

古镇都南院区域国有土地上房屋 征收补偿安置方案

(征求意见稿)

为提高白洋河城区段河道防洪标准、完善城市基础设施建设等公共利益的需要，经栖霞市人民政府研究决定，对古镇都南院区域的国有土地上房屋实施征收。依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》，参照《烟台市国有土地上房屋征收与补偿办法》，制定本方案。

一、房屋征收部门

栖霞市住房和城乡建设局

二、房屋征收实施单位

庄园街道办事处

三、房屋征收范围及安置地点

1、征收范围：汶水河以南、白洋河以东、庄园南街以西、振兴路以北和汶水河以南、霞光路以西、庄园南街以东、粮贸小区以北区域内的国有土地上房屋以及霞光路东、汶水河北侧沿河建筑。

2、安置地点：住宅或者商业房均在振兴路以北、万阳小区以西区域(包括汶水河北侧沿河建筑的被征收人)进行安置；安置楼为高层建筑。

四、评估办法

本次房屋征收由有资质的评估机构依法确定补偿。

五、补偿方式

本次征收补偿方式采取货币补偿和产权调换(以下称房屋安置)两种方式,被征收人可以自由选择。

六、住宅房屋的补偿安置办法

(一) 住宅房屋补偿面积的认定及补偿标准

1、住宅楼房补偿面积的认定及补偿标准。

(1)按照房产证证载的或者经房产登记档案、房产测绘报告等认定的建筑面积按 1:1 计算补偿面积。

(2)被征收人选择货币补偿的按评估价 XXXX 元/m² 补偿。

(3)被征收人车库按评估价 XXXX 元/m² 给予货币补偿。

(4)被征收人草棚按 1500 元/m² 给予货币补偿。

(5)违法建筑不确认为补偿面积。

2、独立式庭院住宅房屋补偿面积的认定及补偿标准。

(1)补偿房屋的面积以不动产权证或房屋所有权证为依据,以土地使用证为参考;两证登记数据确有错误的,将参考邻里关系并结合实际丈量综合认定面积。认定后的面积按 1:1 计算补偿面积。

(2)被征收人的原房屋权属证书占地范围以外的违法建筑不予补偿。

(3)被征收人选择货币补偿的按评估价补偿。

3、被征收人选择房屋安置的,在认定的补偿面积基数上增加 20%的安置面积。

4、被征收人只有一套住宅房屋且原有建筑面积低于 45 m²的按 45 m²补偿安置。

(二) 房屋安置办法

1、安置房为高层住宅楼房,户型建筑面积分别为 XX m²、

XX m² X 种户型，被征收人可任选一种。

2、补偿面积与安置面积差异的处理（具体办法待定）。

3、每套安置房配备一个草棚，由被征收人按 1500 元/m² 价格购买。

4、车位由被征收人自愿购买，以房产证“一证一位”原则，按届时的市场销售价给予 15% 优惠。

（三）安置房建设标准

1、框架结构毛坯房。

2、集中供暖、供气，地暖分户控制。

（四）安置楼回迁及费用结算方式

安置楼房及其草棚的具体位置，由被征收人按签订征收补偿安置协议书的先后顺序抽签确定，安置房超面积房款及超出应补偿面积部分的不动产证办证费用和暖气、天然气配套费在抽签时一并结清，同时配发安置房钥匙。

被征收人已办理购买车位手续的，在回迁安置抽签结束后，仍按签订征收补偿安置协议书的先后顺序选择确定车位具体位置和办理相关手续。

（五）安置房证件的办理

1、被征收人安置房屋不动产证由征收人负责办理，在补偿面积范围内的办证费用由征收人承担，超出补偿面积部分的办证费用由被征收人承担。

2、被征收人的原房屋权属证书在签订协议时应一并提交，给予办理注销手续。

（六）过渡方式和临时安置期限

1、被征收人选择房屋安置的，过渡方式为自行安置，安置期及临时安置费自XXXX年XX月XX日起计算，安置期限不超过36个月（含36个月），住宅房屋的临时安置费按照补偿面积每月每平方米8元标准计发，超过36个月的超期临时安置费按标准的两倍计发。

