

绩溪县五龙岭消防通道工程国有土地上 房屋征收补偿安置方案

为实施县城区公共服务设施提升补短板项目一五龙岭消防通道工程，做好工程范围内国有土地上房屋征收工作，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规规定，结合我县实际，特制定本方案。

一、项目总体概况

县城区公共服务设施提升补短板项目一五龙岭消防通道工程，起点为五龙岭原血防站、终点为望徽路，全长约 400 米，设计路宽 5-8 米。

二、本方案征收范围

本方案涉及五龙岭消防通道工程建设红线范围内 3 户国有土地上房屋征收，总建筑面积约 390 m²，具体面积以实际征收为准。

三、房屋征收实施主体

房屋征收主体为绩溪县人民政府，房屋征收部门为县住建局房屋征收补偿安置中心，实施单位为县城市建设管理指挥部。

四、被征收房屋性质认定和处理

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，原则以不动产权属证书和不动产登记簿记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，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。

对未经登记的建筑，以有资质测绘机构的测绘和其他合法依据为参考，由县城市建设管理指挥部组织认定和处理。

五、房屋征收的补偿

房屋征收补偿包括：被征收房屋价值的补偿，附属物、装潢等设施的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿，因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

（一）被征收房屋价值的补偿，已经登记的房屋按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号），由选定的房地产价格评估机构评估确定；未经登记的建筑，按认定、处理结果执行。房屋周边零星证外土地按照征地标准补偿。

（二）附属物、装潢等设施的补偿，参照《宣城市人民政府关于绩溪县被征土地上青苗和房屋等地上附着物补偿标准的批复》（宣政复〔2020〕24号）的相关标准进行协商确定，协商不成由评估机构评估确定。

（三）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿，因征收房屋造成的停产停业损失的补偿等。

1. 搬迁费按合法建筑面积计算补偿，住宅为15元/m²，不足1500

元的按 1500 元/户计，如选择产权调换的计算 2 次；经营用房为 18 元/m²，如选择产权调换的计算 2 次。

2. 被征收人自行解决过渡房，住宅临时安置费以合法建筑面积按 10 元/m²/月的标准补偿 6 个月。

3. 经营用房停产停业损失，合法建筑面积按 20 元/m²/月的标准计算 6 个月给予补偿；生产用房停产停业损失，合法建筑面积按 12 元/m²/月的标准计算 6 个月给予补偿，办公用房和仓储用房停产停业损失，合法建筑面积按 7 元/m²/月的标准计算 6 个月给予补偿。

（四）补偿计算

房屋征收补偿金额 = 被征收房屋价值补偿 + 房屋附属物补偿 + 装潢补偿 + 房屋搬家费 + 临时安置费补偿 + 停产停业损失费补偿。

六、房屋征收的安置

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）货币补偿

被征收人放弃房屋产权调换只选择货币补偿的，可享受如下政策：

1. **放弃安置奖励：**按第五条给予货币补偿外再给予总补偿款 20% 的放弃安置奖励。

2. **购房补贴：**在签订货币补偿协议之日起 6 个月内（以绩溪县商品房销售合同网上登记备案时间为准），被征收人在本县商品房市场购买一手住宅房屋的，根据补偿协议的约定和所购买商品房的纳税证明，给予 1000 元/平方米的购房补贴，购房补贴面积按所购买

商品房证载建筑面积计算，最高不超过被征收房屋合法建筑面积的 1.2 倍（协议签订时被征收房屋属遗产的，有法律文书的，参照法律文书和合法面积证明材料确定面积，无法律文书证明的，按法定继承的份额和合法面积证明材料确定面积；被征收人与子女共同购房的，按明确的份额确定购房补贴面积）。相关材料经审核合格后 3 个月内支付购房补贴。

（二）房屋产权调换

1. 房屋产权调换原则

被征收人选择房屋产权调换，以被征收房屋合法建筑面积按“征一还一、互找差价”原则进行调换。产权调换住宅房屋有小户型、中户型和大户型三种户型，调换 1 套以上的，只能选择 1 套大户型。

