

南陵县住房和城乡建设局文件

建〔2022〕163号

关于印发《春谷农贸市场（二期）棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》的通知

籍山镇人民政府：

经县政府同意，现将《春谷农贸市场（二期）棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》印发给你镇，请遵照执行。

特此通知。

南陵县住房和城乡建设局

2022年11月28日



春谷农贸市场（二期）棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

根据我县国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的要求，结合春谷农贸市场（二期）棚户区广大居民的意愿和模拟征收实际协议签约完成情况，经2022年9月2日县土地房屋征收工作领导小组会议研究决定按法定程序将模拟征收补偿方案（征求意见稿）向公众征求意见并修改完善，现将春谷农贸市场（二期）棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（模拟征收转为正式征收）公布如下：

一、征收目的

响应群众诉求，改善居民居住环境。

二、征收范围

东至大坂城A区、西至春谷中路商住楼东侧、南至原春谷农贸市场、北至陵阳西路沿街门面南侧自然巷道（详见规划用地红线图）。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

三、征收依据

- 1.国务院令第590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 2.住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；

3.《南陵县城区国有土地上房屋征收补偿标准暂行规定》(南政〔2013〕71号)。

四、春谷农贸市场(二期)棚户区改造项目实施情况

该棚户区改造项目范围内的所有被征收人依据《春谷农贸市场(二期)棚户区改造项目国有土地上房屋模拟征收补偿安置方案》的规定预签协议,签约率为95.16%(共62户,已预签协议59户),符合该项目模拟征收补偿安置方案的规定,县政府同意实施征收。县政府按法定程序发布房屋征收决定公告,预签协议自征收决定公告发布之日起生效。协议生效后,被征收人腾空房屋,按程序办理交房手续、领取房屋征收补偿款(被征收人应办理不动产权注销登记手续,将回执交房屋征收部门);临时安置费自被征收人腾空房屋交钥匙之日起计算。

五、征收期限

自该项目房屋征收决定公告发布之日起至2022年12月31日止。

六、补偿方式

征收住宅房屋的,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择产权调换;征收非住宅房屋的,原则上采取货币补偿。

七、征收补偿

(一)货币补偿:

1.房屋价值补偿

货币补偿以被征收房屋价值为依据。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。被征收房屋价值是指完全产权的被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

春谷农贸市场（二期）棚户区改造项目国有土地上住宅房屋预评估价格表

单位：元/m²

结构	楼层（所在层/总层）	年代			
		70年代	80年代	90年代	2000年代
砖木	1/1	4222	4269	4316	4363
	1/2	4296	4343	4390	4437
	2/2	4296	4343	4390	4437
	3/3	4380	4427	4474	4521
	4/4	4361	4408	4455	4502
混合	1/1	4595	4642	4689	4736
	1/2	4644	4691	4738	4785
	2/2	4644	4691	4738	4785
	1-2/2	4728	4775	4822	4869
	1/3	4644	4691	4738	4785
	2/3	4654	4701	4748	4795
	3/3	4644	4691	4738	4785
	1-3/3	4753	4800	4847	4894
	1/4	4686	4733	4780	4827
	2/4	4696	4743	4790	4837
	3/4	4706	4753	4800	4847
	4/4	4686	4733	4780	4827
	1/5	4696	4743	4790	4837
	2/5	4706	4753	4800	4847
	3/5	4726	4773	4820	4867
	4/5	4716	4763	4810	4857
5/5	4686	4733	4780	4827	

在征收公告发布前，经被征收人同意，该房屋预评估价格可以作为签订征收补偿安置协议的计算依据。对单层、单门独院等房屋不同意参照预评估价格签订协议的被征收人，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法的规定，结合房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等进行分户评估确定。

非住宅房屋（指仓储、工业、办公、农牧生产用房、经营用房等）货币补偿按照分户评估确定的房屋价值予以补偿。

住宅房屋改变用途的以实际经营并经认定为经营用房的，参照本地块同等位置国有土地上商业用房收益法估价予以补偿。

2.临时安置费（住宅房）

按被征收房屋产权登记面积每月 9 元/m²一次性支付 6 个月临时安置费。对被征收房屋面积不足 45 m²的被征收人，按 45 m²标准发放临时安置费。

3.搬迁费

按被征收房屋的合法面积计算，标准为 10 元/m²；有重型机械设备的按评估价格计算。

选择货币补偿的，按上述标准支付一次搬迁费。

4.停产停业损失费（非住宅房）

经营、办公用房：以被征收房屋价值（含附属设施及装饰装修费用）的 5‰（元/月）确定。

生产、仓储用房：以被征收房屋价值（含附属设施及装饰装修费用）的 10%（元/月）确定。

选择货币补偿的，按上述标准支付 4 个月。

5.货币补偿补助

被征收人选择货币补偿的,对被征收人可给予一定补助,补助按被征收房屋的合法建筑面积计算。住宅房屋货币补偿补助标准不超过被征收房屋价值(含附属设施及装饰装修费用)的 15%，非住宅房屋货币补偿补助标准不超过被征收房屋价值(含附属设施及装饰装修费用)的 10%。公房征收不设定补助。

