同德县旧城改造项目（一期）房屋

征收补偿安置方案

（征求意见稿）

一、征收目的

因同德县旧城区建成年代久远，基础设施落后，商业及居民区建设混乱，存在较大安全隐患。为合理规划同德县区域布局和功能调整，提升城镇形象、改善居民生活条件和营商环境、重塑老城区的中心活力、推动区域经济发展，完成旧城区的升级改造，根据同德县国民经济和社会发展规划、计划及国土空间规划，在征收范围内房屋调查基础上，结合我县实际，制定本方案。

二、征收依据

依据《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房城乡建设部《关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》《青海省国有土地上房屋征收与补偿条例》《青海省人民政府关于贯彻<国有土地上房屋征收及补偿条例>的实施意见》等规定。

三、征收部门

征收主体：同德县人民政府

征收实施部门：同德县房屋征收与补偿中心

被征收人：项目所核查确定的权利人

1. 征收范围

同德县原老干部家属院、农行家属院等征收红线范围内的房屋及附着物（具体详见规划红线图）。

1. 征收补偿原则

（一）征收补偿方式为房屋安置或货币补偿，被征收人可自由选择一种补偿方式。同一对象，不重复补偿。对于主体房屋以外的附属及临时性建筑物只进行货币补偿不进行房屋安置。

（二）房屋的建筑面积、用途及性质一般以不动产权证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权证书记载的事项与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

房屋征收前未经登记的建筑，需县人民政府组织相关部门依法进行调查、认定。

（三）公告发布后，对抢建的建筑物、构筑物及其他附着物一律不登记、不评估、不补偿。

（四）签订协议前被征收人自行结清房屋的水、电、有线电视等费用，交房前（以交房清单日期为准）房屋所产生的一切费用由被征收人自行承担。

（五）严格遵守国家和省、州关于征收安置工作的相关法律法规及政策规定，坚持公开、公平、公正、透明的原则，保护被征收人的合法权益，确保补偿安置工作合法有序推进。

六、征收补偿项目

（一）**住宅房屋**可获得的补偿为：房屋及地上附着物价值补偿、室内自行装修装饰补偿、搬迁费、临时安置费、土地出让金。

（二）**经营性房屋**可获得的补偿为：房屋及地上附着物价值补偿、室内自行装修装饰补偿、搬迁费、停产停业损失补偿（限于可提供证明资料的经营主体）或临时安置费、土地出让金。

七、住宅房屋与经营性房屋的认定条件

（一）对符合以下三种条件之一的认定为住宅房屋

1.房屋结构具有梁、板、柱和门窗四大要件的且作为主要房屋正在居住的。

2.现有房屋为砖混、砖木和土木结构的且具有实际居住功能并作为主要房屋正在居住的。

3.土墙彩钢顶、土墙预制板顶、砖墙彩钢顶、砖墙木顶且作为主要房屋正在居住的房屋均视为住房。

（二）对符合下列条件的认定为经营性房屋：

1.具有房屋权属证明（登记用途为商铺或经有关部门认定为合法建筑）的；

2.经营者持有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其他有关许可证件的；

3.注册满1年且正在合法经营的。

值班室、锅炉房等非营业建筑面积不计入经营性房屋建筑面积。

八、货币补偿

（一）房屋、地上附着物与室内自行装修装饰补偿

1.房屋及地上附着物、室内自行装修装饰补偿，以房屋征收决定公告之日为价值评估时点，由具备相应资质的房地产价格评估机构按照类似房地产的市场价格依法评估确定，可移动搬迁物不评估补偿。

2.被征收人住宅房屋原产权建筑面积低于四十五平方米且只有一套住房的，按四十五平方米予以货币补偿。

（二）搬迁费

1.住宅房屋

按照2600元/户给予补偿。

2.经营性房屋

按照经营面积确定，每平方米一次性支付搬迁费20元；超过300平方米的，每户额外支付2600元的办公物品搬迁费。

以上搬迁费用包含了搬家费、电话移机费、有线电视迁移费等。

（三）经营性房屋的停产停业损失补偿或临时安置费

被征收人的房屋为经营性房屋的，原则上给予停产停业损失补偿费；被征收人无法提供所得税票据、在劳动保障部门备案或连续缴纳社保6个月以上的员工人数的，发放临时安置费和停产停业损失补偿费第（3）项。

