

资府发〔2020〕13号

资阳市人民政府 关于调整资阳市中心城区国有土地上 房屋征收与补偿政策的通知

各县（区）人民政府，高新区管委会，临空经济区管委会，市级有关部门：

为规范房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，稳步促进城镇建设顺利进行，根据国务院《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》和住建部《国有土地上房

屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)等法律法规的规定,结合我市实际,现就资阳市中心城区国有土地上房屋征收与补偿有关政策通知如下。

一、政策适用范围

资阳市中心城区包括高新技术产业园区、临空经济区,雁江区莲花街道办事处、资溪街道办事处、三贤祠街道办事处、宝莲街道办事处,其所辖范围内国有土地上房屋征收补偿适用本通知。

二、房屋征收补偿安置基本原则

(一)房屋合法性、用途、面积认定及补偿原则

被征收房屋合法性、用途及面积以房屋权属证书载明或相关职能部门认定结果为准。

对合法房屋,给予补偿安置;对未超过批准期限的临时建筑,按征收时建筑工程直接费用评估作价补偿,不予安置;对违法建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿安置。

(二)被征收人认定原则

被征收人是指取得房屋权属证书的产权人,即产权户。未取得房屋权属证书的,以相关职能部门认定结果为准。

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。

(三)补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。选

择房屋产权调换的，原则上按被征收房屋同类用途调换安置。

因旧城区改建征收个人住宅，按规划要求不能就地就近安置的，被征收人可以选择货币补偿或异地安置。

征收营业用房，不能在房屋征收范围就地就近安置的，被征收人可以选择货币补偿或异地安置。

因规划等原因，办公、生产、仓储等用房不能按同类用途房屋实行产权调换的，按被征收房屋评估价值给予货币补偿或提供等价值其他用途房屋置换安置。

三、房屋征收补偿标准

房屋征收补偿的内容包括被征收房屋价值补偿(含被征收房屋水、电、气、视、讯等附属设施及土地使用权的价值)、房屋室内装饰装修补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿、搬迁补偿等。

(一) 被征收房屋价值的补偿

1. 货币补偿

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的评估价值给予补偿。

2. 产权调换

被征收人选择产权调换的，按照被征收房屋合法建筑面积进行安置。

(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，安置房屋与被征收房屋合法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房屋合法建筑面积，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 70% 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 70% 优惠购买；超出 10 m² 以上部分按安置房屋评估价值购买。

(3) 办公、生产、仓储等用房实行其他用途房屋置换安置的，安置房屋评估价值超出被征收合法房屋评估价值后的超面积部分，按前述超面积结算办法执行，但超面积部分不得再超套（间）。

(4) 被征收房屋产权调换安置后有剩余建筑面积的，剩余面积按评估价值给予货币补偿。

3. 住房困难户的补偿安置

对征收私有住宅房屋合法建筑面积低于 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，按建筑面积 50 m² 评估价值给予补偿；选择产权调换的，建筑面积 50 m² 以内（含 50 m²）不支

付补差款，50 m²以上按产权调换超面积结算办法执行。

被征收人补偿安置后仍符合城镇住房保障条件并自愿申请的，纳入城镇住房保障体系解决。被征收人是否符合城镇住房保障条件由住房保障部门依法依规确认。

(二) 装饰装修补偿

被征收合法房屋室内装饰装修补偿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。

(三) 住宅房屋临时安置补偿、非住宅房屋停产停业损失补偿

1. 住宅房屋临时安置补偿

住宅房屋临时安置补偿按征收时被征收合法房屋所在区域市场评估单价确定。被征收房屋合法建筑面积低于50 m²的，按50 m²给予临时安置补偿。

2. 非住宅房屋停产停业损失补偿

(1) 营业用房停产停业损失补偿。按征收时被征收合法房屋所在区域分类市场评估单价确定。

(2) 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房屋合法建筑面积乘以15元/m²·月计算；已停产的，按被征收房屋合法建筑面积乘以7.5元/m²·月计算。

(3) 其他非住宅停产停业损失补偿。按被征收房屋合法建筑面积乘以7.5元/m²·月计算。

停产停业损失补偿由当事人协商确定，协商不成的通过评估

方式确定。

企事业单位未经登记建筑按评估方式补偿的，享受该项相应补偿。

3. 发放办法

(1) 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房屋停产停业损失补偿费。

(2) 实行产权调换现房安置的，安置小区是多层房屋的，过渡期限不超过 24 个月；安置小区修建有高层房屋的，过渡期限不超过 36 个月。

征收住宅，被征收人自行安排住处的，在过渡期限内临时安置补偿费按规定标准发放；逾期不足 6 个月的，逾期时间内临时安置补偿费按规定标准的 1.5 倍发放；逾期 6 个月以上不足 12 个月的，本逾期时间内按规定标准的 2 倍发放；逾期 12 个月以上的，本逾期时间内按规定标准的 3 倍发放。

