**楼西街南段老城河改造地块房屋征收**

**补偿安置方案**

**（征求意见稿）**

根据凤阳县国民经济和社会发展规划及城市总体规划要求，拟对府城镇楼西街南段老城河改造地块红线范围内国有土地上的房屋进行征收。为确保征收工作依法、有序进行，维护征收当事人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《凤阳县国有土地房屋征收与补偿办法》和其它相关法规政策的规定，制定本征收补偿方案。

一、征收范围

地块征收界限范围内土地上所有房屋、构筑物及附属物（具体四至详见征收范围红线图）。征收房屋总建筑物面积约3万平方米、涉及户数约173户600人、占地约70亩。

1. 征收人及实施单位

征收人：凤阳县人民政府

被征收人：被征收房屋所有人

房屋征收实施单位：凤阳县房屋征收中心

三、评估机构选定及评估

（一）房地产价格评估机构由被征收人协商确定，协商不成的，由征求意见表中支持率超过全部被征收人总数50%以上的机构负责本次征收的评估工作；支持率均不能达到50%以上的，由房屋征收部门组织通过抽签方式确定。本次征收只选定一家评估机构。

（二）对评估机构出具的初评报告，评估复核组进行抽查复核。

（三）对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值评估由选定的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

四、征收认证

（一）房屋认定

1.被征收房屋所有人、用途和性质的确认。

被征收房屋的权属、结构、用途及面积以不动产权证或土地使用权证、房屋所有权证等记载为依据。处理历史遗留问题，以住房和城乡建设、自然资源和规划、城管执法等有关部门认定为准。征收无证房屋，以乡镇人民政府、社区证明资料，结合房屋居住现状和公示情况，依法确认房屋所有人，予以补偿安置。

2.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。

在评估结果和公有住房出售方案公示之日后30日内，不履行公有住房出售手续或不签订征收补偿安置协议的，视为放弃公有住房购买优惠条件，直接收回予以拆除。

单位职工在厂区等区域内自建房屋，经主管部门或原单位批准建设的按建安成本给予货币补偿，未经主管部门或原单位批准擅自建设的，按违法建设处理。

3.征收1990年4月1日后建设、手续不全的个人私有房屋，被征收人积极配合征收，且在规定期限内签订补偿安置协议腾空交房的，征收时按下列方式处理：

（1）凡在2006年地籍调查时已建成的房屋，按100%合法产权予以认定有效面积；

（2）凡在2006年地籍调查后建成的房屋，被职能部门查处的，依法不予补偿，但在规定期限内签订补偿安置协议并腾空交房的，可给予每平方米200元的助拆费；未被职能部门查处的，按以下原则处理：

①在2006年地籍调查时未建成，但在2008年2月20日县人民政府发布的《关于开展集中整治违法用地违法建设工作的通知》前已建成，虽未批准也未认定为违法建设的，被征收人在规定期限内签订补偿安置协议并腾空交房的，可按90%的合法产权予以认定有效面积。

②凡在2008年2月20日两违调查后未经合法审批、但在2015年航拍图有标注的, 被征收人在规定期限内签订补偿安置协议并腾空交房的，可按90%的合法产权予以认定有效面积。

③凡2015年航拍图未标注的,依法不予补偿，但在规定期限内签订补偿安置协议并腾空交房的，可给予每平方米200元的助拆费。

（二）停产停业损失认定

1.征收正在经营的办公、生产性用房，造成被征收人停产、停业的，征收机构按照县政府公布的《凤阳县人民政府关于调整凤阳县城市规划区内征收集体土地房屋、其他附属物等补偿标准和凤阳县国有土地上房屋、其他附属物等补偿标准的通知》（凤政〔2016〕31号）给予一次性经济补偿。

2.征收个人合法产权证记载或1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前有工商营业执照或税务登记证等合法有效证件可以证明用于商业服务业经营性用房至今仍在经营的，被征收人选择产权调换，自协议签订起至征收人交付安置房止，由评估机构按照经营面积结合该区位现行市场租用价位确定补偿标准，按月给予停产停业补偿；被征收人选择货币补偿，给予六个月停产停业补偿。

3.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后，未经规划部门批准，擅自将非经营用房或《房屋所有权证》记载的原办公、生产、仓储等非商业经营用房改为商业用房并正在经营的，按原证载性质给予评估补偿。其中，一层一进面积按照商业、服务业停产停业生活补偿标准给予一次性补助：具有营业执照，按规定的营业范围连续经营至今并能提供纳税凭证的（未达起征点或享受免税政策的由税务部门出具书面证明），实际连续经营五年以上的，给予六个月的一次性补偿；连续经营三年以上不满五年的，给予五个月的一次性补偿；连续经营一年以上不满三年的，给予四个月的一次性补偿；连续经营不满一年的，给予三个月的一次性补偿。

