

附件一：

八公山区建北村二期 国有土地上房屋征收补偿方案

为了加快城市更新建设，改善群众居住环境，切实维护征收当事人的合法权益，经淮南市人民政府及有关部门批准，拟对八公山区建北村二期项目规划范围内国有土地上的房屋及其附属物实施征收。根据有关政策规定，结合项目实际，制定本方案。

第一部分征收范围和征收期限

一、征收范围

建北村6号楼、7号楼

二、征收签约期限

从2021年10月25日起至2021年11月24日止。

第二部分征收补偿的一般原则

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（住建部【2011】77号）、《关于印发淮南市国有土地上房屋征收补偿标准的通知》（淮府办【2011】99号）及《淮南市贯彻施行国有土地上房屋征收与补偿条例的意见》（淮府办【2011】102号）文件规定：

1、征收具有合法产权凭证和区人民政府组织认定为合法建筑的房屋，征收人给予被征收人足额补偿。

2、征收未超过标准期限的临时建筑，征收人给予适当补偿，补偿标准为：砖混结构 480 元 / m²；砖木结构 280 元 / m²；简易结构 180 元 / m²。

对不能认定为合法建筑的和超过批准期限的临时建筑以及临时商业网（摊）点，不予补偿，由其所有人自房屋征收公告的征收开始之日起 30 日内自行拆除，逾期不拆的征收人依法实施拆除。

3、征收补偿方式为货币补偿或房屋产权调换，由被征收人任选其一。

4、对被征收房屋的结构、用途和建筑面积的认定，以房屋合法产权凭证记载的事项为准；产权凭证记载不清的，参考被拆迁房屋的规划建设用途、产权产籍或房产管理资料记载等资料综合确认。

5、征收设有抵押权的房屋，抵押权利双方就抵押权和所担保标的的处理达成协议的，被拆迁人方可获得拆迁补偿；拆迁期限内达不成协议的，货币补偿公证提存。

6、征收房屋产权有争议，并且争议在拆迁期限内不能解决的，由拆迁人办理证据保全和补偿款公证提存，依法先予拆迁。

7、涉及公共设施和各种管线的，应当同步拆除、迁移。

8、被征收人对本方案货币补偿和产权调换安置办法有异议的，被征收房屋、室内装修、附属物等的补偿金额和安置房价格，均依法定程序通过具有合法资质房地产估价机构

评估的价值计算。

9、本方案所称面积，均为房屋合法建筑面积。

第三部分住宅房屋征收补偿、补助标准

一、货币补偿

住宅房屋实行货币补偿的，依据《关于印发淮南市国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定暂行办法的通知》（淮府办【2011】100号）的规定，由选定的具有相应资质的房地产评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

二、产权调换

1、安置房位置：被征收人可在建北村二期（期房安置）选取安置房（详见规划图和户型图）。

2、房屋产权调换按照拆一还一的原则。安置房与被征收房屋等面积部分，征收人与被征收人不结算产权调换差价；安置房大于被征收房屋的，超出面积由被征收人按交房同期市场公允价购买。

3、楼层差价由交房时按楼层调节系数计算确定。

4、按本条以上办法实施产权调换安置的，被征收房屋的室内装修及附属物等不另计算补偿。

5、国有土地上征收只涉及附属物的，补偿标准参照市政府相关规定给予补偿。

6、国有土地上的自建房，由住户户主写出书面材料，经社区、街道走访调查并公示无异议后，出具房屋建成时间证明。依据《安徽省淮南市城市规划管理条例》颁布实施的

时间节点，1995年9月28日前建成的房屋按照本方案执行，1995年9月28日后建成的房屋不予补偿。

三、安置房的选择

按照签订征收补偿安置协议及腾空交付房屋的顺序进行，先签协议并在协议约定期限内搬迁完毕的被征收人具有优先选房资格。安置房的面积以具有资质的房地产测绘机构测绘的面积为准。

四、搬迁补助

住宅房屋搬迁补助费按被征收产权面积5元/m²的标准计算，一次搬迁补助不足300元的按300元计算。

五、过渡期安置补助

选择期房安置，被征收人自行解决过渡周转房，按被征收产权面积给予住宅被征收人每月10元/m²的临时安置补助，每月临时安置补助不足300元的，按300元补助。

过渡期满交付安置房，按原标准给予被征收人增发4个月过渡期安置补助；超期安置，自逾期之月起，按原标准双倍支付过渡期安置补助。（过渡期为24个月）

第四部分非住宅房屋征收补偿、补助标准

本方案所称非住宅房屋是指营业、办公、生产、仓储等类型的房屋。征收有合法产权凭证的非住宅房屋，依据其类型、合法用途等给予补偿。

一、货币补偿

非住宅房屋实行货币补偿的，依据《关于印发淮南市国

有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定暂行办法的通知》（淮府办【2011】100号）的规定，由选定的具有相应资质的房地产评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

二、产权调换

1、安置房位置：被征收人可在建北村二期（期房安置）选取安置房（详见规划图和户型图）。

2、房屋产权调换按照拆一还一的原则。安置房与被征收房屋等面积部分，征收人与被征收人不结算产权调换差价；安置房大于被征收房屋的，超出面积由被征收人按交房同期市场公允价购买。

3、位置差价由交房时按商业用房位置调节系数计算确定。

三、搬迁补助

1、商业、办公、业务、仓储用房，按被征收产权面积5元/m²的标准给付搬迁补助；一次搬迁补助不足300元的，按300元计算。

2、征收生产、仓储（冷库型或带有加工设备的）等用房，搬迁补助由征收当事人协商解决，协商不成，由双方共同组织搬迁，所需费用由征收人支付。

3、非住宅房屋的搬迁补助，也可以按评估确定。

四、停产停业损失补偿

对具有合法房屋产权凭证并符合下列条件的非住宅，给予被征收人停产停业损失补偿：

- 1、持有合法有效的工商营业执照；
- 2、生产经营延续到房屋征收公告之日后；
- 3、批准的生产经营场所与被征收房屋坐落位置一致的；
- 4、租赁房屋的，有房屋租赁许可证。

停产停业损失补偿标准为：按照本公告前6个月，税务部门核发的税后月平均利润60%的标准给予补偿；无法核定税后月平均利润的，由经营者根据事实经营情况出具说明，写出承诺函，并详细列举拆迁前经营年度的月营业收入和利润，经由征收人组织走访调查并后进行公示无异议后集体研究决定予以进行初步认定。补偿期限为6个月。

第五部分奖励和补助

一、签约搬迁奖励

自公告征收之日起，签约期限内每提前签约一天给予被征收人30元/户的奖励。

二、签约补助

1、选择货币补偿的，住宅按20000元/户补助；非住宅按被征收房屋评估价值的2%计算，不足20000元的，按20000元补助。

2、建北村二期安置房（住宅）按被征收房屋的合法产权建筑面积，补助25%面积（高层）；商业用房不享受面积补助。

3、被征收人未在签约期限内签订补偿协议并在约定期限内未搬迁的或悔约的，不享受奖励和补助。