

# 淮南市田家庵区人民政府文件

田政〔2020〕16号

---

## 关于印发《天一袜厂地块棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》的通知

国庆街道办事处，区政府有关部门、区属有关单位：

《天一袜厂地块棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》已经十七届区人民政府第81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、人大常委会、区政协

# 天一袜厂地块棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

为加快天一袜厂地块棚户区项目改造，改善周边群众的生活、居住环境，提升城市品质，改变城市面貌，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《淮南市贯彻实施国有土地上房屋征收与补偿条例意见》（淮府办〔2011〕102号）、《关于印发淮南市国有土地上房屋征收与补偿标准的通知》（淮府办〔2011〕99号）、《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》（淮府办〔2011〕100号）等文件精神，结合本项目实际情况，制定本方案。

**第一条** 项目征收范围四至界限：朝阳东路以北、淮舜南路以东、纺织巷以南，前锋新村和罗马广场小区以西（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，并委托田家庵区国庆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房屋所有权人。

**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

1、按被征收房屋产权面积或实际测绘面积 5 元/平方米的标准支付搬迁补助费；一次搬迁补助费不足 300 元的，按 300 元支付。

2、被征收人搬家存在困难的，由征收人提供助搬，不再支付搬迁补助。

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；也可由有资质的评估机构对搬迁费用进行评估，按照评估价补偿。

5、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：房屋征收决定公告发布前 6 个月，按照税务部门核发的税后月平均利润 60% 的标准或参照区集体土地上非住宅房屋停产停业损失补偿标准（商业用途房屋每月每平方米 40 元，工业、仓储、办公等用途房屋每月每平方米 20 元）执行，补偿期为 6 个月。

## 第七条 产权调换

### （一）住宅类房屋

1、被征收人选择产权调换的，实行征一还一，室内装修及附属物按评估价给予补偿。被征收房屋合法面积或实际测绘面积加补助面积加奖励面积之和与安置房面积相等的部分，不结算产权调换差价；被征收房屋合法面积或实际测绘面积加补助面积加奖励面积之和大于被征收人选择的安置房面积部分按评估价结算。

2、被征收房屋产权面积加补助面积加奖励面积之和不足45平方米的，征收人给予安置面积45平方米。

3、被征收人选择安置房面积超出被征收房屋面积加补助面积加奖励面积之和10平方米以内（含10平方米）的部分，被征收人按市场评估价优惠10%购买；超过10平方米以上的部分，被征收人按市场评估价格购买。

（二）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。室内装修及附属物按评估价补偿。

（三）办公类房屋按证载结构、面积及实际用途实行征一还一，被征收房屋合法面积或实际测绘面积与安置房面积相等的部分，不结算产权调换差价；室内装修及附属物按评估价补偿。

（四）安置房区域及户型

本项目实行就地还原安置形式，具体安置楼栋位置、户型由田家庵区天一袜厂地块棚户区项目征迁工作领导小组办公室另行公布。

#### （五）搬迁补助

1、按被征收房屋产权面积或实际测绘面积 5 元/平方米的标准支付搬迁补助费；一次搬迁补助费不足 300 元的，按 300 元支付。搬迁补助费按 2 次计算。

2、被征收人搬家存在困难的，由征收人提供助搬，搬家补助费按 1 次计算。

#### （六）临时安置补偿

1、住宅、办公类房屋从签约后腾空房屋并交付钥匙之日起，按被征收住宅合法产权面积给予被征收人每月 10 元/平方米临时安置费 12 个月，12 个月后每 6 个月支付一次临时安置费直至交房为止；每月临时安置费不足 300 元的，按 300 元支付。

2、经营类房屋临时安置，按被征收经营类房屋合法产权面积给予被征收人每月 30 元/平方米临时安置费 12 个月，12 个月后每 6 个月支付一次临时安置费直至交房为止；每月临时安置费不足 600 元的，按 600 元支付。

3、安置房交付时，按原标准给予被征收人另增发 4 个月临时安置费。如超过 30 个月安置的，自逾期之月起，按原标准双倍支付临时安置费。

#### （七）补助与奖励

签约期限内，被征收人与征收人签订征收补偿协议，并按协议约定期限搬迁的，征收人按下列方式给予被征收人奖励和补助。

1、提前签约奖励：按每户 100 元/天 × 提前签约天数。

2、住宅类房屋被征收人按被征收房屋合法产权面积或实际测绘面积补助 25%安置房面积。

3、经营类、办公类房屋被征收人选择的安置房面积超过被征收房屋面积 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分，被征收人按市场评估价优惠 10%购买；超过 10 平方米以上的部分，被征收人按市场评估价格购买。

## 第八条 购房券安置

### （一）确定购房券金额

被征收人与征收实施单位签订征收补偿协议并腾空交房后，征收实施单位依据相关规定，按照被征收房屋的原地产权调换房屋综合建设成本价（经第三方评估机构评估）计算出货币金额，发给该户相应金额的购房券。