征收非住宅，在过渡期限内停产停业损失补偿费按规定标准发放；超过过渡期限 12 个月以内的，按规定标准的 1.5 倍发放；超过过渡期限 12 个月以上的，按规定标准的 2 倍发放。

实际过渡期从腾空交付被征收房屋之日起到通知安置房屋接房次月止。

(四) 搬迁补偿

征收住宅房屋，按产权户给予 1500 元的搬迁补偿；征收非

住宅房屋，按被征收房屋合法建筑面积给予营业用房 15 元/m²、办公仓储等用房 12 元/m²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。

太阳能热水器按 1000 元/台一次性给予搬迁补偿。

生产设备及生产资料的搬迁补偿（包括拆卸、搬运、安装和调试等），委托具有相应资质的评估机构评估确定。

企事业单位未经登记建筑按评估方式补偿的，享受相应搬迁补偿。

四、政策性奖励标准

政策性奖励对象为被征收合法房屋所有权人。

（一）签约奖

被征收人在规定时限内签订补偿安置协议的，分时段给予每产权户总计不超过 25000 元的奖励，各时段的具体期限和标准在征收项目补偿安置方案中确定。超出规定期限签订协议或逾期搬迁腾空交付被征收房屋的不予奖励。

征收个人营业用房和非旧城区改建征收个人住宅就地就近安置，被征收人在规定时限内签订补偿安置协议的，安置房屋与被征收房屋合法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或逾期搬迁腾空交付被征收房屋的不予奖励。

(二) 搬迁奖

被征收人在补偿安置协议或搬家通知规定时限内完成搬迁腾空交付被征收房屋的，给予每产权户 10000 元的奖励。超出规定时限搬迁的不予奖励。

(三) 返迁奖

安置房实施返迁时，被征收人在规定时限内结账接房的，给予每产权户 3000 元的奖励。超出规定时限结账接房的不予奖励。

(四) 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空交付被征收房屋的，按以下标准给予货币补偿奖励。超出规定期限签订协议和搬迁的不予奖励。

1. 征收住宅，按被征收合法房屋评估价值的 20% 给予购房奖励。

2. 征收营业用房，按被征收合法房屋评估价值的 15% 给予购房奖励。

3. 征收办公、生产、仓储等用房，按被征收合法房屋评估价值（含土地）分段累进计算给予奖励，500 万元以下（含 500 万元）的按 15% 计；500 万元至 1000 万元（含 1000 万元）的按 12% 计；1000 万元至 3000 万元（含 3000 万元）的按 8% 计；3000 万元以上的按 4% 计。

五、政策性补助标准

(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，具体补助标准按被征收住宅合法面积分段累进计算：50 m²（含 50 m²）以内的按 15% 计；50 m² 以上至 90 m²（含 90 m²）以内的按 12% 计；90 m² 以上至 120 m²（含 120 m²）以内的按 9% 计；120 m² 以上至 180 m²（含 180 m²）以内的按 6% 计；180 m² 以上的按 4% 计。补助的公摊面积计入被征收房屋合法建筑面积补偿安置，但不给予临时安置补偿和装饰装修补偿。

(二) 住改非经营补助

被征收人在征收调查登记时，利用合法住宅底层房屋从事经营活动的，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。经营补助的最高年限不得超过 10 年。

(三) 物业服务补助

选择产权调换的，按被征收房屋合法建筑面积给予被征收人 0.5 元/m²·月的物业服务补助，以通知被征收人接房之时起计，补助期 2 年，一次性交予街道办事处（镇）代管。

选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积给予被征收人 0.5 元/m²·月的物业服务补助，一次性补助 2 年。

六、征收中有关问题的处理

(一) 房屋征收部门应在征收现场公布征收法规政策、房屋征收决定及公告、征收工作人员名单、房屋征收补偿安置方案、安置房平面图、征收补偿(奖励、补助)标准、征收补偿安置合同样本等,让被征收人充分了解征收政策及其权利和义务。

(二) 旧城区改建项目启动房屋征收程序前,房屋征收部门应当组织被征收人根据补偿安置方案进行预征收,签订附生效条件的补偿安置协议。预征收房屋估价时点为补偿安置方案公布之日。在签约期限内,签订附生效条件的补偿安置协议户数比例达到95%以上方可作出征收决定,否则终止征收程序。

