# 关于《凤阳县国有土地上房屋征收与补偿办法》实施的征求意见稿

一、起草背景

《凤阳县国有土地上房屋征收与补偿办法》是2019年6月份经县政府常务会议研究通过，经过征收工作实际检验，部分条款需要修改完善。为进一步做好国有土地上房屋征收工作，经千亿硅谷智汇大基地建设前线指挥部调度会交办，县房屋征收中心多次赴市琅琊区、来安县等地学习，结合实际工作，对我县国有土地上房屋征收政策提出修订意见，以指导我县今后房屋征收工作的具体实施。

二、指导思想

严格按照有关法律法规和国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号）基本精神修订。

三、修改内容

**（一）关于机关、事业单位公房征收问题**

现行政策规定，单位职工居住本单位分配的未房改的住宅用房（合法建筑面积），征收时可以参照房改政策先经主管部门同意进行公有住房出售，征收补偿时扣除公有住房出售款后，享有与其他被征收房屋同样的补偿政策，但没有明确责任主体，在实际工作中经常出现工作组和房产主管单位责任不清的情况，影响工作进度。

修改建议：明确责任主体，由房屋产权主管部门牵头负责处理模拟房改、协议签订、房屋腾空交付等事宜，不再另派工作组。

修改后内容为：被征收房屋产权属机关、企事业单位的，原则上实行货币补偿。房屋产权单位负责处理好承租人的搬迁工作，在规定期限内签订征收补偿安置协议并按协议约定的时间交付拆除。若承租人是本单位职工，符合房改政策，且积极配合征迁，先搬迁交房后，产权单位可为其模拟房改或作价转让。完善手续后，按本方案予以产权调换或货币补偿。

**（二）关于临时安置费**

现行政策没有明确对选择产权调换方式的临时安置费时长，一般做法是在地块方案里规定，现房是给予两个月补助，期房是支付到交房当月为止。

修改建议：在办法里明确上述临时安置时长，并将期房安置费修改为交房后两个月。

修改后内容为：被征收人选择产权调换的，自行解决周转用房，过渡期自被征收人腾空交付房屋之日起计算。被征收人选择现房安置的，支付两个月临时安置过渡费；被征收人选择期房安置的，临时安置过渡费支付至安置房屋交付后两个月止。产权调换房屋面积小于被征收房屋有效建筑面积的，放弃产权调换部分按货币补偿标准执行。

**（三）关于产权调换安置房价格**

现行政策规定用于国有土地上房屋征收的安置房设定综合成本价、市场评估价。其中综合成本价用于符合规定增购部分，一般为20平米；其余安置面积均用市场评估价结算。

修改建议：将安置房价格设定安置优惠价、综合建设成本价、市场评估价三个价格，安置优惠价系给予被征收房屋与安置房同面积部分一定价格优惠，优惠后的安置房安置均价较被征收房屋市场评估均价高200元/㎡左右。

修改后的内容为：安置房价格设定安置优惠价、综合建设成本价、市场评估价三个价格，安置价系给予被征收房屋与安置房同面积部分一定价格优惠，优惠后的安置房均价较被征收地块房屋市场评估均价高200元/㎡左右。

**（四）关于增购问题**

现行政策规定，选择产权调换的，每户可增购20平米安置房，价格按综合成本价计算；选择货币安置的，可按放弃增购给予增购价差奖励，即按20平米\*（安置房市场价-综合成本价）给予奖励。上述规定在实际操作中容易引发恶意分户，形成被征收户之间攀比。

修改建议：一是取消选择货币方式的增购奖励；二是对增购面积由原有固定的每户20平方米，调整为每户合法有效建筑面积的20%。

修改后内容为：个人住宅房选择产权调换的，选择安置房面积等同于被征收房屋有效认证面积的，按安置价予以购买；安置房大于被征收房屋有效认证面积的，增购面积在被征收房屋有效认证面积20%以内的，按综合建设成本价予以购买；增购面积在被征收房屋有效认证面积20%以上的，按照安置房的市场评估价进行结算，不增购不给予货币奖励。

**（五）关于商业经营用房补偿奖励**

现行政策规定：在规定期限内签约的，给予房产和附属物总价的10%给予奖励，选择产权条换时另行给予7-8折的安置优惠；选择货币安置的，在10%奖励的基础上，再按安置价格的20%给予折扣奖励。

修改建议：针对目前商业门面安置房房源的稀少，突出政策引导。对选择产权调换的一次性给予房产和附属物总价的15%；对选择货币补偿方式的，按期签约奖励一次性给予房产和附属物总价的30%。取消原有的安置折扣优惠政策。

修改后的内容为：征收个人合法产权证载用途为经营性用房的，原则上征收人按被征收房屋类似房地产的市场评估价值给予货币补偿。在安置房源允许的情况下，可按被征收房屋面积选择上靠一个户型的安置小区经营性用房进行产权调换。在规定期限内签订补偿安置协议腾空交付房屋选择货币补偿的，按照被征收房屋合法建筑面积及其附属物评估总价的30％予以货币补偿奖励；选择产权调换的，按照被征收房屋合法建筑面积及其附属物评估总价的15％予以货币补偿奖励。

**（六）关于院落公摊补偿**

现行办法里没有规定，但在2017年以来的国有征收方案中设置了“公摊面积补偿”，即庭院式住房按照被征收房屋合法面积（简易房除外）的15%给予货币补偿。这种做法在目前周边区县较为少见。其本意是让利于民，加快了国有地块房屋征收的速度，但弊端是以公摊面积补偿为名，在诉讼中法院不认可是兼顾对院落的补偿，而且15%比例一刀切的做法没有考虑到院子大小，造成院子大小对被征收房屋价值贡献没有区别，不符合实际情况。

修订建议：取消公摊面积补偿，改为院落奖励，制定庭院式房屋评估价修正系数。以庭院式房屋容积率1.8作为基准系数1，平均每下降0.05个点，系数增加0.01，当容积率为0.5时，修正系数为1.27，并到此截止。根据两家评估机构提供的实测经验，8号地块庭院式房屋容积率大约在1.28左右，对应修正系数为1.15。经过比对，修订后与原办法总体平衡，略有下降，个体可能存在较大差异，但更加注重公平。

四、相关部门意见和建议

1月17日，已书面征求县房屋征收领导小组成员单位（府城镇、临淮关镇、经开区、资规局、住建局、财政局、司法局、发改委、城管执法局、人社局、卫健委等）意见，均反馈无意见。

五、需要会议研究决定的事项

请求会议对以上补偿方案相关问题及建议进行讨论研究，通过后履行相关程序后实施。