1. 补偿标准

对被征收房屋价值的补偿，参照被征收房屋同地段类似房地产的市场价格标准，被征收房屋价格和用于产权调换的安置房价格，以房地产评估机构评估结果为准。

被征收住宅有独立的房屋产权证或有效建房批件符合独立计户条件，征收时可给予优惠补偿安置。2006年地籍调查图和2008年2月20日县人民政府发布的《关于开展集中整治违法用地违法建设工作的通知》资料有标注的无产权证件的房屋，应当与有房屋产权证或有效建房批件的被征收住宅建筑面积合并作为单独一户；整户无房屋产权证或有效建房批件的房屋合并的，按单独一户政策执行。

房屋买卖、赠与、继承、析产等行为，在房屋征收公告发布时未办理产权变更登记的(经公证或判决确认的除外），征收时不作为分别独立计户优惠条件。

六、补偿安置与奖励

（一）安置地点

1.万福花园，安置优惠均价 元/㎡，市场价 元/㎡；

2.牡丹.崇德坊，安置优惠均价 元/㎡，市场价 元/㎡。

（二）安置方式

对被征收房屋价值的补偿有房屋产权调换和货币补偿两种方式，被征收人有权选择补偿方式。

**1．征收住宅用房**

（1）房屋产权调换方式

产权调换按照被征收房屋合法建筑面积原则上实行等面积置换，征收人提供用于产权调换的安置房屋。被征收房屋与安置房屋（结合楼层系数）各计各价，互找差价。同面积部分安置优惠均价比被征收房屋评估均价高200元/㎡左右。每户可按安置房综合建设成本价增购被征收房屋有效认证面积的20%，最多不超过60㎡，同时可按应安置面积上靠选择接近的户型，超出规定增购部分的，按安置房市场价（结合楼层系数）计算，不增购不给予货币奖励。

被征收房屋面积较小，增购后仍不足60平方米部分可按增购综合成本价增购至60平方米。同时根据被征收人实际情况，合法建筑面积在50平方米至100平方米之间的，原则上可按下列方式选房：被征收房屋有效认证面积在50㎡（含50㎡）以上，最大可以选择100㎡户型安置房，70㎡（含70㎡）以上最大可以选择120㎡户型安置房。

被征收人配合征收，且在规定期限内腾空交付房屋签订补偿安置协议的，由征收人按照被征收房屋合法建筑面积及其附属物评估总价的15%予以奖励。

被征收住宅房不得与经营性用房进行产权调换。

①万福花园，综合建设成本均价 元/㎡；

②牡丹.崇德坊，综合建设成本均价 元/㎡。

（2）货币补偿方式

被征收人选择货币化补偿方式，补偿标准包括：

被征收房屋合法建筑面积及其附属物评估总价；

政策奖励：对配合征收且在规定期限内腾空交付房屋并签订补偿协议的被征收人，住宅房按被征收房屋合法建筑面积及其附属物评估总价的15%予以奖励。

（3）购买商品房补助：在本县城市规划区内购买商品房的（以征收人确定房源为准），按照《凤阳县城市规划区内房屋征收货币化安置实施细则》执行：

临时安置过渡费为一次性补助12个月；

按应安置面积给予1元/㎡·月物业管理补助，不足60㎡按60㎡计算，一次性补助60个月；

按应安置面积一次性给予60元/㎡物业维修资金补助，不足60㎡按60㎡计算；

按照应安置面积（不足60㎡按60㎡计算），根据同期公布的凤阳县城市规划区范围内土地级别标准给予 元/㎡补助。

**2．征收办公、工业、仓储用途等非住宅用房**

征收办公、工业、仓储等非住宅用房统一实行货币补偿。在规定期限内腾空交付房屋签订补偿协议的，征收人按照被征收房屋合法建筑面积（不含装修、附属物）补偿10%予以奖励。符合政府土地收购相关政策规定的，按相关政策执行。

**3．征收商业非住宅用房**

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，被征收房屋与安置房屋各计各价，互找差价。在规定期限内签订补偿安置协议腾空交付房屋的，按照被征收房屋合法建筑面积及其附属物评估总价的15％予以奖励。