(三) 征收租赁房屋,应当与被征收人签订补偿安置协议,被征收人负责与房屋承租人解除房屋租赁关系,并在补偿安置协议约定的期限内腾空交付被征收房屋。

(四) 安置房设计方案未经规划主管部门审查同意前,应当先与被征收人签订房屋征收补偿协议,待安置房规划设计方案经规划主管部门审查同意后,再组织被征收人选房并签订房屋征收安置协议。

(五) 被征收房屋和安置房屋评估价值未含天然气的,天然气在安置房中按原有户头类别、数量恢复。新增天然气户头的开户安装费、被征收房屋水、电、气、视、讯的报停及所欠费用的结算由被征收人自行负责。

(六)被征收人从事生产经营单独安装的水、电、气专用设施(含配套附属物),按征收时的安装收费标准或评估作价予以补偿。

(七)被征收企业需继续从事生产经营活动,并符合进入工业园区条件的,原则上应进入工业园区。市、区两级园区管理委员会牵头做好新建厂区的规划选址和供地等相关工作。

七、安置房交付、社区管理及权证办理

(一)安置房按标准交房(标准详见附件),室内装饰装修由被征收人自行负责。

(二)街道办事处(镇)要切实做好安置小区社区管理服务,帮助成立业主委员会,推行小区物业市场化服务。安置房交付使用后,按实际安置面积一次性给予业主委员会1元/m²的物业管理启动资金。安置小区业主委员会成立前,物业管理启动资金交予街道办事处(镇)代管。

(三)安置房首期专项维修资金由政府委托或授权的项目实施单位按照规定标准交存。属于纯安置小区,由政府委托或授权的项目实施单位在办理产权初始登记手续前按规定标准一次性交清;属与开发项目混合修建的,由政府委托或授权的项目实施单位在办理商品房预售许可时按规定标准一次性交清。

(四)安置房返迁完成后6个月内应当组织开展安置房权证办理工作,被征收人应予以配合并提供相关要件。权证办理涉

及税费按国家相关规定执行。

八、房屋征收评估

（一）评估机构准入

市房屋征收局负责对全市房屋征收评估机构准入进行管理，负责对申请参与项目征收评估的房地产价格评估机构进行资质等级、综合实力、社会信誉进行审查，并统一纳入房屋征收评估机构库。从事房地产价格评估机构应具有三级以上资质方可入库。市房地产管理局组织成立市房地产评估专家委员会。

（二）确定评估机构

评估机构由被征收人协商选定。被征收人协商不能选定的，由房屋征收部门组织被征收人、备选评估机构和公证机关通过投票决定或者采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

（三）评估结果处理

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，由市房地产评估专家委员会负责进行鉴定。

九、法律责任

（一）严格征收纪律

房屋征收部门及相关单位、工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行各自职责，擅自提高或降低征收补偿标准，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门责令

改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）坚持依法征收

伪造、变造、买卖或者盗窃、抢夺、毁灭国家机关公文、证件或者有关证明材料骗取房屋征收补偿的，依法予以追缴，并依法追究相关责任人的责任。

采取暴力、威胁等违法方式阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成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、其他

对经协商仍无法解决的征收纠纷，应及时依法报请作出征收决定的人民政府作出补偿决定。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，由作出征收决定的人民政府依法申请房屋所在地人民法院强制执行。

本通知自 2020 年 12 月 16 日起施行，有效期 5 年。《资阳市人民政府关于调整资阳中心城区房屋征收与补偿有关政策的通知》（资府发〔2015〕12 号）废止，但本通知施行前已公布征收补偿安置方案的项目，按原公布的方案执行。各县（区）人

民政府可结合当地实际情况参照制定标准。

附件：安置房交房标准

资阳市人民政府

2020年11月14日

附件

安置房交房标准

类别 \ 部位	地面	墙面	顶棚	窗
客厅	混凝土楼地面	水泥砂浆面	纸筋灰找平	塑钢窗
饭厅	混凝土楼地面	水泥砂浆面	纸筋灰找平	塑钢窗
房间	混凝土楼地面	水泥砂浆面	纸筋灰找平	塑钢窗
厨房	内层有防水处理，面层有水泥保护层	水泥砂浆面，防水高度做0.3米	钢筋混凝土楼面板	塑钢窗
卫生间	内层有防水处理，面层有水泥保护层	水泥砂浆面，防水高度做1.8米	钢筋混凝土楼面板	塑钢窗
入户门	普通防火防盗门			
内户门	无			
水、电	<ol style="list-style-type: none">住宅安装独立水表，厨房、卫生间上下水留接口；营业用房给排水到位。住宅安装独立电表，每套设有电源总开关，预埋电线管，电线由住户自理；营业用房、车库供电到位。			