

安府函〔2024〕310号

安岳县人民政府
关于安岳中学学生宿舍建设项目房屋征收
补偿方案的批复

县房屋征收局：

《关于批准同意〈安岳中学学生宿舍建设项目房屋征收补偿方案〉的请示》（安房征〔2024〕109号）收悉。经研究，原则同意该方案，请你局严格按照土地管理法律法规和征收程序组织实施。

此复。

附件：安岳中学学生宿舍建设项目房屋征收补偿方案

安岳县人民政府

2024年10月10日

附件

安岳中学学生宿舍建设项目房屋征收补偿方案

因安岳中学学生宿舍建设需要，拟对岳城街道土城门社区环城路北段部分国有土地上房屋进行征收。为确保项目顺利实施，切实维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关政策规定，结合项目实际，特制定本方案。

一、房屋征收范围

岳城街道土城门社区环城路北段（凤山路北段）部分国有土地上房屋及附属物。

二、房屋征收补偿单位

征收主体：安岳县人民政府

征收部门：安岳县房屋征收局 岳城街道办事处

三、房屋征收的法律依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》

（二）《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》

（三）《中华人民共和国住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（住建房〔2011〕77号）

四、房屋面积认定

（一）征收房屋的性质、用途和建筑面积以房屋权属证书或者房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书记载的事项与房屋登记

簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误的，以房屋登记簿为准。

(二)对未超过批准期限的临时建(构)筑物，经评估后给予货币补偿。

(三)对违法建筑和超过批准期限的临时建(构)筑物，不予补偿。

五、被征收人认定原则

被征收人是指取得房屋所有权证的产权人，即产权户。未取得房屋所有权证的，以建设审批手续或土地使用证登记的业主为被征收人。征收共有产权房屋，无论是共同共有还是按份共有，按一户产权认定。

六、补偿方式及标准

(一)被征收房屋补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1.货币补偿

被征收房屋价值(被征收房屋及其占用范围内的土地使用权)由房地产价格评估机构进行评估后给予补偿。

2.产权调换补偿

被征收人选择产权调换的，按照被征收合法房屋建筑面积进行安置。

(1)被征收房屋和安置房屋按评估价值结算价差，但因旧城区改建征收个人住宅就地就近安置的，安置房屋与被征收合法

房屋建筑面积相等部分不补价差。

(2) 被征收人所选安置房屋可适当超出被征收合法房屋建筑面积，但超选面积住宅不得超套，营业用房不得超间。超面积部分按以下办法结算：

住宅超出 20 m² 以内（含 20 m²）部分，按安置房屋评估价值的 80% 优惠购买；超出 20 m² 以上部分，按安置房屋评估价值购买。

营业用房超出 10 m² 以内（含 10 m²）部分，按安置房屋评估价值的 80% 优惠购买；超出 10 m² 以上部分按安置房屋评估价值购买。

(3) 安置房办理不动产证书所需相关契税、手续费按相关规定执行，物业管理、维修基金等费用由被征收人自行承担。

3. 住房困难户的补偿安置

对征收私有住宅合法房屋建筑面积低于 50 m²（含 50 m²），经核查他处无房且符合城镇住房保障条件的被征收人，按不低于建筑面积 50 m² 补偿安置。选择货币补偿的，按 50 m² 评估作价补偿；选择产权调换的，50 m² 以内（含 50 m²）不补价差款，50 m² 以上按产权调换超面积结算办法执行。被征收人是否符合城镇住房保障条件由住房保障部门确认。

（二）装饰装修和附属物补偿

被征收合法房屋室内装饰装修和附属物补偿，按资府函〔2024〕38 号文件据实清点进行补偿，或者按已选定或者确定的房地产价格评估机构出具的评估结果确定。

林木、构筑物等附属物补偿按征收时的政策规定标准执行。补偿范围限于被征收房屋院区占地以内房屋以外部分。

(三) 住宅房屋临时安置补偿、非住宅停产停业损失补偿

1.住宅房屋临时安置补偿费按被征收房屋合法建筑面积乘以 3.2 元/m²·月计算。

2.营业用房停产停业损失补偿。按被征收房屋所在类区规定标准乘以被征收合法房屋建筑面积计算。

3.生产用房停产停业损失补偿。正在生产的，按实际用于生产的被征收合法房屋建筑面积乘以 15 元/m²·月计算；已停产的，按被征收合法房屋建筑面积乘以 7.5 元/m²·月计算。其他非住宅停产停业损失补偿，按被征收合法房屋建筑面积乘以 7.5 元/m²·月计算。

