万源市张家湾棚户区改造项目

房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为切实维护国家、集体和被征收人的合法权益，确保万源市老旧小区改造建设项目房屋征收工作有序开展，根据《国务院国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号令）《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定，结合项目建设实际情况，特制定万源市张家湾棚户区改造项目（万中教师周转房通道建设、市委5号楼、铁路桥下谢富政）房屋征收补偿方案。

一、建设项目名称：万源市张家湾棚户区改造项目。

二、房屋征收目的：公共利益需要。

三、房屋征收人：万源市人民政府。

四、房屋征收部门及实施单位：万源市房屋征补和物资储备中心。

五、房屋征收范围及其基本情况

1.万中教师周转房通道建设。万源中学原教师单身房、女生宿舍及附属房屋。

2.市委5号楼。市委5号楼及相邻车库。

3.铁路桥下谢富政。秦川社区铁路桥下谢富政房屋。

以上范围具体以红线图为准。

六、房屋征收协议签约及搬迁期限：房屋征收决定公告之日起120日内。被征收人应当在规定的签约期限内与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，按照协议约定时间搬迁腾空并交付被征收房屋。

七、补偿方式及标准：产权调换或货币补偿，由被征收人自愿选择。

（一）产权调换：被征收人自愿选择房屋产权调换的，实行市场化安置，采用《安居券》结算形式。在规定时段内签订协议的，政府给予一定奖励。

《安居券》仅限于被征收人或相关所有权人在万源市辖区内的在售商业楼盘及政府存量房中置换同等价值的房屋（包含营业用房屋、住宅及车库车位，以下称安置房屋）结算使用。

1．被征收房屋主体价值补偿。被征收房屋的主体价值由本项目依法确定的房地产价格评估机构按照法定程序评估确定。被征收房屋主体评估价值以《安居券》予以体现，待被征收人与房屋征收部门签定《房屋征收安置补偿协议》后，由房屋征收部门出具给被征收人。

2．被征收房屋附属补偿。因征收房屋造成的搬迁、临时安置，以及因征收房屋造成的通信、水电气、空调移机、装饰装修及相关设施设备损失的补偿（简称附属补偿），按照万源市人民政府办公室《万源市国有土地上房屋征收附属补偿暂行办法》（万府办发〔2023〕1号）的规定执行，该办法未作规定的，由征收部门与被征收人协商解决，协商不成的，由行业主管部门或中介机构评估确定。附属补偿不计入《安居券》。

3．过渡期限：①被征收的住宅房屋安置过渡期限为6个月，过渡期限内的临时过渡安置补偿费按12元/月﹒㎡的标准计算。②被征收营业性用房安置过渡期限为6个月，过渡期限内的停产、停业损失补偿费以被征收营业性用房主体评估价值5‰的比例，作为该营业性用房一个月的补偿标准。

4．奖励：选择产权调换的，被征收人在规定的征收补偿协议签订期限（简称签约期限）内签订协议的，征收人根据被征收住宅房屋的主体价值，无偿给予被征收人25%的奖励。营业性用房不给予奖励。奖励金额计入《安居券》。

5．《安居券》的管理及使用。

（1） 《安居券》实行统一监督管理。由市财政局统一印制，市征储中心核发，一式三联（市财政局、市征储中心、房屋被征收人各执一联）。

（2）本项目《安居券》限2024年6月30日（含）前使用。逾期未使用，被征收人要求提取现金的，征收部门按本方案确定的货币补偿方式重新与被征收人结算，征收人与被征收人互不计息。

（3）《安居券》记名发放，不挂失、不计息、期满前不得提现，可转让一次。有转让行为的，必须经市征储中心核实认可，据实备案。

（4）使用办法：《安居券》所记载的现金价值作为提供房源单位或企业与征收部门的结算依据。《安居券》所记载的总金额低于所选择的房屋总金额的，不足部分由《安居券》所有权人与提供房源单位或企业据实结算。《安居券》总金额高于安置房屋价值的，原则上结算后的剩余价值不得大于10万元，在10万元（含10万元）以内的由征收人与《安居券》所有权人作现金结算。

（二）货币补偿：被征收人自愿选择货币补偿的，由征收人一次性给予被征收人被征收房屋主体价值补偿和附属补偿。

1. 被征收房屋主体价值的确定：由本项目依法选定的房地产价格评估机构作出分户评估报告确定。

2. 被征收房屋附属补偿的确定：按本方案“产权调换第2条”规定执行。

3．过渡期限：选择货币补偿安置的，过渡期限为1.5个月。过渡期限内被征收住宅房屋的临时过渡安置费按12元/月﹒㎡的标准计算；被征收营业性用房的停产、停业损失补偿费按被征收营业性用房主体评估价值5‰的比例计算，作为该营业性用房一个月的补偿标准。

4．奖励：

选择货币补偿的，被征收人在规定的签约期限内签订协议，被征收房屋为住宅的，征收人根据被征收房屋的主体价值，无偿给予被征收人8%的奖励；被征收房屋为营业用房的，征收人不给予奖励。

八、国有产权房屋的补偿方式

国有产权房屋原则上按货币补偿方式予以征收，若房屋产权人确需产权调换安置的，由征收部门与被征收人协商解决。

九、办理不动产权登记证书、税金及费用等

选择产权调换《安居券》安置的，安置房屋交付后，由不动产登记中心、市房管局和提供房源的单位或企业依法为安置房屋产权人办理不动产登记证书，应缴纳的税金、不动产初始登记的专项维修资金、不动产证书工本费等所有费用均由安置房屋产权人自行承担。

十、临时建筑和其它简易房屋一律按100—600元/㎡的标准予以一次性货币补偿。凡抢修、抢建的房屋，一律不予补偿。

十一、其它事项

1. 附属补偿按照万源市人民政府办公室《万源市国有土地上房屋征收附属补偿暂行办法》（万府办发〔2023〕1号）的规定执行，该办法中未涉及到的，以本方案的规定执行。

2. 房屋征收部门在实施征收过程中，被征收人与房屋征收部门对被征收房屋的性质、用途等发生争议的，由万源市国有土地上被征收房屋性质认定小组依法予以认定，其认定结果作为被征收房屋性质、用途等的最终结果。

十二、保障措施

1. 被征收人与房屋征收部门签定《房屋征收安置补偿协议》后，拒绝搬迁腾房或交付被征收房屋的，由房屋征收部门依照国家相关法律法规的规定依法处理。

2. 本《房屋征收补偿方案》发布后，房屋征收部门按照本《方案》与被征收人多次协商，超过规定期限，被征收人仍拒绝签定《房屋征收安置补偿协议》的，由征收人依照本《方案》相关规定作出具体被征收房屋《征收补偿决定》。若被征收人拒不执行征收人作出的具体被征收房屋《征收补偿决定》的，由房屋征收部门依照国家相关法律法规的规定依法处理。

十三、本方案仅适用万源市张家湾棚户区改造项目房屋征收，实施完毕即自行废止。

联系单位：万源市房屋征补和物资储备中心

地 址：万源市古东关街道河西盛锦苑1号楼2楼

联系电话：0818—8606552