选择产权调换和超过征收期限搬迁以及被依法强制征收的不予补助。

（二）产权调换：

被征收人选择产权调换安置的，依据被征收房屋价值和用于产权调换房屋(安置房)的价值的差价进行结算，同时给予被征收人优惠。被征收房屋价值和用于产权调换房屋(安置房)的价值按房屋征收决定公告之日类似房地产的市场价格计算，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

1.产权调换房屋地点：秋浦印象安置小区（期房）、城北安置小区（二期）。

2.户型及面积：户型以规划设计为准；面积以不动产权登记部门登记为准。

3.产权调换房屋结算原则：以被征收房屋合法建筑面积最接近的户型回迁安置，即“靠档回迁”。

产权调换房屋价格高于被征收房屋价格 220.00 元/m²的，等面积部分按 220.00 元/m²结算；低于被征收房屋价格 220.00 元/m²的，据实结算；超面积 10 m²以内按按产权调换房屋的预评估价优惠 10%结算；超面积 10 m²以上的按预评估价结算。被征收房屋的面积多于产权调换房屋的面积放弃安置的，被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定（具体见附表 1），预签协议生效后被征收人腾空房屋交房屋征收实施单位拆除时结算付款。

4.被征收人产权调换房屋的选择，按照预签协议的时间先后顺序（签约时间现场公布，并发放选房号码；如同一时点，摇号确定），依次选定。

产权调换房屋各幢各楼层价格以发布征收决定公告之日的市场评估价格（预评估）为各分户单价。

经征收部门委托，对产权调换房屋(安置房)开展抽样评估，具体如下：

安置房预评估价格（秋浦印象安置小区）

房屋性质	房屋结构	房屋楼层	单价（元/m ² ）
住宅	钢混	1/18	4950
	钢混	2/18	4980
	钢混	3/18	5000
	钢混	4/18	5030
	钢混	5/18	5060
	钢混	6/18	5080
	钢混	7/18	5100
	钢混	8/18	5160
	钢混	9/18	5190
	钢混	10/18	5200
	钢混	11/18	5250
	钢混	12/18	5300
	钢混	13/18	5280
	钢混	14/18	5230
	钢混	15/18	5260
	钢混	16/18	5280
	钢混	17/18	5200
	钢混	18/18	5050

安置房预评估价格（城北二期安置小区）

房屋性质	房屋结构	房屋楼层	所在楼层	单价（元/m ² ）
------	------	------	------	-----------------------

住宅	钢混	1-31/31	1/31	4930
			2/31	4950
			3/31	4970
			4/31	4990
			5/31	5010
			6/31	5030
			7/31	5050
			8/31	5070
			9/31	5090
			10/31	5090
			11/31	5110
			12/31	5110
			13/31	5130
			14/31	5090
			15/31	5150
			16/31	5170
			17/31	5190
			18/31	5110
住宅			19/31	5210
			20/31	5210
			21/31	5230

			22/31	5230
			23/31	5250
			24/31	5110
			25/31	5270
			26/31	5270
			27/31	5290
			28/31	5290
			29/31	5300
			30/31	5280
			31/31	4960
均价：5134				

安置房预评估价格（城北二期安置小区）

房屋性质	房屋结构	房屋楼层	所在楼层	单价（元/m ² ）
住宅	钢混	1-30/30	1/30	4930
			2/30	4950
			3/30	4970
			4/30	4990
住宅			5/30	5010
			6/30	5030
			7/30	5050
			8/30	5070

		9/30	5090
		10/30	5090
		11/30	5110
		12/30	5110
		13/30	5130
		14/30	5090
		15/30	5150
		16/30	5170
		17/30	5190
		18/30	5110
		19/30	5210
		20/30	5210
		21/30	5230
		22/30	5230
		23/30	5250
		24/30	5110
住宅		25/30	5270
		26/30	5270
		27/30	5290
		28/30	5280
		29/30	5260

			30/30	4960
均价：5127				

5.临时安置费（住宅房）

（1）选择期房产权调换，被征收人自行过渡的：①从搬迁之月起过渡期 18 个月以内(含 18 个月)的，按每月 9.00 元/m²支付临时安置费；②从搬迁之月起过渡期 18 个月以外 24 个月以内(含 24 个月)的，第 1 月至第 18 月按每月 9.00 元/m²支付临时安置费；第 19 月至第 24 月按每月 13.50 元/m²支付临时安置费；③从搬迁之月起过渡期 24 个月以外的，第 1 月至第 18 月按每月 9.00 元/m²支付临时安置费；第 19 月至第 24 月按每月 13.50 元/m²支付临时安置费；24 个月以外月份按每月 18.00 元/m²支付临时安置费，直至产权调换房屋交付。

