

# 罗江区西门口片区综合改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案

## 第一章 总 则

**第一条** 征收目的：为改善西门口片区居民生活环境，完善老旧城区基础设施，拓宽城市道路，提升城市整体形象。

**第二条** 征收人与被征收人：征收人为德阳市罗江区人民政府，负责房屋征收与补偿工作，征收部门为德阳市罗江区住房保障服务中心（原国有土地上房屋征收与补偿管理办公室），并委托万安镇人民政府具体负责组织实施房屋的征收与补偿。被征收人为征收范围内房屋的所有权人。

**第三条** 征收房屋范围：东至城区老围城路；西至黎明园、金万楼、城市花园小区；南至黎明社区安置自建房、原乐明食品厂；北至西街。具体征收范围以征收公告划定的红线为准。

**第四条** 征收补偿依据：根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等相关法律法规，依法实施征收补偿。

**第五条** 征收模式及流程：罗江区西门口片区综合改造项目采取依据《征收补偿方案》签订附生效条件的征收补偿协议的征收方式，自本征收补偿方案公告发布之日起开始签订附生效条件

的征收补偿协议。在本方案规定的征收签约期限内签约户数达到改造区域总户数的 95%时,相关部门报请德阳市罗江区人民政府依法作出征收决定。自征收决定公告之日起附生效条件的征收补偿协议生效,各方须按照协议约定内容履行。若在本方案规定的征收签约期限届满,签订附生效条件的征收补偿协议户数未达到改造区域总户数的 95%,相关部门报请德阳市罗江区人民政府终止本项目征收工作,附生效条件的征收补偿协议不发生任何法律效力,且征收主体单位不支付任何费用。

**第六条** 征收签约期限:自本方案公告发布之日起 4 个月内为签约期限。

**第七条** 征收补偿方式:房屋征收补偿实行货币补偿、产权调换或货币补偿与产权调换相结合的方式,由被征收人自行选择。属于集体、国有资产(含直管公房)的按照市场评估价值一律实行货币补偿。非住宅房屋属于私有工业厂房、办公用房及已出让零星地块按照市场评估价值实行货币补偿。

**第八条** 被征收房屋面积、规划(设计)用途及使用性质的确定:被征收房屋面积、用途及使用性质的认定原则上以《国有土地使用权证》《房屋所有权证》及相关权属档案记载为准。但是登记档案明显违反法律法规的,由登记发证部门依法予以纠正,并及时更正登记、撤销登记或者注销登记。

被征收人不能提供《国有土地使用权证》《房屋所有权证》或其他合法批准文件、司法文书,但经相关部门批准依法认定为合法

建筑或临时建筑未超过期限的，以认定有资质的房地产测绘机构实地测量的面积，再根据房屋具体情况与被征收人确定的面积进行产权调换或货币补偿。对有关部门认定的违法建筑或超过批准年限的临时建筑一律不予补偿。

对征收范围内产权性质为私有住宅且权属证书未明确规划（设计）用途的，规划部门认定为合法建筑、实际用于商业经营，至本征收补偿方案公告之日止已连续经营三年及以上，并具有合法营业执照及纳税凭证等其它合法证明的临街房屋，房屋自然开间进深超出 12 米的按 12 米计算。

**第九条** 在征收范围内，任何人不得实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，否则，不予补偿。自本方案公布之日起，政府有关部门停止办理该征收区域所有房产、土地、工商、税务等涉及增加补偿费用的有关交易过户等手续。

**第十条** 房屋征收工作组人员入户调查、勘测、丈量和登记时，被征收人应予以配合，并提供《房屋所有权证》《国有土地使用权证》及相关审批文件等对补偿有利的各种证件资料。逾期不配合或者不提供的，自行承担法律后果。

## 第二章 评 估

**第十一条** 评估机构确定：万安镇人民政府将及时向被征收人公布拥有合法、有效资质的房地产价格评估机构名录供被征收人选定。被征收人应当在本征收补偿方案公告发布之日起 15 日

内协商选定房地产价格评估机构，并将选定结果以书面的形式报万安镇人民政府；协商不成的，由万安镇人民政府组织被征收人投票确定评估机构；投票不能确定的，通过摇号、抽签等随机选定方式确定评估机构，并由公证机构现场公证。

