

附件 2

万源市陶瓷厂片区棚户区改造基础配套设施 建设项目一标段（天马山运动公园）房屋 征收补偿方案

为切实维护国家、集体和被征收人的合法权益，确保万源市陶瓷厂片区棚户区改造基础配套设施建设项目一标段（天马山运动公园）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，结合我市实际，制定此方案。

一、房屋征收目的

公共利益需要。

二、房屋征收人

万源市人民政府。

三、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。

四、房屋征收范围及其基本情况

被征收房屋（含附属物）位于万源市天马山社区四组（堰塘湾），万源市陶瓷厂片区棚户区改造基础配套设施建设项目一标段规划红线范围内（红线图见附件3），共16幢36户，建筑面积约5000平方米。

五、房屋征收协议签约及搬迁期限

房屋征收决定公告发布之日起90日内。被征收人应当在签约期限内与房屋征收部门签订房屋征收安置补偿协议,按照协议约定时间搬迁腾空并交付被征收房屋。

六、补偿方式及标准

补偿方式分为产权调换或货币补偿,被征收人可自愿选择。

(一) 产权调换。

被征收人自愿选择房屋产权调换的,征收人提供政府修建的万源市东区安置房屋(紫瑞苑)作为本项目房屋征收的产权调换安置房屋,按照签订本项目《房屋征收安置补偿协议》的先后顺序选择安置房屋。

1. 产权调换安置房屋面积的确定及结算方式。以被征收房屋主体建筑面积为基数,被征收人在征收人提供的安置房源中选择与被征收房屋面积相适应的安置房屋,安置房屋和被征收房屋面积有差异的,按下列方式进行结算。

(1) 被征收房屋面积(含奖励)与产权调换安置房屋面积同等部分,互不计算房屋价格差。

(2) 产权调换安置房屋总面积大于被征收房屋总面积(含奖励):超过出面积在被征收房屋总面积(含奖励)10%及以内的部分,以安置房屋建设成本价2100元/平方米进行结算;超出面积在被征收房屋总面积(含奖励)10%至20%(含)之间的部分按照安置房屋市场评估价下浮15%结算;超出面积大于被征收房屋总面积

（含奖励）20%以上的部分按安置房屋市场评估价结算。

（3）产权调换安置房屋总面积小于被征收房屋总面积（含奖励）的，以被征收房屋的分类评估平均建造成本价结算。

2. 被征收房屋附属补偿的确定。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（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〔2021〕21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。

（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。

七、奖励措施

（一）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，征收人根据被征收房屋面积，无偿给予被征收人10%的面积奖励；被征收人超过签约期限才签订征收补偿协议的，征收人不再给予被征收人任何奖励。

(三) 选择货币补偿的。征收人不给予被征收人任何奖励。

八、用于产权调换房屋的基本情况和交付时间：征收人提供的用于产权调换的房屋位于万源市东区政府修建的现房安置房屋（紫瑞苑）共95套（见附件4）。被征收人签订的征收补偿协议生效后，凭《房屋征收安置补偿协议》和《房屋征收搬迁腾房交接证明单》办理结房手续，随时可以接房。

九、搬迁期限和过渡方式、过渡期限

(一) 搬迁期限：《房屋征收安置补偿协议》签订后，收入须在7日内完成搬迁腾房。

(二) 过渡方式：过渡周转用房由被征收人自行安排，房屋征收部门不提供。

(三) 过渡期限：被征收人选择货币补偿的，过渡期限为1.5个月；被征收人选择产权调换的，过渡期限为6个月。

十、其他事项

(一) 房屋初始登记维修资金、不动产权证书办理的税金及费用。产权调换安置房屋交付后，由项目建设业主牵头，提供房源的单位负责，不动产登记中心、市房管局等相关单位依法为被征收人办理不动产登记证书。以原被征收房屋建筑面积为准，被征收人所选安置房屋与原被征收房屋同等面积(不含奖励)部分，应缴纳的税金、不动产初始登记的专项维修基金、不动产证书工本费由项目建设业主与提供房源的单位进行结算，不由被征收人承担。超出部分应由被征收人自行承担。

(二)临时建筑和简易房屋的补偿。临时建筑和其它简易房屋一律按100—600元/平方米标准予以一次性货币补偿。凡抢修、抢建或经认定为违法建设的房屋，一律不予补偿。

(三)本方案有关条款中所称的房屋面积，一律指建筑面积。

十一、保障措施

(一)被征收人签订《房屋征收安置补偿协议》并生效后，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处理。

(二)本项目房屋征收公告发布后，房屋征收部门按照本方案与被征收人多次协商，无法达成《房屋征收安置补偿协议》的，征收部门依照相关法律规定报请市人民政府作出《房屋征收补偿决定》后，被征收人仍不执行的，由征收人申请人民法院强制执行。

(三)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，由万源市国有土地房屋征收调查认定处理工作组依法予以认定，其认定结果作为被征收房屋性质、用途等的最终结果。

十二、本方案仅适用于万源市陶瓷厂片区棚户区改造基础配套设施建设项目（一标段）天马山运动公园房屋征收，实施完毕即自行废止。

十三、本方案由万源市房屋征补和物资储备中心解释。

