水500元/户、电400元/户、气4000元/户、光纤100元/户的标准给予补偿；选择实物补偿的，水、电户头由组织实施单位负责恢复，气和光纤户头按标准给予补偿。被征收房屋无水、电户头的，选择实物补偿时，被征收人应按上述标准向组织实施单位缴纳开户费。

2.停产停业损失补偿。

被征收人提供营业执照、纳税证明或其他相关的证明材料，正在经营的，按以下方式计算：

（1）选择货币补偿的：按原房产权面积分别给予商业门市和其他非住房（生产用房等）500元/平方米、100元/平方米的一次性停产停业损失补偿（实际用作经营的面积小于原房产权面积的，以实际使用面积为准）。也可以由被征收人选择房地产评估总价1%、净利润损失、从业人员工资收入、被征收房屋租金收益等方式之一与征收人协商，计算补偿的期限为3个月；

（2）选择实物补偿的：由被征收人选择房地产评估总价1%、净利润损失、从业人员工资收入、被征收房屋租金收益等方式之一与征收人协商，计算补偿的期限从签订征收补偿协议并交付被征收房屋之日起，到安置房屋交付的次月止。被征收人也可以选择参照货币补偿的一次性停产停业损失补偿标准执行；

（3）净利润损失和被征收房屋租金收益以上一年度报税务部门的[数值为基数计算](https://baike.so.com/doc/6128915-6342075.html%22%20%5Ct%20%22_blank)。从业人员工资收入根据统计部门公布的本区域上年度城镇职工平均工资收入为基数计算，从业人数按到劳动部门备案了劳动合同的实际从业人员（不含临时人员）计算。

被征收人对以上补偿标准有异议的，也可以委托具有相应资质的评估机构通过评估确定。已停业，未能提供相关材料的，不予补偿。

（四）其他补助及奖励。

1.奖励费（以产权户为单位）。

（1）被征收人在征收公告发布之日起30日以内签订协议，选择实物补偿的，按原房产权面积的10%进行奖励；选择货币补偿的，按评估总价的10%进行奖励，金额不足7000元的，按7000元奖励。

（2）被征收人在征收公告发布之日起31日-60日以内签订协议，选择实物补偿的，按原房产权面积的5%进行奖励；选择货币补偿的，按评估总价的5%进行奖励，金额不足5000元的，按5000元奖励。

超出期限的，不计算奖励。

2.过渡费。

按原房产权面积给予8元/平方米·月的过渡费。选择实物补偿的，过渡期计至交房后2个月；选择货币补偿的，过渡期按2个月计。

3.搬迁补助费。

根据原房产权面积，按10元/平方米补助，不足500元的按500元发放。被征收人对搬迁补助标准有异议的，可以选择评估方式。

七、实物补偿房源产权证办理

选择实物补偿的，由竹根镇人民政府负责办理不动产权证，被征收人需按规定缴纳相应工本费。

八、争议处理和法律责任

（一）征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，按本征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，被征收人对补偿决定不服的，可以依法在60日内申请行政复议或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，乐山市五通桥区人民政府将依法申请人民法院强制执行。

（二）被征收人故意刁难或阻挠工作人员执行公务、无理取闹、煽动闹事者的，将根据情节轻重报有关部门给予行政、经济乃至于法律的处罚。

（三）征收工作人员在执行任务中，有徇私舞弊、贪污受贿、以权谋私等违纪、违法行为者，将根据情节轻重，报请有关部门给予政纪、党纪处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。