

淮南市田家庵区人民政府文件

田政〔2022〕6号

关于印发姚家湾片区国有土地上房屋 征收与补偿方案的通知

舜耕镇，区政府有关部门、区属有关单位：

《姚家湾片区国有土地上房屋征收与补偿方案》已经十八届区人民政府第3次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。



送：区委、区人大常委会、区政协

姚家湾片区国有土地上房屋征收与补偿方案

为提升城市品质，改善淮河岸线面貌，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《淮南市人民政府关于印发淮南市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（淮府〔2021〕80 号）等文件精神，结合本项目实际情况，制定本方案。

第一条 项目征收范围：东至龙湖公园，西至洞化截洪沟曹咀段，北至淮河圈堤，南至规划湖兴路（具体详见建设用地规划图）。

第二条 田家庵区人民政府是该项目房屋征收人，田家庵区住房保障和房产管理局是该项目房屋征收部门，负责组织、监督本项目房屋征收与补偿工作，并委托田家庵区公园街道办事处具体实施。

第三条 征收补偿对象：依法取得产权凭证的和依法组织认定的符合补偿条件的房屋所有人。

对未取得产权凭证房屋的认定和处理，按照《淮南市人民政府关于印发淮南市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（淮府〔2021〕80 号）第九条规定执行。

第四条 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑、临时商业摊点不予补偿，由其所有人自本项目房屋征收决定规定时间起 30 日内自行拆除，逾期不拆，由征收人依法拆除。

第五条 对项目范围内房屋征收补偿实行货币补偿、产权

调换两种方式。

第六条 货币补偿

(一)未超过批准期限的临时建筑和经区人民政府组织认定为符合补偿条件的房屋全部给予货币补偿，补偿标准为：框架 1000 元/平方米，砖混 880 元/平方米，砖木 780 元/平方米，简易房 390 元/平方米。经批准的临时建筑未明确使用期限的，使用期限按不超过 2 年确定。

(二)被征收房屋为生产、办公、仓储用房的全部按照被征收房屋合法产权面积评估价值实行货币补偿。

(三)选择货币补偿的被征收住宅类、商业经营类房屋按照被征收房屋合法产权面积评估价格进行货币补偿。

(四)房屋装修及附属物按评估价值进行补偿，房屋调查登记通告发布后装修的不予评估补偿。

第七条 产权调换

(一) 住宅类

对依法取得产权凭证的住宅房屋，被征收人可选择实行产权调换。

1、征收住宅房屋，在征收范围内实行产权调换的，被征收房屋和安置房按照套内建筑面积 1:1 的比例进行产权调换，互不结算差价。

2、实行异地产权调换的，根据征收区域和产权调换区域房屋市场评估价格结算差价。

3、被征收人在产权调换建筑面积基础上，每户可以增购 15 平方米建筑面积，增购部分价格按市场评估价的 70%计算；

超出 15 平方米建筑面积部分由被征收人按市场评估价购买。

4、安置房建筑面积按上款增购 15 平方米后仍不足 60 平方米的，可以按市场评估价的 70%增购至 60 平方米。

5、被征收房屋装修及附属物按评估价值进行补偿，房屋调查登记通告发布后装修的不予评估补偿。

6、被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障。

（二）商业经营类

房屋按证载结构、面积及实际用途实行征一还一。产权面积与安置面积等同部分，被征收人与征收人按被征收房屋和安置房屋评估价格结算产权调换差价，被征收人补偿给征收人的差价部分按实际差价 50%进行支付，征收人补偿给被征收人的差价部分按实际差价进行支付。被征收人选择的安置房面积超过被征收房屋面积 15 平方米以内（含 15 平方米）的部分，被征收人按市场评估价优惠 10%购买；超过 15 平方米以上的部分，被征收人按市场评估价格购买。

室内装修及附属物按评估价补偿。

（三）安置房户型、面积及选定顺序

本征收区域实行就地还原和异地还原安置形式，具体安置楼栋位置、户型由田家庵区姚家湾片区征迁工作领导小组办公室另行公布。被征迁人选定安置房的顺序由其签订协议并交房的顺序确定。

第八条 奖励与补助

1、搬迁补助

（1）住宅类房屋和非住宅类房屋按被征收房屋产权面积

或实际测绘面积 8 元/平方米/次的标准支付 2 次搬迁补助费；一次搬迁补助费不足 500 元的，按 500 元支付。

(2) 征收按批准规划建设的生产、仓储（冷冻型或者带有加工设备的）等非住宅房屋，搬迁费由征收人与被征收人协商解决；协商不成的，由征收人组织搬迁，被征收人予以协助，所需费用由征收人支付；也可由项目选定的评估机构对搬迁费用进行评估，按照评估价补偿被征收人。

(3) 对具有合法产权凭证并符合下列条件的非住宅房屋，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和房屋征收决定公告之日前 6 个月纳税凭证。

② 租赁房屋的应提供房屋租赁许可证或租赁协议。

停产停业损失补偿办法：给予被征收人 6 个月停产停业损失补偿。每月补偿标准为：评估确定的货币补偿单价 $\times 5\%$ \times 被征收房屋合法建筑面积。

2、提前签约奖励：按每户 200 元/天 \times 提前签约天数。

3、临时安置补偿：

(1) 选择期房进行安置的，按被征收房屋合法建筑面积给予被征收人临时安置补助费，标准为：住宅每月 12 元/平方米，每月临时安置费不足 600 元的，按 600 元给付；商业经营性用房每月 30 元/平方米。临时安置期限为 36 个月，超过 36 个月不能交付还原房给被征收人，征收人将提供不低于安置房价值的现房给被征收人进行妥善安置。安置房交付时，按原标准另行支付 4 个月的临时安置费。

(2) 选择现房安置的，征收人按上述标准给予被征收人4个月临时安置补助费。

(3) 征收人自被征收人交房（领取交房确认单）之日起向被征收人计算发放临时安置费。

第九条 评估机构由房屋征收部门组织被征收人依法选定，并经公证机关公证。在淮南市房地产管理部门备案的房地产价格评估机构均有资格被遴选。

第十条 自本方案发布15日后起（含15日）45日内，征收人与被征收人签订房屋征收补偿协议。对无法达成征收补偿协议的，由征收人依法作出征收补偿决定，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，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十一条 本方案未尽事宜，由田家庵区姚家湾片区征迁工作领导小组依据有关法律法规政策研究决定。