### （二）购房券使用范围及时效

被征收人在签订征收补偿协议后 12 个月内，持征收实施单位出具的购房券，可以在田家庵区范围内（不含山南新区）具备货币化实物安置条件的开发楼盘自主购房。因未具备房屋选房条件而导致被征收人在 12 个月期限未能选购房屋的，购房券使用期限自动顺延。

### （三）购房办法

1、被征收人取得购房券后，必须用于本人购房，不得出让、倒卖购房券；用于购房资金不得少于购房券金额的90%。

2、被征收人选择商品住房后，凭征收补偿协议、购房券与开发企业签订商品房买卖合同，以购房券支付房款。超出购房券金额部分由被征收人自行承担；购房券购房后余款部分，由组织实施单位先行支付给被征收人。

3、购房券由实施单位与收取购房券的开发企业统一结算。被征收人持购房券购房后，开发企业持购房券中的结算联（存根联由实施单位保管、企业联由开发企业保管）、商品房买卖合同、购房款发票复印件、网备单复印件，到实施单位办理认证和房款拨付手续。结算进度为：首期拨付购房券金额的90%；被征收人办理产权证后，凭产权证复印件拨付剩余款。购房款应当拨付至该开发企业预售资金监管帐户。

#### （四）搬迁补助

1、按被征收房屋产权面积5元/平方米的标准支付搬迁补助费；一次搬迁补助费不足300元的，按300元支付。搬迁补助费按2次计算。

2、被征收人搬家存在困难的，由征收人提供助搬，搬家补助费按1次计算。

#### （五）临时安置补偿

1、房屋从签约后腾空房屋并交付钥匙之日起，按被征收住宅合法产权面积给予被征收人每月10元/平方米临时安

置费 12 个月，12 个月后每 6 个月支付一次临时安置费直至交房为止；每月临时安置费不足 300 元的，按 300 元支付。

2、安置房交付时，按原标准给予被征收人另增发 4 个月临时安置费。如超过 30 个月安置的，自逾期之月起，按原标准双倍支付临时安置费。

#### （六）补助与奖励

签约期限内，被征收人与征收人签订征收补偿协议，并按协议约定期限搬迁的，征收人按下列方式给予被征收人奖励和补助。

1、提前签约奖励：按每户 100 元/天 × 提前签约天数。

2、给予补偿安置协议中被征收房屋原产权调换房屋综合建设成本价 25% 的公摊补助。

3、给予补偿安置协议中被征收房屋原产权调换房屋综合建设成本价 15% 的购房券安置奖励。

4、被征收房屋产权面积或实际测绘面积加补助面积加奖励面积之和不足 45 平方米的，征收人给予购房券安置面积 45 平方米。

5、在本项目范围内使用购房券购买的房屋面积，其超出被征收住宅合法产权面积或实际测绘面积加补助面积加奖励面积的部分，10 平方米以内（含 10 平方米）的部分，被征收人按综合建设成本价优惠 10% 购买；超过 10 平方米以上的部分，被征收人按市场评估价购买。



6、其他地面附属物、构筑物、搬迁费、临时安置费、提前签约奖励等补偿资金由被征收人自主选择是否计入购房券金额。

**第九条** 被征收人未在签约期限内签订协议或在约定期限内未搬迁、毁约的，不享受奖励和补助。

**第十条** 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。评估机构可以由被征收人协商确定，协商不成的，从备案的评估机构中采取抽签、摇号等方式确定。

**第十一条** 被征收人代表现场参与评估机构抽签、摇号等选定工作，公证机构全程公证。被征收人对评估结果如有异议，按相关法律、法规执行。

**第十二条** 自房屋征收决定公告发布 10 日后起（含 10 日）40 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，由田家庵区人民政府作出征收补偿决定，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。

**第十三条** 本方案所称面积是指建筑面积。

**第十四条** 本方案未尽事宜，由田家庵区天一袜厂地块棚户区项目征迁工作领导小组依据有关法律法规政策研究决定。

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** 住宅类房屋征收补偿实行货币补偿、产权调换、购房券安置三种方式，被征收人可以自行选择。

非住宅类房屋征收补偿实行货币补偿、产权调换两种方式，被征收人可以自行选择。

#### **第六条** 货币补偿

(一) 未超过批准期限的临时建筑给予货币补偿，补偿标准为：砖混 480 元/平方米，砖木 380 元/平方米，简易房 220 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) 选择货币补偿的被征收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。

(三) 房屋装修及附属物按评估价格进行补偿。

#### (四) 奖励补助

1、住宅类房屋和非住宅类房屋按被征收房屋产权面积 5 元/平方米的标准支付搬迁补助费；一次搬迁补助费不足 300 元的，按 300 元支付。

2、提前签约奖励：按每户 100 元/天 × 提前签约天数。

3、住宅类房屋按 20000 元/户补助，非住宅类房屋按被征收房屋的房地产评估价格的 2% 计算，不足 20000 元的，按 20000 元补助。

#### 4、搬迁补助