

夹江县人民政府

夹府公〔2021〕4号

公告

为进一步推进我县旧城建设，解决旧城基础设施落后状况，改善群众居住条件，完善城市功能，县人民政府决定对新华片区西河路进行棚户区改造。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律法规，结合我县社会经济发展水平和项目片区房屋实际情况，制定本方案。

一、征收范围及征收人、被征收人

（一）房屋征收范围

新华片区西河路棚改项目范围四至为：东至月亮街，南至北街，西至西河路，北至环城北路。

（二）房屋征收人：夹江县人民政府

（三）房屋征收部门：夹江县住房和城乡建设局

（四）房屋征收实施单位：夹江县土地储备中心

(五)被征收人：新华片区西河路棚改范围内确定的被征收房屋的所有权人或不动产权人。

二、房屋征收补偿安置方式：货币补偿或房屋产权调换

三、房屋货币补偿范围和标准

(一)住宅和门市：被征收住宅、门市的房屋补偿按确认的产权建筑面积参照房屋评估价值予以补偿。住宅、门市的房屋补偿标准包含“房屋评估价值补偿标准”和“其他评估补偿标准”。其中“房屋评估价值补偿标准”包含房屋本身的价值和装饰装修价值；“其他评估补偿标准”包括但不限于房屋水电气、通信、空调移机及其他相关设施设备损失费用等。

鉴于本项目范围内拟征收房屋绝大多数为老旧房屋，市场价值较低。为有效保障被征收人的合法权益，确保被征收人生活水平不因征收而降低，征收人按照“评估为准、适当补助”的原则，确定补偿标准计算如下：

1.住宅类房屋补偿标准按如下方法确定：“房屋评估价值补偿标准”+“其他评估补偿标准” $\leq$ 3000元/ m^2 的，征收人按照3000元/ m^2 支付补偿；“房屋评估价值补偿标准”+“其他评估补偿标准” $>$ 3000元/ m^2 的，按照实际评估价值支付补偿。

2.门市类房屋补偿标准按如下方法确定：“房屋评估价值补偿标准”+“其他评估补偿标准” $\leq$ 8000元/ m^2 的，征收人按照8000元/ m^2 支付补偿；“房屋评估价值补偿标准”+“其他评估补

偿标准” > 8000 元/ m^2 的，按照实际评估价值支付补偿。

（二）其他非住宅：厂房、库房等其他非住宅房屋的价值补偿按照选定的房地产价格评估机构对房屋实施评估，以确认的评估价值进行补偿。

（三）搬迁补偿标准：被征收房屋为住宅的，按 8 元/ m^2 的标准一次性补偿；为非住宅的，按 15 元/ m^2 的标准一次性补偿；不足 400 元的按 400 元补偿。国家法律法规政策规定特殊搬迁，由被征收人提供有效依据进行协商，协商不成由相关评估机构评估确定。对不具备居住条件且无人居住、不需要搬迁的住宅，由房屋征收实施单位确认公示无异议后，不予搬迁补偿。

（四）住宅临时安置补偿标准：按确认房屋产权面积以每月 6.5 元/ m^2 的标准计发，一次性补偿 1.5 个月，不足 400 元/月的按 400 元/月标准补偿。对不具备居住条件且无人居住的住宅，由房屋征收实施单位确认公示无异议后，不予临时安置补偿。

（五）非住宅停产停业损失补偿标准：按被征收房屋补偿价值的 5‰每月的标准，一次性补偿 1.5 个月。被征收人有异议的，可通过选定的评估机构评估确定。

（六）老旧房屋阁楼面积的补偿。

根据《房屋测量规范》（GB/T17986-2000）相关规定，本项目范围内拟征收房屋的老旧房屋阁楼面积测量、补偿按下列标准执行：

1. 阁楼楼层高度 2.2 米（含 2.2 米）以上的面积全部计入房屋建筑面积给予补偿；

2. 阁楼楼层高度 2.2 米以下的面积，被征收人可以选择按评估价值进行补偿，也可以选择按照下列标准进行补偿：

（1）阁楼楼层高度 1.5 米（含 1.5 米）—2.2 米的面积按 60% 计入房屋建筑面积给予补偿；

（2）阁楼楼层高度 1.0 米（含 1.0 米）—1.5 米的阁楼不计入房屋建筑面积予以补偿，以阁楼面积的 40% 按下列标准补偿：阁楼为砖木结构且封闭的按 550 元/㎡ 给予补偿；阁楼为穿逗木质结构且封闭的按 450 元/㎡ 给予补偿。此类阁楼按以上标准补偿后，不再给予搬迁补偿、临时安置补偿以及其他补偿。

