

# 岚皋县人民政府办公室文件

岚政办发〔2017〕150号

## 岚皋县人民政府办公室 关于印发岚皋县新街片区房屋征收补偿 安置方案的通知

城关镇人民政府，县政府各工作部门、各直属机构：

《岚皋县新街片区房屋征收补偿安置方案》已经县政府同意，现予以印发，请认真遵照执行。

岚皋县人民政府办公室

2017年11月2日

# 岚皋县新街片区房屋征收补偿安置方案

岚皋县棚户区综合改造工程是县委、县政府确定的 2017 年重点工作之一，对完善城市功能，提升城市形象具有重大意义。按照《岚皋县老城区棚户区改造修建性详细规划》，拟将新街片区打造成集商业、居住、休闲等功能为一体的商住核心区。为确保项目顺利实施，切实维护被征收人合法权益，依照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）等法律法规和《安康市人民政府关于印发国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（安政发〔2013〕15 号）等文件精神，结合该区域房屋市场调查情况，特制定以下补偿安置方案。

## 一、征收原则

坚持公正、公平、公开原则；坚持规划引领，依法征收，分步实施原则；坚持决策民主、程序正当原则；坚持征收价格以市场价格为基准原则。

## 二、征收范围及时间

（一）征收范围：东临新街、南临岚皋宾馆北侧，西临风堡巷、北临小河口合围区域内的机关企事业单位办公用房、集资建房、商品房和居民自建房屋（详见征收范围图）。共涉及私人住户 69 户（含门面房），房屋面积 7870.85 平方米（其中包括独立产权房屋 2 户，面积 241 平方米，未取得合法手续的临时建筑 920.69 平方米，经营性门面房 12 间，面积 453.67 平方米）；涉及 7 家机关企事业单位办公用房，面积 14130 平方米。

(二) 起征时间：起征时间、征收期限和奖金计算基准日以县征收办通知确定的时间为准。

### 三、征收人与被征收人

(一) 征收人：岚皋县人民政府。

(二) 征收单位：岚皋县住建局，具体由岚皋县国有土地上房屋征收管理办公室负责实施。

(三) 被征收人：征收范围内的被征收房屋及附属物所有权人为被征收人。

### 四、房屋征收补偿安置方式

被征收拆迁的住宅房屋可选择货币补偿，也可选择房屋产权置换，由被征收人自行选择一种方式，置换房源为沿新街拟新建的 1、2 号楼高层房屋（工商银行用于办公置换的房屋除外），置换房屋先以货币方式进行结算，结算均价为 2700 元/m<sup>2</sup>。

被征收拆迁的经营性临街门面房可选择货币补偿，也可选择房屋产权置换，由被征收人自行选择，置换房源为新街拟建的 1、2 号楼高层房屋门面房（工商银行用于办公置换的房屋除外）。

### 五、征收房屋补偿标准

(一) 国有土地上单元房屋征收（集资建房、商品房）

根据片区房屋实际情况，特设定如下房屋楼层价格调节系数。

楼层价格调节系数表

| 所在层数<br>总层数 | 一     | 二     | 三    | 四     | 五   | 六     | 七   |
|-------------|-------|-------|------|-------|-----|-------|-----|
| 三           | 99.5% | 100%  | 99%  |       |     |       |     |
| 四           | 99%   | 100%  | 100% | 98%   |     |       |     |
| 五           | 99%   | 99.5% | 100% | 98.5% | 97% |       |     |
| 六           | 98.5% | 99%   | 100% | 100%  | 98% | 96.5% |     |
| 七           | 98%   | 99%   | 100% | 100%  | 99% | 97%   | 96% |

1. 选择货币补偿的。补偿标准=房屋主体(含土地)最优层评估价×房屋楼层价格调节系数+装修补偿价+购房补助(房屋主体最优层评估价×房屋楼层调节系数×20%)+特别奖励+按时签订协议奖励+按时完成搬迁奖。