1.停产停业损失补偿费

停产停业损失补偿期限为1个月。

（1）停产停业期间净利润损失补偿

停产停业期间净利润损失补偿=月平均净利润×补偿期限（1个月）。月平均净利润按征收决定公告之日前上一年度实际缴纳的所得税、税率推算。

（2）停产停业期间员工基本生活补助

停产停业期间员工基本生活补助=员工人数×月生活补助标准×补偿期限（1个月）。员工月生活补助标准参照上一年度青海最低工资标准（2080元）计算。员工数量以征收决定公告之日前6个月企业在劳动保障部门备案或连续缴纳社保6个月以上的人数为准。

（3）可搬迁设施设备的拆除、运输、安装、调试费用及无法恢复设施设备的残余价值由房地产价格评估机构评估确定。

2.临时安置费

临时安置费按照正面临街每平方米30元/月、侧面临街每平方米20元/月、二楼及以上每平方米10元/月发放。临时安置费的发放期限为1个月。

（四）土地出让金

已经缴纳了土地出让金的，按照缴纳金额发票退还剩余年限的土地出让金。

九、房屋置换

（一）住宅房屋置换标准

1.置换比例

（1）对于砖墙框架结构现浇（钢混）的房屋，有房产证的，置换比例为1：1.2；无房产证的，置换比例为1:1。

（2）对于砖墙预制板结构（砖混）的房屋，有房产证的，置换比例为1：1.1；无房产证的，置换比例为1:1。

（3）对于砖墙木顶结构（砖木）的房屋，有房产证的，置换比例为1：1，无房产证的，置换比例为1:0.9。

（4）对于土木结构的房屋，有房产证的，置换比例为1：0.9；无房产证的，置换比例为1:0.8。

（5）对于房屋主体以外的附属及临时性建筑物不进行置换，但可按照评估价进行货币补偿。

（6）被征收人住宅房屋原产权建筑面积低于四十五平方米且只有一套住房的，按四十五平方米予以产权调换；超过四十五平方米的，按照第2项置换面积补交差价。

2.安置房置换面积差价补偿

被征收人选择产权调换的，按第九条房屋产权调换比例标准以贴近面积户型选择调换房屋，安置房超出置换面积10m2范围内的，按照成本价3650元补交差价，10m2以外的面积，按照备案价优惠20%补交差价；安置面积少于置换面积的，按照评估价给予补偿。

3.安置房的安置点及选房顺序

（1）安置房在征收范围内原址回迁，安置户型为80、110、135m2左右三种，临街安置楼层为二楼及以上；被征收人可根据原房屋置换后的面积选择贴近面积的安置房。

（2）被征收人按照签订协议时间顺序进行选房，同时按协议规定期限腾空搬迁房屋。未按协议规定期限腾空搬迁的，所选房号无效。

（3）产权置换的房屋，被征收人按照规定缴纳土地出让金后办理产权登记。征收实施部门可以协助被征收人办理安置房不动产权证书。

（二）经营性房屋置换标准

1.置换比例

（1）对于有证房屋按照1：1，无证房屋1:0.9的置换比例回迁至相应位置。

（2）对于房屋主体以外的附属及临时性建筑物不进行置换，但可按照评估价进行货币补偿。

2.安置房置换面积差价补偿

被征收人选择产调换的，按第九条房屋产权置换比例标准以贴近面积户型选择调换房屋，安置房超出置换面积5m2范围内的，按照成本价3650元补交差价，5m2以外的面积，按照备案价优惠20%补交差价；安置面积少于置换面积的，按照评估价给予补偿。

3.安置房的安置点

安置房在征收范围内原址回迁。

（三）搬迁费1.住宅房屋

按照2600元/户给予补偿。

2.经营性房屋

按照经营面积确定，每平方米一次性支付搬迁费20元；超过300平方米的，每户额外支付2600元的办公物品搬迁费。

以上搬迁费用包含了搬家费、电话移机费、有线电视迁移费等。 （四）住宅房屋的临时安置费

选择产权调换的被征收人，临时过渡期间，由被征收人自行解决过渡房，按照每户1000元/月给予临时安置费。安置期限以实际交付公告之后三个月止。

（五）经营性房屋的停产停业损失补偿费或临时安置费

被征收人的房屋为经营性房屋的，原则上给予停产停业损失补偿费；被征收人无法提供所得税票据、在劳动保障部门备案或连续缴纳社保6个月以上的员工人数的，发放临时安置费和停产停业损失补偿费第（3）项。

