

旌德县毬场街、江夏街传统街区改造 (水街二期) 项目国有土地上 房屋征收补偿安置方案

为加快城市建设步伐，改善人居环境，县人民政府决定对旌德县毬场街、江夏街传统街区改造（水街二期）项目红线范围内国有土地上的房屋实施征收，同时收回国有土地使用权。依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等法律、法规、规章及有关规定，结合我县实际，制定征收补偿安置方案如下：

一、征收主体及征收部门

征收主体为旌德县人民政府，征收部门为旌德县住房和城乡建设局，实施单位为旌阳镇人民政府。

二、征收范围

具体征收范围详见红线图。

三、评估机构选定及相关规定

(一) 评估机构选定

房地产评估机构由旌阳镇人民政府组织被征收人通过协商选定；协商不成的通过投票推荐的方式，按被征收人多

数意见确定。最终确定的评估公司需在征收范围内公示且不少于 5 个工作日。

（二）评估其他相关规定

房地产评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。评估机构应对被征收人的房屋、各类装潢装饰、附属物等要做到应评尽评。严禁非评估机构工作人员进行评估。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。被征收人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向宣城市房地产评估专家委员会申请鉴定。

四、房屋面积与国有土地面积的确定

（一）持有不动产权证或相关有效权证的房屋，在其证载或批件注明的合法建筑面积内据实认定征收补偿面积。

（二）无相关有效权证，也未经相关部门批准的房屋，由现场摸底调查人员将调查资料交县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局等部门审定，据实认定为征收补偿面积。

（三）房屋性质、面积、结构等相关情况以具备房屋测绘资质的单位测绘认定为准。

五、房屋占地以外的国有土地补偿标准

房屋占地以外的国有土地使用权收回补偿标准，由房地产评估机构依据《旌德县人民政府关于公布实施旌德县公示地价成果的通知》（旌政〔2021〕71 号）进行市场评估确定。

六、房屋征收签约和搬迁期限

本次房屋征收签约期限为评估报告送达之日起 60 日。

搬迁期限在签订协议中约定。

七、补偿安置方式及标准

(一) 住宅、经营性房屋征收采取货币补偿和房屋产权调换两种方式，由被征收人自主选择

1.货币补偿。选择货币补偿方式的，被征收人住宅或经营性房屋的价值由确定的房地产评估机构结合被征收房屋的区位、用途、功能、结构、成新等因素以市场价评估确定。

货币补偿金额计算公式：

补偿金额 = 被征收房屋市场评估单价×确定的房屋面积 + 被收回的房屋占地以外的国有土地补偿 + 房屋装潢装饰补偿 + 构筑物、附属物补偿 + 搬迁、临时过渡、停产停业损失补助 + 奖励。

2.房屋产权调换。选择房屋产权调换的被征收人住宅或经营性房屋的价值由确定的房地产评估机构结合被征收房屋的区位、用途、功能、结构、成新等因素以市场价评估确定。房屋产权调换房源为剩余的东方雅苑商业用房。依照“各评各价，互找差价，先签先选”原则，每户限调换商业用房一套，商业用房面积以有关部门测绘后确定的面积为准，调换房源换完即止。

房屋产权调换金额计算公式：

补偿金额 = 被征收房屋市场评估单价×确定的房屋面积+被收回的房屋占地以外的国有土地补偿+房屋装潢装饰补偿+构筑物、附属物补偿+搬迁、临时过渡、停产停业损失补助+奖励-调换商业用房市场评估价。

3.相关规定。

①被征收人利用住宅房进行经营的，一律按住房规定给予补偿安置，持有营业执照，并连续经营的，给予停产停业损失补助。

②经营性房屋一律以产权证书载明或经认定的用途进行严格确定。

（二）非居住和非经营性房屋

被征收人非居住和非经营性房屋[含简易结构的房屋（棚）]由选定的评估机构结合现行市场价格评估确定房屋重置价，给予补偿。

（三）附属物及装潢装饰

被征收人房屋附属物和装潢装饰补偿由选定的评估机构依据《征收房屋各类附属物补偿标准》（附件1）和《房屋装潢的征收补偿标准》（附件2）结合现行市场价格评估确定。

（四）对于机关、事业单位、国有企业的房屋征收及土地使用权收回，先确权，再评估，按国有资产管理的规定进行征收。

八、征收补助规定

（一）临时过渡补助费

- 1.临时过渡安置由被征收人自行解决。
- 2.临时过渡补助费按照被征收房屋确定的住房面积计算。
- 3.临时过渡补助费标准：向被征收人一次性支付 6 个月临时过渡补助费，每月按 8 元/m²标准计算。