2. 选择产权置换安置的。

(1) 1980年1月以前投入使用的房屋。按照 $1:1.1 \times$ 房屋楼层调节系数进行置换。

(2) 1980年1月至1999年12月投入使用的房屋。按照 $1:1.15 \times$ 房屋楼层调节系数进行置换。

(3) 2000年1月以后投入使用的房屋。按照 $1:1.2 \times$ 房屋楼层调节系数进行置换。

房屋修建使用年限认定以土地使用证、房产证登记为准,未办理土地使用证、房产证的按产权单位提供的房屋设计图纸及相

关修建批复文件等资料进行认定。

房屋装修费及奖金另行计算。

楼层差价和面积差价结算：出现的楼层差价和面积差价，先进行货币结算，以 2700 元/m<sup>2</sup> 为结算均价。

楼层差价结算：选择低于均价楼层的，由征收人按均价给被征收人补齐差价，选择高于均价楼层的，由被征收人按所选楼层价格补齐差价。

面积差价结算：所选房屋小于应置换面积的，征收人按均价向被征收人补齐差价；大于应置换面积的，被征收人按房屋所在楼层价格补齐差价。

## （二）国有土地上居民自建房屋（有合法手续）的征收

1. 选择货币补偿安置的。补偿金额=房屋主体(含房屋占地)评估价+购房补贴(房屋主体评估价×20%)+装修补偿价+特别奖励+按时签定协议奖励+按时完成搬迁奖。

2. 产权置换安置方式。

独立产权房置换比例对应系数表

| 总层数<br>结构 | 一   | 二   | 三    | 四    | 五    | 六    | 七    |
|-----------|-----|-----|------|------|------|------|------|
| 框架结构      | 2.5 | 1.5 | 1.35 | 1.2  | 1.15 | 1.1  | 1.05 |
| 砖混结构      | 2.3 | 1.4 | 1.25 | 1.15 | 1.1  | 1.05 | 1.0  |
| 砖土木结构     | 2.2 | 1.3 |      |      |      |      |      |

产权置换面积=房屋建筑面积×房屋结构对应的总层数系数。

产权置换中出现的楼层差价和面积差价结算与单元房结算办法一致。

房屋装修费及奖金另行计算。

3. 建筑占地面积以外的空闲土地按评估价收回,建筑占地面积以建筑外墙轮廓线为准(不含屋檐),土地面积认定按照《国有土地使用证》《房产证》等证件登记情况进行确定。

### (三) 国有土地上临街门面房的征收

#### 1. 临街门面房的征收。

(1) 临街门面房的认定。临街门面房是指土地使用证上登记用途为商业用地或综合用地的临街门面房。集资建房或独立产权房修建时在临街一层修建的门面房按照临街门面房认定。

(2) 选择货币补偿的,由评估公司进行评估确定。补偿金额=临街门面房评估价+购房补贴(临街门面房评估价×20%)+特别奖励+按时签定协议奖励-商业用地应补缴的出让金等费用。

(3) 选择产权置换的,按 1:1 在原址划定区域内进行面积置换,置换顺序按“原门面房顺序”进行,须补交原门面房商业用地出让金等费用,置换出现的面积差按新门面房市场评估价相互结算,该门面选完后一律实行货币补偿。

#### 2. “住改商”临街门面房屋的征收。

(1) “住改商”临街门面房是指购买集资房、房改房、商品房时为住宅用房,后将临街正负一层住房改造为门面房的房屋,并在征收公告发布之前已作为经营性门面使用,有房产证、且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的房屋。

(2) 补偿价格：住宅房屋评估价+（临街门面房评估价-住宅房屋评估价）×50%，不得选择产权置换。

3. 临街门面房、住改商门面房面积的认定：根据营业面积据实计算（不含公用过（通）道、楼梯间、仓库、办公、储物间、砖墙隔断的操作间、阳台等附属设施面积）。

4. 被认定补偿的原临街门面房、“住改商”门面房屋面积不得再纳入住宅产权置换面积。

#### （四）集体土地上房屋的征收

对于本区域内集体土地上的房屋征收，原则上参照本方案执行，房屋价值参照国有划拨土地上房屋补偿标准由评估公司评估确定。

#### （五）房屋装修费的补偿

1. 住宅房屋的装修补偿。对 15 年以上的简装修房屋给予 150 元/m<sup>2</sup>的装修费补偿（标准为普通木门木窗、石灰墙面、水泥地面、基本水电设施及厨房简易操作台等常用设施等），选择简装修补偿后不再计算实测装修项目（相关迁移项目除外）。装修年限在 15 年以内（含 15 年）的按装修项目实测实量，据实计算补偿费用（装修项目及补偿价格见附表）。如对附表中装修补偿标准有异议的，通过选定的评估机构评估，按评估价格进行补偿。

2. 临街门面房的装修补偿。参照住宅房屋装修标准执行，有异议的通过评估机构评估确定。装修费一次性补偿给被征收人，由被征收人与经营户结算。

#### （六）产权置换房屋建设、分配

安置房屋的建设、分配由征收人负责组织实施。住房安置顺

序按照“先签协议、先搬迁、先选房、先安置”的原则进行，即：按照签订拆迁安置补偿协议日期及搬迁交房顺序，在征收人指定的安置区域内由被征收人根据楼层、户型、面积选房。