被征收人选择货币补偿的，根据房地产评估价格予以一次性货币补偿。在规定期限内签订补偿安置协议腾空交付房屋的，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。

**4.征收临路一层一进住宅房**

（1）对临永乐路、云霁街（原楼西街）主干道实际用于经营的一层一进住宅房的合法建筑(简易房除外)，有工商营业执照连续经营至今的，按经营性用房市场评估价的70%给予一次性货币补偿。其他合法建筑面积按住宅性质予以评估补偿。

（2）对临永乐路、云霁街（原楼西街）主干道实际用于经营的一层一进住宅房合法建筑(简易房除外)，无工商营业执照连续经营至今的，按经营性用房市场评估价的65%给予一次性货币补偿。其他合法建筑面积按住宅性质予以评估补偿。

（3）对临永乐路、云霁街（原楼西街）主干道一层一进住宅房合法建筑(简易房除外)，未经营的，按经营性用房市场评估价的60%给予一次性货币补偿。其他合法建筑面积按住宅性质予以评估补偿。

一层一进房屋奖励参照商业非住宅用房政策执行。在安置房源允许的情况下，可申请购买经营性安置房，购买经营用房面积按临主干道一层一进住宅房选择上靠一个户型，购买经营用房面积在应安置面积中扣除，扣完为止。

（4）对于临清明北路、十八桥南路、南火巷辅路实际用于经营的一层一进住宅房的合法建筑(简易房除外)。

①自 年 月 日征收方案（征求意见稿）发布之日起往前倒推，按规定的营业范围连续经营三年以上（包括三年）且有营业执照，签约期限内主动签订征收补偿安置协议的，给予3000元/㎡ 的奖励。

②自 年 月 日征收方案（征求意见稿）发布之日起往前倒推，按规定的营业范围连续经营不满三年且有营业执照，签约期限内主动签订征收补偿安置协议的，给予1500元/㎡的奖励。

③自 年 月 日征收方案（征求意见稿）发布之日起往前倒推，房屋用于经营无营业执照，签约期限内主动签订征收补偿安置协议的，给予500元/㎡的奖励。

七、签约期限

自评估结果公示期限届满之日起30日内。

八、优惠政策及奖励、补助

（一）搬迁费

因征收房屋造成搬迁的，按照被征收房屋合法建筑面积6元/㎡计算，向被征收人支付两次搬迁费，每次搬迁费补偿不足800元的按800元计算。

征收设备拆装类房屋，征收人应当根据设备拆装、运输等评估确定的金额支付被征收人搬迁费。无法恢复使用的设备、设施，征收人按照重置价格结合成新评估确定的金额给予被征收人补偿。

（二）临时安置过渡费

临时安置过渡费按被征收房屋合法建筑面积10元/㎡·月计算。

选择货币补偿的，向被征收人一次性支付6个月临时安置过渡费；

选择房屋产权调换的，被征收人选择现房安置的，支付三个月临时安置过渡费；被征收人选择期房安置的，自行解决周转用房，临时安置过渡费支付至安置房屋交付后三个月为止。

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，给予6个月临时安置过渡费，其余部分按产权调换的相关规定计算。

过渡期自被征收人腾空交付房屋之日起计算。

（三）院落和公摊面积补偿。庭院式住房根据房屋容积率给予适当补偿（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1.26，并到此截止）；单元式住房在征收测绘时，直接计算公摊面积给予评估补偿。

（四）征收老红军、离休干部及其配偶产权的房屋，提供相关证明，给予被征收房屋评估总价20%的补助，此政策不得重复享受。

（五）征收出租（出借）的住宅房屋或非住宅房，原则上对承租使用人不予安置和补偿，由房屋所有人自行处理租赁关系。

（六）为了鼓励被征收人在政府征收决定规定期限内积极签约并搬迁交房，另行给予奖励。

奖励期限分三个时段：第一时段自评估结果公示结束之日起至第10日每户奖励10000元；第二阶段第11日至第20日每户奖励8000元；第三阶段第21日至第30日每户奖励6000元。

九、依法征收

房屋征收部门与被征收人在县人民政府发布征收决定确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。

十、征收范围内房屋被依法征收后，建设用地范围内国有土地使用权同时收回。

十一、其他

（一）选择产权调换方式安置的，由征收人承担房屋不动产权证（土地性质出让）相关办理费用，物业维修基金由被征收人承担。

（二）本方案未尽事宜按有关规定研究决定。

（三）凤阳县房屋征收中心对本方案拥有最终解释权。

（四）本方案仅适用于本次征收范围，本方案自公布之日起实施。