2. 产权调换房屋价格及优惠

用于产权调换房屋的价格由选定的房地产价格评估机构评估确定。与被征收房屋合法建筑面积等面积调换的，给予产权调换房屋评估价 25% 的优惠。

产权调换安置房超出被征收房屋合法建筑面积的部分：在 20 m^2 以内（含 20 m^2 ）的部分，优惠 20%；超出 $20\text{--}40\text{ m}^2$ （含 40 m^2 ）的部分，优惠 15%；超出 $40\text{--}60\text{ m}^2$ （含 60 m^2 ）的部分，优惠 10%；超出 $60\text{--}80\text{ m}^2$ （含 80 m^2 ）的部分，优惠 5%，原则上不得超过 80 m^2 。

3. 被征收房屋合法建筑大于产权调换房屋面积的奖励

被征收房屋合法建筑面积大于产权调换房屋面积的，按放弃产权调换的合法建筑面积给予 1100 元/m^2 奖励。

4. 用于产权调换房屋地点、户型、面积

用于产权调换房屋地点为吴家山安置区三期，户型和面积以不动产首次登记证为准。

5. 差价结算

给予被征收人的总补偿和奖励，与被征收人支付的产权调换房屋购房款，各计各价、互找差价。

6. 产权调换房屋的选择

产权调换房屋的选择，按照签订补偿协议的先后顺序“先签先选”，后签的在剩余户型中选择。

七、房地产价格评估机构选定方式

（一）在征收决定公告后 7 日内，通知被征收人以协商方式选定房地产价格评估机构，并将协商选定结果以书面形式报县房屋征收补偿安置中心。

（二）被征收人在 7 日内协商不成的，县房屋征收补偿安置中心组织以投票推荐的方式选定房地产评估机构，按参加选择的被征收人多数意见确定。原则上参加投票的被征收人数要超过被征收人总数的 1/2，且得票数超过投票数 1/2。

（三）若投票选择方式未能确定评估机构的，县房屋征收补偿安置中心将组织被征收人代表，在公证机关或所在社区工作人员监督下，采取摇号方式确定评估机构。

八、签约期限

签约期限详见房屋征收决定。

九、签约搬迁奖励

在签约期限截止之日（含当日）之前签订协议并按期腾空交房的，按照被征收房屋合法建筑面积，每提前一天按 10 元/m²的标准给予最高不超过 150 元/m²的提前签约搬迁奖励。

十、相关权利和义务

（一）被征收人签订补偿协议后，在协议约定的时间内应当腾空房屋，结清水、电、有线电视和网络等相关费用，将被征收房屋的房屋所有权证、土地使用证或不动产权证等产权证上交注销，并交付拆除。

（二）被征收房屋有产权纠纷的，当事人应当协商解决，并有义务向征收工作组告知产权纠纷情况，并提供合法依据，若隐瞒不报，则由当事人自行承担责任。

（三）被征收人腾空房屋经验收合格后，按协议不得擅自拆除建筑物、构筑物及相关设施，被征收人或他人擅自拆除的，除自行承担一切安全责任外，并承担被拆除项目补偿价的赔偿责任。

（四）被征收房屋已经出租或出借的，其租赁、租借关系由被征收人与承租、承借人自行协商或者诉讼解除，被征收房屋已抵押须在补偿费用领取前解除。

（五）房屋征收补偿安置协议签订后，一方当事人不履行约定义务的，另一方当事人可依法提起诉讼。

（六）在签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县住建局报请绩溪县人民政府依法作出补偿决定，

并在房屋征收范围内予以公告。

（七）被征收人对绩溪县人民政府作出的补偿决定享有申请行政复议和行政诉讼的权利。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，且在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，绩溪县人民政府将依法申请法院强制执行。

十一、本方案具体应用中的问题由县房屋征收部门负责解释。