1. 选房号：按签订协议的先后顺序确定选房序号，领取“产权置换房号卡”。

2. 选房：安置对象凭“产权置换房号卡”在新建的置换房源中选房。

3. 结算：县征收办根据“产权置换房号卡”与安置对象进行房款结算。

4. 交房：被征收人凭合同、结算单，交房单办理新房交接手续。

## 六、过渡安置费补助标准

### （一）住宅房屋过渡安置费补偿标准

1. 选择产权置换的。

（1）搬家费：3000元/户（包括回迁费用）。住户为租房户的，承租人的搬家补贴由被征收人和承租人协商解决。

（2）过渡安置费：80 m<sup>2</sup>以下的（含80 m<sup>2</sup>）7000元/户/年；81 m<sup>2</sup>—100 m<sup>2</sup>以下的（含100 m<sup>2</sup>）8000元/户/年；100 m<sup>2</sup>以上的9000元/户/年。

过渡安置期从被征收人搬出征迁房屋至新居工程竣工交付使用，另加3个月装修期。

2. 选择货币补偿的。凡在规定期限内签订协议和搬迁的，经征收办确认后，参照产权置换给予1500元的搬家费和一年的过

渡费。住户为租房户的，承租人的搬家补贴由被征收人和承租人协商解决。

## （二）临街门面房停业损失及搬迁费补偿标准

1. 停业损失补偿：补偿标准按照同地段相应面积经营性门面房租金市场价给予补偿，对价格有异议的由评估机构评估确定。补贴期限：从被征房屋交付至新建置换房屋交付，另加1个月装修期。门面经营人为租赁户的，承租人的搬家补贴由被征收人和承租人协商解决。

2. 一次性搬迁补贴：按40元/m<sup>2</sup>补给被征收人，由被征收人与经营户结算。

## （三）水、电、讯、网等补偿标准

对被征收人室内安装的水、电、电视、电话、互联网等设施，按照独立户头每户一次性补偿2000元，由被征收人自行办理报停、销户、变更、迁移等手续。

## 七、关于机关企事业单位房屋及土地的征收

机关企事业单位房屋及土地的征收补偿，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定通过评估确定补偿价格。

## 八、奖励政策

### （一）选择货币补偿的特别奖励

以基准日为起算点，以被征房屋主体（含房屋占地）评估价为计算奖励依据。30日内签订协议90日内搬迁的，按评估价的5%给予奖励；40日内签订协议100日内搬迁的，按评估价的4%给予奖励；50日内签订协议110日内搬迁的，按评估价的3%给予

奖励；60日内签订协议120日内搬迁的，按评估价的2%给予奖励。签订协议后不按时搬迁的，按搬迁所在时间段计算奖励，基准日60日内未签订协议的或120日内未搬迁的不予奖励。

### （二）按时签订协议奖

在基准日40日内签订协议100日内搬迁的，每平方米给予50元的奖励；41至60日内签订协议120日内搬迁的，每平方米给予30元的奖励。签订协议后不按时搬迁的，按搬迁所在时间段计算奖励，基准日60日内未签订协议的或120日内未搬迁的不予奖励。

### （三）整栋房屋按时完成搬迁奖

即被征收的整栋房屋所有住户在基准日120天内完成搬迁的，所有住户均给予每平方米50元的奖励，未完成搬迁的不予奖励。奖励金待完成搬迁后，凭搬迁交房承诺书和交房单领取。

## 九、其他事项

（一）征收补偿对象为房屋所有权人。承租住户、非房屋产权所有人不予补偿。被征收房屋有租赁关系的，由被征收人与房屋承租人自行解除租赁关系。

（二）对设有抵押权的房屋，债务人自补偿协议签订之日起30日内不能清偿债务或抵押人不能变更抵押财产的，征收人依法将相当于债权担保部分的货币补偿向公证机构提存；抵押人选择产权置换的，置换房屋作为抵押财产。

（三）在政府发布征收公告后，被征收人新建、改建、扩建的建筑物和构筑物不予补偿。

（四）征收范围内的广告牌、宣传牌及相关设施由业主自行

拆除，不予补偿；供水、供电、通讯、市政、环卫、消防等城市基础设施的迁移、拆除由相关部门按有关规定执行。

（五）该项目征收范围内的所有房屋及附属物设施统一由征收人负责拆除或委托具有相应资质的企业拆除。

（六）如被征收人对房屋评估价格有异议的，按《国有土地上房屋征收评估办法》执行。

（七）对被征收房屋产权及补偿面积的认定：房屋所有权认定由房屋所有人提交相关资料，县征收办按程序商相关部门予以确认，以此作为被征收房屋所有权认定依据。房屋面积以房产证登记面积为准，对房产证面积有异议的由专业测绘机构实测实量。公共用地内自行搭建的房屋和在阳台、楼顶等位置自行扩（搭）建的面积按违章建筑处理，不作为房屋征收补偿面积认定。如果相关建设得到原产权单位允许的，根据房屋结构和实际建设投入扣除使用折旧后予以适当补偿（补偿标准见附表临时建筑项目）。

