

河沥溪九年一贯制学校建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

(征求意见稿)

为认真做好河沥溪九年一贯制学校建设项目国有土地上房屋征收与补偿安置工作，切实维护被征收人合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《宁国市人民政府关于印发宁国市国有土地上房屋征收补偿安置暂行办法的通知》(宁政规〔2020〕1 号)等有关文件规定，结合被征收范围内房屋实际情况，特制定本方案。

一、基本原则

房屋征收遵循“决策民主、程序正当、补偿合理、妥善安置、结果公开”的原则。即按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《宁国市人民政府关于印发宁国市国有土地上房屋征收补偿安置暂行办法的通知》(宁政规〔2020〕1 号)等有关文件的规定制定国有土地上房屋征收补偿安置方案。

二、补偿安置方式

被征收房屋为住宅的，采取货币补偿和产权调换两种补偿安置方式，由被征收人自行选择。附属房屋一律实行货币补偿方式。

(一) 货币补偿

1. 被征收房屋价值确定

被征收房屋补偿金额，根据房屋所处的区位、用途、结构、成新、建筑面积等因素，以房屋征收决定公告之日被征收房屋同类房地产市场价格为依据，委托具有资质的中介机构评估确定。

2.购房券的发放使用

被征收户选择货币补偿，且被征收房屋为住宅的，发放购房券。具体操作使用办法按照宁国市房屋征收(迁)货币补偿购房券操作使用相关规定执行。

(二) 产权调换

1.调换原则：被征收人选择产权调换的，且被征收房屋为住宅的，由征收实施单位提供安置房源（土地性质为国有出让），依据被征收人原房屋权属证书记载面积、用途等情况，主体建筑按照“双向评估，互找差价”的原则进行。附属建筑不予进行产权调换，一律实行货币补偿。

2.调换办法：被征收人原房屋评估价值低于安置房评估价值，安置房面积超出被征收主体房总面积部分，在20平方米以内的(含20平方米)，由被征收人按安置房市场评估价的60%购买，超过20平方米的部分，由被征收人按安置房市场评估价购买。

3.安置地点：被征收人可在全市所有由政府确定的安置房源中予以选择。

4.相关事宜：安置房房号的确定，在规定的房源内，按照被征收人拆除房屋的先后顺序，采取“先拆先选”的方式，确定选房顺

序；同一时间拆除房屋的采取抽签的方式，确定选房顺序。

三、附属物、搬迁费、临时安置过渡、停产停业损失费等

（一）对被征收房屋附属物、装潢等设施统一纳入房地产补偿评估范围，补偿价格根据装饰时间、项目、材料等，按照一定使用期限进行折旧，通过评估确定，计算补偿款。

（二）搬迁费按照被征收房屋合法建筑面积，以 15 元/m² 计算，选择货币的计算一次，选择产权调换的计算两次。

（三）临时过渡安置费自被征收户搬迁交房之日起计算，并根据可享受过渡费补助的房屋建筑面积、区位划分予以结算：

1.选择货币补偿的，根据被征收房屋合法建筑面积，以区位划分予以计算，一次性计算 6 个月；

2.选择产权调换的，根据用于置换的房屋建筑面积，以区位划分予以计算。由被征收人自行解决过渡房的，过渡费按 18 个月计算支付；如安置房交付时间超过 18 个月，则以实际超过的过渡时间双倍计算支付；

3.选择产权调换的，由政府提供过渡房源的，不支付过渡费用。

（四）房屋产权证明载明规划用途为营业用房的，按被征收房屋合法面积及区位划分，对停产停业损失计算 6 个月。

生产用房按合法建筑面积 6 元/m²/月，计算 4 个月；办公用房按合法建筑面积 5 元/m²/月，计算 4 个月；仓储用房按被按合法建筑面积 4 元/m²/月，计算 4 个月。

四、奖励政策

(一)在 年 月 日前签订房屋征收补偿安置协议并在约定时间内完成交房搬迁的,按被征收主体房屋建筑面积给予 70 元/平方米的奖励;在规定时间内每提前 1 天搬迁交房的,再奖励 15 元/平方米(最长计算时间为 10 天)。

(二)选择产权调换的,给予每户 10 平方米优惠安置面积,以安置房市场评估价的 40%结算,一栋主体房只享受一次。

五、相关保障措施

对生活困难、家庭成员长期患有重大疾病以及住房困难的被征收户,依据有关规定,经认定符合享受保障房条件的,除按本办法给予补偿外,其他保障参照我市现行保障房政策执行。

六、对未持有合法、有效证件建造的房屋,根据以下情形予以认定

(一)在 2003 年航拍图上有记录的房屋,比照合法建筑给予补偿安置。

(二)在 2003 年至 2012 年期间建造,在 2012 年航拍图上有记录的房屋,按简易房 120 元/m²、砖木一层 240 元/m²、砖混一层 280 元/m²、砖混二层 600 元/m²的标准予以补偿。

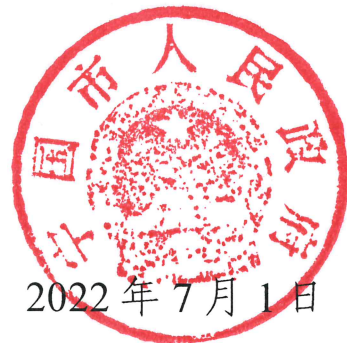
(三)在 2012 年航拍图上无记录的房屋,一律不予补偿。

七、注意事项

(一)补偿安置协议签订后,被征收人在约定时间内搬迁交出

被征收房屋，并将被征收房屋所有权证、土地证、水电费交付清单等相关证明材料交由房屋征收实施机构验收。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（二）自本《方案》实行之日起五日内，被征收房屋存在租赁关系的，由被征收人与房屋承租方自行解除租赁关系，并督促承租方搬迁；设有抵押权的，由抵押人自行解除抵押合同；存在产权纠纷的，由双方当事人自行解决。



本方案为征求意见稿，如对本方案有意见或建议，请书面反馈。

征求意见时间：2022年7月1日—2022年7月30日

意见反馈地址和联系电话：

宁国市土地和房屋征收安置事务管理中心，0563-4036239

宁国市河沥溪街道办事处，0563-4309627