（2）选择期房产权调换的,产权调换房屋交付后,另按每月 9.00 元/m²支付 4 个月的临时安置费。

（3）对被征收房屋面积不足 45 m²的被征收人，按 45 m²标准发放临时安置费。

6.搬迁费

按被征收房屋的合法面积计算，标准为 10.00 元/m²；有重型机械设备的按评估价格计算。

选择产权调换的，按上述标准支付两次搬迁费。

八、附属物补偿

各类附属设施、装饰、装修、树木、架空层及地下室的补偿由征收实施单位据实丈量登记，并留有相关影像资料，按照《南陵县县城区国有土地上房屋征收补偿标准暂行规定》(南政〔2013〕71号)的标准予以补偿或通过评估确定补偿。阁楼的补偿按《南陵县国有土地上房屋征收阁楼补偿的处理意见》办理。

九、未登记房屋征收补偿

未登记房屋征收补偿按《南陵县国有土地上无证住宅房处置意见(试行)》(建〔2011〕161号文)办理。

十、奖励

对被征收人自愿达成征收补偿安置协议并按约定交付房屋拆除的给予奖励，以被征收房屋的合法建筑面积计算。

住宅房、经营用房奖励标准为按 200.00 元 / m²;

生产、办公、仓储用房奖励标准为 100.00 元/m²;

依法强制征收的不予奖励。

十一、住房保障

被征收房屋是被征收人本户所有家庭成员在本县是唯一住房，且人均面积小于 15 m²的，选择产权调换房屋超面积在人均面积 15 m²以内的部分，被征收人可按产权调换房屋市场价格的 90%购买。

符合保障性住房租金补贴条件的被征收人，可申请保障性住房租金补贴。

十二、承租公有住房补偿

1.承租人与被征收人达成房屋解除租赁关系协议的，被征收人可按照房屋补偿标准的 20%-40%补助承租人；

2.被征收人与房屋承租人之间对解除房屋租赁关系达成协议，征收人与被征收人、房屋承租人订立实行产权调换的征收补偿安置协议，产权调换的房屋由原承租人承租，房屋产权仍属被征收人，产权调换的差价款由房屋承租人承担，该款项可在房租中扣除。被征收人应安排产权调换房屋的管理人与房屋承租人重新订立房屋承租协议。

3.征收人应付给承租人搬迁费、临时安置费，附属物按原归属或租赁协议约定给予补偿。

对于承租直管公房和单位自管公房的非住宅，在房屋征收时应解除租赁关系，搬迁费应付给承租人，房屋补偿费付给被征收人，停产停业损失费以双方约定为准，无约定的双方各占二分之一，附属物按原归属或以承租约定分别给予补偿。

租赁房屋补偿以《房屋租赁协议》、房租发票（收据）、产权单位或主管部门的批准文件为结算依据。

十三、征收资料完善和房屋拆除

（一）被征收人签订房屋征收补偿协议时，须将《房屋所有权证》、《土地使用权证》等相关权属证书及有关证明文件原件暂交房屋征收部门保管。被征收人证件丢失的需登报挂失，声明作废。

(二) 在签订的房屋征收补偿协议生效后 15 日内, 被征收人应当与房屋征收部门办理交房手续; 被征收人腾空的房屋须保持原房屋结构完整, 设施齐全, 不得损坏和拆除门、窗、管、网线及各类用表设施, 交清水、电、气、电话、宽带、电视费用, 及时办理暂停使用手续。被征收人在办理、领取房屋征收补偿款 7 日内, 产权人凭身份证、征收补偿安置协议、《房屋所有权证》、《土地使用权证》到不动产登记中心办理不动产权注销登记手续(回执交征收部门)。

十四、法律责任

房屋征收工作人员在房屋征收与补偿工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的, 将责令改正, 通报批评; 造成损失的, 依法承担赔偿责任; 对直接负责的主管人员和其他直接责任人员, 依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

被征收人不得采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任; 构成违反治安管理条例的, 依法给予治安处罚。

十五、其它

因房屋征收工作的特殊性和复杂性, 请春谷农贸市场(二期)棚户区改造项目规划红线范围内对被征收房屋设置抵押的抵押权人(有效抵押期限内)在规定的征收期限内依法向房屋征收部门或征收实施单位主张权利, 否则, 因房屋征收导致抵

押标的物灭失的，房屋征收部门或征收实施单位将不承担法律责任。

十六、附则

本方案由房屋征收部门负责解释，由籍山镇人民政府具体实施。