（八）安置房产权性质及不动产证办理：安置房为全产权房。办理安置房不动产证涉及的行政事业性收费及税金由征收人承担，房屋维修基金由被征收人承担。

（九）根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案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政府按照征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。房屋征收部门将货币补偿款足额专户存储，并且提供相应产权置换房经公证处公证后，视为先行补偿。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，由做出房屋征收决定的县人民政府依法申请人民法院强制执行。

(十)本方案中未作规定的补偿项目及标准，由县征收办根据市场评估价格，做出合理补偿。

附件：装修费补偿项目及标准

---

抄送：县委各工作部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委办公室，县人武部。  
县法院、县检察院，各人民团体。  
省、市驻岚各单位

---

岚皋县人民政府办公室

2017年11月2日印发

---

## 附件

## 装修费补偿项目及标准

被征收户姓名： 房屋面积： m<sup>2</sup> 单位：平方米、米、台、元、道、套、个

| 项目      | 数量 | 单价                   | 金额 | 项目       | 数量             | 单价                    | 金额 |
|---------|----|----------------------|----|----------|----------------|-----------------------|----|
| 墙砖地砖    |    | 100 元/m <sup>2</sup> |    | 包边防盗门    |                | 1100 元/道              |    |
| 水电      |    | 60 元/m <sup>2</sup>  |    | 未包防盗门    |                | 800 元/道               |    |
| 壁柜      |    | 500 元/m <sup>2</sup> |    | 地板条      |                | 160 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 壁纸      |    | 40 元/m <sup>2</sup>  |    | 无门操作台    |                | 400 元/米               |    |
| 墙裙      |    | 50 元/米               |    | 有门操作台    |                | 600 元/米               |    |
| 吊顶      |    | 80 元/m <sup>2</sup>  |    | 整体橱柜     |                | 800 元/米               |    |
| 铝合金塑钢门窗 |    | 150 元/m <sup>2</sup> |    | 窗套子      |                | 35 元/米                |    |
| 防盗网     |    | 80 元/m <sup>2</sup>  |    | 油烟机迁移    |                | 200 元/台               |    |
| 柜空调迁移   |    | 300 元/台              |    | 灯具迁移     |                | 500 元/户               |    |
| 挂空调迁移   |    | 250 元/台              |    | 面盆迁移     |                | 100 元/台               |    |
| 热水器迁移   |    | 300 元/台              |    | 蹲便器      |                | 200 元/套               |    |
| 太阳能迁移   |    | 400 元/台              |    | 坐便器      |                | 500 元/台               |    |
| 仿瓷      |    | 9 元/m <sup>2</sup>   |    | 大理石窗台    |                | 80 元/米                |    |
| 乳胶漆     |    | 15 元/m <sup>2</sup>  |    | 造型门      |                | 60 元/米                |    |
| 石膏线吊顶   |    | 15 元/米               |    | 地弹簧钢化玻璃门 |                | 430 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 普通木门    |    | 300 元/道              |    | 临时建筑     | 框架结构           | 1000 元/m <sup>2</sup> |    |
| 包门      |    | 500 元/道              |    |          | 砖混结构           | 800 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 烤漆门     |    | 800 元/道              |    |          | 砖木结构           | 600 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 青漆门     |    | 700 元/道              |    |          | 简易结构<br>(活动板房) | 400 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 钛合金门    |    | 500 元/道              |    | 铝塑板门头    |                | 320 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 卷闸门     |    | 170 元/m <sup>2</sup> |    | 扣板门头     |                | 140 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 钢筋(管)门  |    | 300 元/m <sup>2</sup> |    | 嵌入式普通浴缸  |                | 1100 元/个              |    |
| 墙护角(套)  |    | 60 元/套               |    |          |                |                       |    |
| 普通木窗    |    | 120 元/m <sup>2</sup> |    | 简易装修补偿   |                | 150 元/m <sup>2</sup>  |    |
| 金额总计    |    |                      |    |          |                |                       |    |

测量人签字：

被征收人签字：

日期：2017 年 月 日