征收补偿安置协议签订后先给付24个月，其余12个月按实际发生时间在回迁安置时一次性支付或在一年期满后一周内支付；超期的两倍临时安置费按实际发生时间支付。

2、选择货币补偿的，临时安置费按3个月计发。

3、搬家费每户每次1000元，选择货币补偿的按一次计算，选择房屋安置的按两次计算。

七、利用住宅搞经营房屋的认定及补助办法

1、利用住宅搞经营是指产权人利用合法房屋在取得工商营业执照后从事经营的活动，其要求为“三证”（土地使用证、房屋所有权证或不动产证、工商营业执照）统一、齐全，且登记经营项目与实际经营地点相符。其经营面积的认定将根据相关原则和实际经营状况，从合法的建筑物面积中予以确认。

2、利用翻建、改建的房屋从事经营活动，未取得该房屋翻建、改建后的产权登记证（明）的，其翻建、改建后新增加的建筑面积不予认定为经营面积。

3、房屋所有权人将其住宅房屋出租给他人从事经营活动，其营业执照、营业地址相一致的，其经营面积按上述两款办法认定后对出租人进行补偿。

4、认定为利用住宅搞经营的面积按 400 元/m²给予补助。

八、商业房的补偿安置办法

1、确认后的房屋面积货币补偿标准。由评估机构按照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位类似房地产市场价格进行评估确定。

2、停产停业损失补偿费。按被征收房屋确认的补偿面积及其用途，参照商贸、服务类每平方米每月 50 元标准计算。被征收人选择货币补偿的按 12 个月计发；被征收人选择房屋安置的，其商业房的停产停业损失补偿费先计发 24 个月，其余 12 个月按实际发生时间在回迁安置时一次性支付或在一年期满后一周内支付，超出 36 个月的按实际发生时间支付。

3、搬迁费按照不同的经营类别经评估后确定。

4、被征收人选择房屋安置的，按照签订补偿协议的先后顺序和协议约定的户型，由被征收人抽签确定回迁商业房的位置。安置房面积大于被征收人补偿面积的，超出部分按优惠价每平方米 XXXX 元计算；安置房面积小于被征收人补偿面积的剩余面积按评估价给予货币补偿。

5、被征收人安置房不动产证由征收人负责办理，在补偿面积范围内的办证费用由征收人承担，超出补偿面积部分的办证费用由被征收人承担。

6、被征收人的原房屋权属证书在签订协议时应一并提交，给予办理注销手续。

九、附属设施的补偿方式

1、附属设施及室内装饰装修按评估价格给予补偿。

2、纳入市政配套的天然气和集中供热，由征收人按对等原则处理。

被征收人选择房屋安置、且被征收房屋原无天然气和集中供热配套的，其安置房的天然气和集中供热的配套费用由被征收人自理。

十、征收期限及其奖励

1、签约期限为 XX 天，自 2022 年 X 月 XX 日至 2022 年 X 月 XX 日。

2、腾空期限自 2022 年 X 月 XX 日至 2022 年 X 月 XX 日。

3、速迁奖励。被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议书和腾空交房的给予 10000 元奖励。超出规定期限的不予奖励。

十一、付款方式

被征收人在规定时间内签订补偿协议后，预付应付补偿款的 50%，余款待被征收人房屋腾空验收合格后一次性付清；补偿协议签订后直接腾空并验收合格的，一次性付清全款。

十二、相关问题的界定

1、建筑面积的测算：被征收房屋和安置楼房的建筑面积均按照国家房屋面积测量规范予以计算。

2、存在争议房产的处理：被征收人房屋所有权存在争议的按相关法律法规予以处理。

3、最低住房面积保障政策：是指被征收人只有一套住宅且在补偿后建筑面积仍达不到 45 m²的，按 45 m²保障政策对被征收人给予补偿。

一是被征收人在栖霞市城市建成区国有土地上无房改房、安居工程房、经济适用房、单位集资房、商品房等不动产登记或者备案的住宅房产，现住房是被征收人的唯一住房。

二是“房产登记或备案”以家庭户为单位。

4、商业房因承租产生纠纷的处理：被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人和生产、经营单位或个人协商分配；协商不成的，由房屋征收部门将停产停业损失补偿费办理提存公证，在当事人协商或诉讼结果确定后支付，协商或诉讼期间不影响该房产的补偿协议签订、腾空等征收工作的正常进行。

十三、其他规定

1、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

2、协议签订人必须是房屋产权所有人，遇有特殊情况的按照相关法律法规的规定办理。

3、在规定征收时间内拒不搬迁的被征收人，由征收主体按照有关法律法规的规定依法处置。