**第十二条** 评估时点确定：本征收补偿方案公告发布并确定评估机构后，对被征收房屋进行初次评估。征收人依法作出征收决定后，被征收房屋的价值评估时点为征收决定公告之日。

**第十三条** 房屋价值评估：房地产价格评估机构选定后，评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》及有关评估规则独立作出评估报告。被征收人对评估报告有异议的，应当在10日内书面申请原评估机构复核评估结果。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向评估专家委员会申请专家鉴定。

### 第三章 选择产权调换的征收、奖励

**第十四条** 被征收人选择产权调换的，征收人按被征收房屋产权面积或确定面积1：1进行产权调换，不补楼层、结构等差价。

**第十五条** 被征收房屋装饰装修及其附属设施按其残值进行适当补偿。

**第十六条** 产权调换房屋的建设区域、标准及选房顺序：

（一）用于产权调换的房屋在划定区域集中建设安置；商业

用房调换房屋原则上划定在原区域内。

(二)用于产权调换的房屋按选择产权调换的房屋总套数上浮 5%集中提供房源供被征收人选择。

(三)用于产权调换的房屋户型面积和功能，与安置区域内其他可售商品房同一交付标准。征收人将组织收集被征收人产权调换意向并进行统一登记，作为规划设计及产权调换选房的参考依据。

(四)住宅房屋按照抽签方式进行选房，按签订征收补偿协议的先后顺序抽取选房顺序。商业用房原则上按照原门面顺序依序选房。

**第十七条** 产权调换搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿标准。

因房屋征收造成被征收人实际需搬迁、临时安置、停产停业的，给予被征收人搬迁费、临时安置费、停产停业损失。其标准如下：

(一)搬迁费：住宅房屋按被征收房屋产权面积或确定面积 6 元/平方米的标准支付，不足 400 元的补足 400 元/户，给予被征收人两次搬迁补助费；商业用房按被征收房屋产权面积或确定面积 12 元/平方米的标准支付，给予被征收人两次搬迁补助费。

(二)临时安置费：选择产权调换并自行过渡的，从取得《房屋搬迁验收合格证明书》之日起给予被征收人临时安置费。住宅房屋按被征收房屋产权面积或确定面积 5 元/平方米/月的标准支

付，不足 400 元的补足 400 元/月/户；商业用房按被征收房屋产权面积或确定面积 25 元/平方米/月的标准支付。若征收人提供临时安置房供被征收人过渡使用，则不支付临时安置费。

（三）停产停业损失：商业用房正在用于生产经营并与营业执照载明的经营服务内容、地点相一致，截止本征收补偿方案公告之日止已连续经营三年及以上且有上季度纳税凭证的，一次性给予一个月的停产停业损失补偿。对符合以上条件的商业用房停产停业补偿标准按被征收房屋产权面积或确定面积 25 元/平方米一次性支付，对不符合以上条件的商业用房不给予停产停业损失。

**第十八条** 选择产权调换并自行过渡的，过渡期限暂定为 3 年，自征收决定公告后且被征收人取得《房屋搬迁验收合格证明书》之日起计算，至用于产权调换房屋交付次月止，每半年支付一次。因征收人的责任造成过渡期限超过 3 年的，按下列标准结算发放临时安置费：

（一）征收住宅房屋，被征收人选择产权调换并自行过渡的，过渡期限超过 3 年且逾期不足 6 个月的，逾期时间内临时安置费按规定标准的 1.5 倍发放；逾期半年以上不足 1 年的，逾期时间内按 2 倍发放；逾期 1 年以上的，逾期时间内按 3 倍发放。由征收人提供临时安置房供被征收人过渡使用的，则顺延临时安置房的使用时间直至产权调换房屋交付。

（二）征收商业用房，被征收人选择产权调换并自行过渡的，

过渡期限超过 3 年，且逾期 1 年以上的，逾期时间内临时安置费按规定标准的 2 倍发放。由征收人提供临时安置房供被征收人过渡使用的，则顺延临时安置房的使用时间直至产权调换房屋交付。