（二）搬迁补助费

- 1.搬迁补助费按照被征收房屋面积计算。
- 2.搬迁补助费标准：按 8 元/m²的标准，不足 1000 元按 1000 元计算，支付两次搬迁补助费。有大型设备的，按同时点货物运输价格评估确定。

（三）停产停业损失补助费

- 1.停产停业损失补助费，以被征收人经营性房屋的认定面积按 6 个月时间计算，一次性支付。
- 2.具体标准为：营业用房每月按 20 元/m²的标准计算，生产用房每月按 10 元/m²的标准计算，办公用房（含出租居住）每月按 10 元/m²的标准计算，仓储用房每月按 5 元/m²的标准计算。特殊情况的，由选定的评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。

九、征收奖励规定

- （一）被征收人在评估报告送达之日起 30 日内签约并腾空交房的，按 300 元/m²给予奖励。

（二）被征收人在评估报告送达之日起 31 日至 45 日内签约并腾空交房的，按 200 元/m²给予奖励。

（三）被征收人在评估报告送达之日起 46 日至 60 日内签约并腾空交房的，按 100 元/m²给予奖励。

（四）超过签约期限签约和依法强制拆除的不予奖励。

（五）奖励单列支付，被征收人在取得《房屋腾空验收报告单》后才能领取奖励资金。

（六）因特殊原因需要延长签约和奖励期限的，由实施单位报县政府研究决定。

十、公示规定

被征收人补偿安置情况按《旌德县房屋征收三榜公示制度》的规定进行公示。

十一、签约规定

旌阳镇人民政府与被征收人签订房屋征收补偿安置协议。征收补偿安置协议签订后，一方当事人不履行协议的，另一方可以依法提起诉讼。

十二、交房规定

被征收人在签订补偿安置协议后，应及时腾空房屋交钥匙，地上建筑物、构筑物、装潢及附属物被征收人不得损坏、拆除，否则按标准由被征收人赔偿相应的损失。

十三、其他规定

（一）在公告征收范围后，在征收范围内突击抢建、抢

装、抢栽的青苗、房屋及其他设施等，一律不予补偿。

（二）经自然资源规划等相关部门认定的违法建筑一律不予补偿。

（三）简易结构的房屋（棚）不奖励、不享受临时过渡补助。

（四）征收有租赁（借用）关系的房屋，不直接对使用人安置和补偿，由房屋所有权人自行处理好租赁（借用）关系。

（五）被征收人拒不配合评估的，由被征收人自行承担不利后果。

（六）被征收人在签约期限内达不成补偿协议，按照方案作出补偿决定，依法申请人民法院强制执行。

（七）对被征收人伪造证件、提供虚假证明材料，突击抢建、抢装、抢栽骗取补偿或者有其他不当增加补偿利益情形的，将依法依规予以追缴。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关追究法律责任。

（八）房屋征收工作人员在房屋征收过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，造成国有资金流失或严重影响的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法依规给予处理。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关追究法律责任。

十四、其他未尽事宜按现行法律、法规、规章和有关政策规定执行。

十五、本方案由县住建局和县征迁办负责解释。

附件： 1.征收房屋各类附属物补偿标准
2.房屋装潢的征收补偿标准

附件 1

征收房屋各类附属物补偿标准

一、房屋附属设施补偿标准

名 称		补偿金额 (单价)	备 注
供 电	电 表	400 元/户	1.5 至 20A (含), 单相、单独开户
		2000 元/户	20A 至 60A、三相、单独开户
		530 元/户	单独分时电表、单独开户
		980 元/户	三相分时电表、单独开户
		60 元/户	分电表
	变压器 (含附属管线)	以供电部门出具的预决算报告价格为准。	
供 水	总水表 (单独开户)	700 元/户	散户、一户一表
	分水表	300 元/户	
供 气	管道燃气	2700 元/户	一户一表
通 讯	有线电视	400 元/户	移装费
	电话、宽带网	200 元/门	移装费
空 调	分体式 (柜式)	400 元/台	移装费
	挂壁式	250 元/台	移装费
	中央空调	1500 元/出风口	
热 水 器	太阳能	400 元/个	移装补助费
	电热水器	400 元/个	
	燃气	400 元/个	
	空气能	800 元/个	
地 坪	水泥	80 元/m ²	
	砖石	30 元/m ²	