按以上标准计算，被征收人对非住宅停产停业损失补偿有异议的，可以通过评估确定。

4.发放办法：实行货币补偿和现房安置的，一次性发放 6 个月住宅房屋临时安置补偿费或非住宅停产停业损失补偿；实行产权调换期房安置的，被征收人自行安排住处的，自腾交被征收房屋之日起至第 18 个月临时安置补偿费按规定标准发放；第 19 个月起至交房时止按规定标准的 1.5 倍发放。按上述标准计算不足 650 元/月·产权户的，按 650 元/月·产权户给予保底补助。

(四) 房屋搬迁补偿

征收住宅房屋按产权户给予 1000 元/次的搬迁补偿；征收非

住宅房屋,按合法房屋建筑面积给予办公仓储等用房 12 元/m²·次的搬迁补偿。选择产权调换的,搬迁补偿计发两次;选择货币补偿的,搬迁补偿计发一次。

空调移机按 300 元/台·次给予搬迁补偿,选择货币补偿的计发一次,选择产权调换的计发两次。

七、政策性奖励

(一) 签约奖:被征收人在规定时限内签订补偿安置协议的,给予每产权户 10000 元的奖励,超出规定期限签订协议的不予奖励。

征收个人营业用房和非旧城区改建征收个人住宅由征收人提供安置房用于产权调换,被征收人在规定时限内签订补偿安置协议的,安置房屋与被征收合法房屋建筑面积相等部分给予免收价差款的奖励。超出规定期限签订协议的不予奖励。

(二) 按时交房奖:产权户在房屋征收补偿安置协议约定的期限内交出被征收房屋的,由征收人给予被征收人 20000 元/产权户的一次性奖励,超出规定期限交房的不予奖励。

(三) 货币补偿奖:被征收人选择货币补偿并在规定时限内签订补偿安置协议和完成搬迁腾交旧有房屋的,按以下标准给予货币补偿奖励。超出规定期限签约和搬迁的不予奖励。

1.征收住宅,按被征收房屋评估价值的 20%给予购房奖励。

2.征收办公、生产、仓储等用房,按被征收房屋评估价值的 15%给予奖励。

八、政策性补助

(一) 住宅公摊面积补助

征收住宅房屋,被征收人选择货币补偿或调换安置到高层建筑的,给予公摊面积补助,公摊面积补助按被征收合法住宅面积10%予以计算,补助的公摊面积计入原合法房屋面积补偿安置,但不计发临时安置补偿费。

(二) 住改非经营补助

被征收人利用合法住宅底层房屋从事经营活动,但不符合按营业用房补偿安置的,可按其工商、税务登记情况,结合实际经营年限、实际经营面积给予20元/m²·年的经营补助。经营补助最高年限不超过5年。

九、征收补偿协议签约期限

协议签订时间为征收决定公告发布后60天内。

十、争议的处理方式

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的,或者被征收房屋所有权人无法明确的,由房屋征收部门报请县人民政府作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。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,又拒绝在补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁的,由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

十一、其他事项

(一) 征收的房屋存在租赁关系的，房屋征收部门与被征收人签订补偿协议，被征收人负责与房屋承租人解除房屋租赁关系。

(二) 被征收房屋原有天然气、电视宽带等水电气视讯的报停及所欠费用的清算由被征收人自行负责。

(三) 征收工作全过程坚持公开、公平、公正的原则。房屋征收工作人员必须遵纪守法，不得弄虚作假，以权谋私。采取暴力、威胁等方法阻碍房屋征收与补偿工作，违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十二、本方案未尽事宜，按照有关法律、法规规定办理。

信息公开选项：主动公开