1.停产停业损失补偿费

停产停业损失补偿期限自被征收人搬迁之日起至产权调换房屋交付公告发出之后3个月止。

1. 停产停业期间净利润损失补偿

停产停业期间净利润损失补偿=月平均净利润×补偿期限（月）。月平均净利润按征收决定公告之日前上一年度实际缴纳的所得税、税率推算。

（2）停产停业期间员工基本生活补助

停产停业期间员工基本生活补助=员工人数×月生活补助标准×补偿期限（月）。员工月生活补助标准参照上一年度青海最低工资标准（2080元）计算。员工数量以征收决定公告前6个月企业在劳动保障部门备案或连续缴纳社保6个月以上的人数为准。

（3）可搬迁设施设备的拆除、运输、安装、调试费用及无法恢复设施设备的残余价值由房地产价格评估机构评估确定。

2.临时安置费

（1）被征收人选择自行过渡的，按照正面临街每平方米30元/月、侧面临街每平方米20元/月、二楼及以上每平方米10元/月发放临时安置费。临时安置费的发放自被征收人搬迁之日起至产权调换房屋交付公告发出之后三个月止。

（2）被征收人选择政府周转房过渡的，不再发放临时安置费，由政府按照方便经营原则安排周转房。

（六）土地出让金

已经缴纳了土地出让金的，按照缴纳发票金额退还剩余年限的土地出让金。

十、签约奖励

签约期为15天，具体时间以签约公告为准。第1天至第10天内，签订征收补偿协议并腾退移交房屋的，每户给予9000元的奖励；第11天至第15天内，签订征收补偿协议并腾退移交房屋的，给予2000元的奖励；超过签约期未签订征收补偿安置协议的，不予奖励。

十一、被征收人身份确认流程

（一）权属资料的提交与申报：各被征收人填写《权属核查证明书》，并根据自身情况提交所有权属资料复印件，核验原件，包括身份证、权属证书、工商营业执照、纳税证明等，无法提供权属证书原件的，应当提供不动产登记中心查询的房地产登记信息资料原件。

（二）权属资料的审查与认定：征收实施部门对各被征收人提供的权属资料进行审查，并到相关职能部门进行核查，根据核查结果，做出权属核查认定。 （三）权属结果的公示与确认：征收实施部门将权属核查认定结果进行公示，有异议的，提出复核，进行重新核查；无异议或异议不成立的，确认结果作为补偿的依据；异议成立的，重新公示、核查和认定权属情况。

十二、补偿款的支付方式

（一）被征收人交付征收房屋，结清水电等所有费用后，由征收实施部门支付搬迁费。

（二）被征收人交付搬迁房屋权属证书原件及办理完毕权属证书注销后（已办理权属登记的），经审计后一次性支付房屋及其他地上附着物价值补偿、室内自行装修装饰补偿、临时安置费、停产停业损失补偿费、土地出让金、签约奖励。

十三、**特殊情况房屋处理**

（一）征收房屋及其附属物有下列情形之一的，由征收实施部门提出补偿安置方案，经公证机关公证，并办理证据保全、补偿费提存后，报县人民政府审核同意，并在房屋征收范围内予以公告，在法定期限内申请人民法院强制执行：

1.产权不明或所有权人下落不明的；

2.产权有纠纷尚未解决又必须拆除的。

（二）征收房屋存在租赁关系及抵押、查封等产权纠纷问题的，由被征收人依法自行解决。

十四、其他

（一）被征收人在签订征收补偿协议时，应当将征收房屋的所有权证、国有土地使用权证或不动产权证等权证一并交给征收实施部门，由县自然资源确权登记中心予以注销。

（二）拆除征收范围内房屋及附属物，由征收实施部门统一拆除。

十五、**本征收补偿安置方案未尽事项，依据有关法律法规政策规定办理。**

征 收 范 围 图

农行家属院、老干部家属院