围墙	空斗	80 元/m ²	
	砖石	120 元/m ²	
	简易土、篱笆	18 元/m ²	
炉灶	生活双口灶	1200 元/口	每增加一口，增加 300 元。
卫生设施 卫生设施	浴缸	1000 元/套	
	坐便器	800 元/个	
	蹲便器	500 元/个	
	洗脸池	300 元/个	
	化粪池	500 元/m ³	
	外阳台 PVC 塑钢门窗	240 元/m ²	自行封闭补助费
	外阳台铝合金门窗	220 元/m ²	自行封闭补助费
	外阳台木门窗	150 元/m ²	自行封闭补助费
	铁门	150 元/m ²	
	卷帘门	150 元/m ²	
	防盗网	120 元/m ²	
	防盗门	800 元/樘	
	普通木质门	500 元/樘	
	成品套装门	800 元/樘	
	锅炉	3 元/KG	移装补助费
	抽油烟机	300 元/个	移装补助费
	简易水池	200 元/个	
	水井	根据井的直径、深度、结合市场行情由有资质的评估公司评估确定补偿标准。	
	景观池	500 元/m ³	
	雨棚、雨罩	100 元/m ²	
	隔热层（自建）	120 元/m ²	
	布艺窗帘（含辅材）	150 元/米	按窗帘宽度计算
	卷拉式窗帘（含辅材）	100 元/m ²	按窗户面积计算

注：未尽事宜一律由有资质的评估公司结合市场评估确定补偿标准。

二、庭院内树木移植补助费标准

树木直径 (离地面 1.3 米处丈量)	补助金额	备 注
2cm-5cm	30 元/株、桩	特殊种类树木以有资质的评估公司评估确定补偿标准。
5cm-10cm	50 元/株、桩	
10cm 以上	100 元/株、桩	

三、房屋相关项目补偿

1. 未超过批准期限的临时建筑补偿

按照被拆除建筑的工程造价结合剩余期限给予适当补偿。

2. 经规划部门批准，未记入房地产权证建筑面积的：

(1) 房屋架空层、地下室、半地下室补偿标准

层高 2.2 米以下至 1.8 米 600 元/m²

层高 1.8 米以下至 1.5 米 400 元/m²

层高 1.5 米以下 300 元/m²

(2) 房屋跃层、阁楼补偿标准

层高 2.2 米以下至 1.8 米 400 元/m²

层高 1.8 米以下至 1.5 米 200 元/m²

层高 1.5 米以下至 1 米 150 元/m²

层高 1 米以下至 0.5 米 120 元/m²

附件 2

房屋装潢的征收补偿标准

名 称		补偿金额 (单价)	备 注
地 面	油漆地面	15 元/m ²	
	水磨石	50 元/m ²	各类地板砖地面
	地砖	120 元/m ²	
	复合木地板	80-150 元/m ²	
	木地板	100-200 元/m ²	一般木质地板
		150-380 元/m ²	免漆、免刨实木地板
	石材地面	120 元/m ²	
室 内 装 饰	钙塑、仿瓷墙面	40 元/m ²	
	三合板墙裙	80 元/m ²	
	瓷砖墙裙	120 元/m ²	
	软硬包木制墙裙	150 元/m ²	
	喷塑墙面	25 元/m ²	表面细致光滑，无凹凸感
	乳胶漆墙面	25 元/m ²	
	墙纸	40 元/m ²	
	无法移动固定墙柜	180-580 元/m ²	
	纤维、钙塑、石膏板	35-180 元/m ²	硬质天棚
	木吊顶	120 元/m ²	硬质天棚
	踢脚线	20 元/米	
	铝扣板	100 元/m ²	
	室内管线	80-100 元/m ²	按房屋主体面积计算
屋 面	外墙真石漆（喷砂）	70 元/m ²	
	屋面防水	40 元/m ²	