### **第十九条** 选择产权调换的按期搬迁奖励。

被征收人选择产权调换的，在本方案规定的征收签约期限内签订协议的，并在协议约定或规定的搬迁期限内完成搬迁和房屋移交的，给予下列奖励：

（一）被征收房屋为私有产权住宅的，按被征收房屋产权面积或确定面积的 10% 给予面积奖励。

（二）产权调换房住宅超面积部分，由被征收人补齐差价款。超面积 30 平方米以内（含 30 平方米）部分按 3600 元/平方米作为指导价。10 平方米以内（含 10 平方米）部分，优惠 15% 计算差价款，10 平方米以上 20 平方米以内（含 20 平方米）部分，优惠 10% 计算差价款，20 平方米以上部分，优惠 5% 计算差价款。超面积 30 平方米以上部分，按照区域内市场价补差价。产权调换营业房超面积部分，由被征收人补齐差价款。超面积 30 平方米以内（含 30 平方米）部分，按照区域内市场价优惠 20% 作为指导价。10 平方米以内（含 10 平方米）部分，优惠 15% 计算差价款，10 平方米以上 20 平方米以内（含 20 平方米）部分，优惠 10% 计算差价款，20 平方米以上部分，优惠 5% 计算差价款。超面积 30 平方米以上部分，按照区域内市场价补齐差价款。

（三）被征收房屋属于私有产权住宅、商业用房的，按被征

收房屋产权面积或确定面积一次性给予 50 元/平方米的按期搬迁奖励。

#### 第四章 选择货币补偿的征收、奖励

**第二十条** 货币补偿是指在房屋征收补偿中，以市场评估价为依据，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

**第二十一条** 被征收人选择货币补偿的搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿标准。

因房屋征收造成被征收人实际需搬迁、临时安置、停产停业的，给予被征收人搬迁费、临时安置费、停产停业损失。其标准如下：

（一）搬迁费：住宅房屋按被征收房屋产权面积或确定面积 6 元/平方米的标准一次性支付，不足 400 元的补足 400 元/户；商业用房按被征收房屋产权面积或确定面积 12 元/平方米的标准一次性支付。其它如办公用房、厂房等房屋按被征收房屋产权面积或确定面积 4 元/平方米一次性支付，也可通过评估确定。

（二）临时安置费：给予被征收人一个月临时安置费。住宅房屋按被征收房屋产权面积或确定面积 5 元/平方米的标准一次性支付，不足 400 元的补足 400 元/户；商业用房按被征收房屋产权面积或确定面积 25 元/平方米的标准一次性支付。

（三）停产停业损失：商业用房正在用于生产经营并与营业

执照载明的经营服务内容、地点相一致，截止本征收补偿方案公告之日止已连续经营三年及以上且有上季度纳税凭证的，一次性给予一个月的停产停业损失补偿。对符合以上条件的商业用房停产停业补偿标准按被征收房屋产权面积或确定面积 25 元/平方米一次性支付，对不符合以上条件的商业用房不给予停产停业损失补偿。

### **第二十二条** 选择货币补偿的按期搬迁奖励。

被征收人选择货币补偿的，在本方案规定的征收签约期限内签订协议的，并在协议约定或规定的搬迁期限内完成搬迁和房屋移交的，给予下列奖励：

（一）征收私有房屋，按被征收房屋评估总价值的 10% 给予现金奖励。

（二）被征收房屋属于私有产权住宅、商业用房的，按被征收房屋产权面积或确定面积一次性给予 50 元/平方米的按期搬迁奖励；属于私有产权的其他房屋（办公、厂房等），按被征收房屋产权面积或确定面积一次性给予 20 元/平方米按期搬迁奖励。

（三）征收个人住宅，被征收人符合保障性住房保障条件的，区人民政府优先给予住房保障。

## **第五章 协议的签订、搬迁及费用发放规定**

### **第二十三条** 被征收人应自本征收补偿方案公告发布之日

起，在规定的征收签约期限内签订附生效条件的征收补偿协议。

**第二十四条** 被征收人按照规定的时间自行腾空房屋并移交，移交房屋时万安镇人民政府予以查验，查验合格后发放《房屋搬迁验收合格证明书》。

**第二十五条** 征收决定公告后，万安镇人民政府通知被征收人统一提供资料办理相关手续，办理完毕相关手续后7日内发放相关补偿费用。

## 第六章 逾期不签订协议或拒不搬迁的处理

**第二十六条** 征收人作出征收决定并公告后，被征收人未签订协议的，万安镇人民政府报请征收人按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定，作出征收补偿决定并公告；被征收人对征收补偿决定不服，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，由征收人依法申请人民法院强制执行。