（3）阁楼楼层高度在 1 米以下的不做任何补偿。

四、产权调换

（一）非住宅房屋的产权调换。

被征收人按照与被搬迁房屋面积相近面积在征收人提供的政府存量非住宅（门市等）房源中选择产权调换非住宅房屋，按各自的评估价进行结算。产权调换房屋以被征收人选房时为评估基准日进行评估。

（二）住宅房屋的产权调换。

被征收人选择进行住宅房屋产权调换的，产权调换房屋的建筑面积按被征收的住房建筑面积 1:1 的比例进行调换。被征收人

需在房屋征收部门提供还房点进行产权调换。调换房屋小于被征收房屋面积的，被征收人不再支付费用，被征收房屋超出产权调换面积部分由征收部门按第三条第（一）项住宅的补偿标准进行补偿。被征收人选择产权调换房屋面积大于被征收房屋面积的，按产权调换房屋的评估价补差。产权调换房屋以被征收人选房时为评估基准日进行评估。

对征收住宅房屋产权建筑面积低于五十平方米，经核查他处无住房且符合城镇住房保障条件的被征收人，按不低于五十平方米产权建筑面积的标准户型进行安置，被征收人不再支付五十平方米以内的补差款。

五、被征收房屋权属、性质、用途、面积的认定和处理。

（一）已登记的被征收房屋，其性质、用途和建筑面积以房屋权属证书或房屋登记簿的记载为准，房屋权属证书与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿为准。对建筑面积有异议的，未扩建、未改建的房屋以实测面积为准；经过扩建、改建的房屋由权属人依法提供证明，由政府相关职能部门认定处理。

（二）未登记的被征收房屋由相关权利人提供证明材料，其性质、用途、面积由相关部门认定给予补偿。

（三）营业门市的认定

权属登记为商业或已依法取得规划建设部门改变性质用途批准文件改建的门市，按照门市补偿标准进行补偿。房屋未登记

为商业的临街底层房屋，且能提供有效期内的营业执照、纳税登记等经营证明材料的，由房屋征收实施单位认定公告后进行补偿。

（四）未经依法批准的临时建筑物，进行改建、扩建和搭建的房屋经相关部门认定为违法建筑的，一律不予补偿。

六、评估机构的确定

涉及房屋价值评估的，由房屋征收实施单位和被征收人（或被征收人代表）协商确定；协商无法确定的，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的方式确定。

七、房屋征收补偿签约期限

签约期限由房屋征收实施单位按实施进度分期分片区公告通知签约日期。

八、奖励

鼓励被征收人选择货币补偿。对被征收人在公告或通知的签约期限内签订货币化补偿协议并清退交房的，政府按被征收房屋补偿价值的 15% 予以奖励。

九、房屋征收补偿款的支付和房屋搬迁

（一）被征收房屋为住宅的，房屋价值补偿费、搬迁费、临时过渡安置补偿费、奖励等费用待被征收人清退交房之日起，由征收部门按报账支付程序在 30 个工作日内一次性支付。

（二）被征收房屋为非住宅的，房屋价值补偿费、搬迁费、临时过渡安置补偿费、奖励等费用待被征收人清退交房之日起，由征收部门按报账支付程序在 30 个工作日内一次性支付。

（三）被征收人在签订被征收房屋货币化安置补偿时应提供被征收房屋的权属证明，待被征收人搬迁交房拆除房屋后，由房屋征收实施单位按规定在登记部门予以注销。

（四）被征收人应当在清退交房后自行到水、电、气、有线电视等部门结清已使用费用。

十、其他

（一）征收范围内已补偿的房屋及其他建筑物、构筑物、附属物等处置权归征收人。被征收人在搬迁时不得擅自拆除和破坏房屋内的一切建筑设施及附属设施，否则征收人有权在被征收人补偿款中扣除相关价值。

（二）房屋征收部门分片区组织被征收人根据补偿安置标准，签订附条件生效补偿协议，每个片区签约比例不低于 95%，则启动征收程序；如签约比例未达到 95%，房屋征收部门将报项目领导小组同意后，进行公示并终止该片区征收程序。

特此公告。