**第二十七条** 签订协议但不按规定期限移交房屋的，取消所有奖励并由征收人依法申请人民法院强制执行，同时由被征收人承担因个人行为造成整个征收项目增加的各种损失。

## 第七章 其他规定

**第二十八条** 签订协议后，若本征收范围内同类情况补偿标准提高，万安镇人民政府按照提高的标准对已签订协议并按期搬迁的被征收人进行追加补偿，依法保护支持征收工作的被征收人的合法权益。

**第二十九条** 违法违章建筑由区级有关部门认定并根据《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规依法处理。

**第三十条** 危房由区住建局组织危房鉴定专家统一对存在危险的房屋进行技术检测和鉴定，属D级危房的，依法拆除。

**第三十一条** 在签订协议前，被征收房屋存在以下情形的，被征收人应当如实向万安镇人民政府书面告知：

- （一）被抵押；
- （二）已出租；
- （三）被查封；
- （四）权属有争议；
- （五）出售后尚未办理转移登记手续；
- （六）继承或遗赠纠纷；
- （七）其他情形。

逾期不告知的，自行承担法律后果；虚构事实骗取补偿金的，依法追究法律责任。

**第三十二条** 被征收房屋存在产权争议的、未取得完全产权的、有他项权利的房屋，由被征收人与相关利害关系人根据相关法律、法规的规定自行协商，并将协商结果以书面的形式交征收

人；若不能协商一致的，万安镇人民政府提存货币补偿资金或留存产权调换房屋指标并经公证处证据保全的前提下依法拆除被征收建筑物、构筑物和附属物，待协商一致或产权依法界定、取得完全产权、他项权利解除后再补偿安置。

**第三十三条** 为便于有关征收安置事宜能够及时告知被征收人，被征收人应向征收实施部门预留有效的联系方式，被征收人联系方式发生变化的，应及时通知征收实施部门，否则由此产生的后果由被征收人承担。

**第三十四条** 评估报告、征收决定、补偿决定等与征收补偿有关的法律文书可以采取直接送达、委托送达、留置送达、邮寄送达、公告送达或电子送达等方式送达。

**第三十五条** 本方案未尽事宜，按照相关法律法规和政策执行；本方案由万安镇人民政府负责解释。

# 罗江区西门口片区综合改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案（附则）

罗江区万安镇西门口片区综合改造项目国有土地房屋征收范围内大部分为原万安镇黎明社区二组自建房（土地征收前修建的农村宅基地房屋），目前该区域土地性质均为国有土地。随着城市的不断发展，该区域已成为城中村，不仅影响了基础设施建设，更影响了城市整体形象。原县委、县政府多次考虑对该区域进行改造并开展了相关工作，但因诸多历史遗留问题导致改造工作进展缓慢。为保障被征收人的利益，严格参照相关政策，本次改造采用国有土地上房屋征收方式进行征收补偿，但因该区域房屋大部分为国有土地上无国有土地使用权证书的房屋，此部分房屋均未缴纳土地出让金，本次征收若被征收人选择房屋调换方式，被征收人应缴纳相应的土地出让金，该土地出让金以被征收房屋面积中的扣减部分进行折抵。房屋面积的确定具体如下。

被征收门面房的面积确定：临街房屋的一楼，至本拆迁安置补偿方案公告之日止，已连续经营三年及以上，并具有合法营业执照及纳税凭证等其它合法证明的临街房屋认定为门面房（进深超出 12 米的按 12 米计算），门面房置换面积按实测面积的 90% 进行折算，积极配合拆迁的将按照核定面积的 10% 给予面积奖励。门面房之外的房屋按住宅房屋进行调换。

被征收住宅房屋（指主体房屋）的面积确定：按实测面积进

行折算，即一、二楼为实测面积的 90%，三楼为实测面积的 80%，四楼及四楼以上楼层不超过实测面积的 70%，积极配合拆迁的将按照核定面积的 10%给予面积奖励。调换房屋以外的附属物（含简易结构房屋）按评估方式进行补偿。

房屋的面积确定由选择此类补偿方式的居民代表与征收单位按照相关程序共同选定第三方测量机构进行核定。

除面积确定外的其他征收政策按照《罗江区西门口片区综合改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》执行。