

附件

开阳县顶方大道周边地块棚户区改造项目 房屋征收补偿安置方案

因开阳县 2019 年顶方大道周边地块棚户区改造项目建设需要，需征收该项目规划用地红线范围内的国有土地上房屋及附属物。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）等规定，结合项目规划用地红线范围内的实际情况，特制定本房屋征收补偿安置方案。

一、项目名称：开阳县顶方大道周边地块棚户区改造项目

二、征收目的：顶方大道周边地块国有土地上房屋征收是 2019 年我县城市棚户区改造工作的重点工程，是建设公平共享创新性城市的重要举措，也是改善民生，提高人民生活品质和完善区域基础配套设施建设的重要平台。

三、征收范围：顶方大道周边地块棚户区改造项目规划用地红线范围内的房屋及附属物（以规划部门出具的项目规划房屋征收红线所示范围为准）。

四、征收签约期限：2019 年 12 月 18 日至 2020 年 1 月 17 日

五、征收主体：开阳县人民政府

六、征收部门：开阳县房屋征收管理局

七、征收补偿依据：

(一)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号);

(二)《贵州省人民政府办公厅关于印发〈贵州省国有土地上房屋征收补偿住房保障办法(暂行)〉〈贵州省国有土地上房屋征收评估机构选定办法(暂行)〉〈贵州省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿指导意见〉的通知》(黔府办发〔2011〕116 号);

(三)《贵阳市人民政府办公厅关于进一步加强和规范全市国有土地上房屋征收与补偿管理工作的通知》(筑府办发〔2014〕56 号);

(四)贵阳市住房和城乡建设局、贵阳市城乡“三变”改革办公室关于印发《贵阳市棚户区改造国有土地上房屋预征收与补偿工作暂行办法(试行)》的通知;

(五)《开阳县人民政府关于研究城建口有关事宜专题会议纪要》。

八、征收补偿对象

本项目征收范围(具体范围以本项目规划征收红线所示征收范围为准)的被征收人。以房屋所有权证或不动产登记证以及其他合法房产凭证上记载内容为依据补偿。

顶方大道周边地块棚户区改造项目红线范围内未登记建筑认定工作,由县自然资源局牵头进行确权认定,出具认定意见。经确权认定为符合登记条件的建筑按照本《方案》合法房屋类型进行安置补偿;经认定为不合法建筑的,一律不享受本方案的优

惠政策及奖励政策，给予适当工料补助：砖混结构为 700 元/平方米；砖木结构为 550 元/平方米；木结构为 400 元/平方米；其他结构为 240 元/平方米。

九、征收与补偿原则

- (一) 坚持依法征收的原则；
- (二) 坚持以人为本、改善人居环境、提升城市品位的原则；
- (三) 坚持决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则；
- (四) 坚持限时签约搬家交房奖励的原则。

十、安置补偿

(一) 住房安置补偿。

1. 货币补偿

1.1 由通过程序选定的房地产价格评估机构对被征收房屋进行市场评估，确定被征收房屋价值。

1.2 合法房屋货币补偿费组成：房屋评估价值上浮 20% + 附属物价值 + 装饰装修补偿费 + 搬家费 + 临时安置费构成。

1.3 被征收人与征收部门达成协议并生效后，由征收部门一次性兑现货币补偿费。

2. 产权调换

2.1 产权调换房位于开阳县东风水库南侧致富大道旁（东风湖-03-27、东风湖-03-28 地块）。

2.2 征收补偿协议生效后，被征收人在自改委员会的组织下按照抽签的方式依次选择产权调换房。

2.3 被征收房屋与产权调换房均按房屋建筑面积计算，煤棚等附属设施不计入产权调换房面积，一律予以适当的货币补偿。

2.4 被征收人所选安置房建筑面积超过被征收人原房建筑面积的，0 至 10 m²（含 10 m²）以内部分，不补差；在 10 m² 至 20 m²（含 20 m²）的部分，被征收人按安置房市场评估价的 60% 补款；超过 20 m² 以上的部分，按照安置房市场评估价进行计价补差后享有该部分房屋产权，缴清补差房款后交付钥匙。

被征收人原房屋建筑面积大于产权调换房建筑面积的，超出部分征收部门按被征收人原房评估价进行货币补偿。

（二）营业用房的安置补偿

1. 货币补偿

1.1 由通过程序选定的房地产价格评估机构对被征收房屋进行市场评估，确定被征收房屋价值。

1.2 房屋产权证注明为商业用途的货币补偿费组成：商业用房评估价值上浮 20% + 附属物价值 + 装饰装修补偿费 + 搬家费 + 临时安置费构成。

1.3 房屋产权证注明为住宅，经认定为营业用房的货币补偿费组成：住宅房屋评估价值上浮 20% + 附属物价值 + 装饰装修补偿 + 搬家费 + 临时安置费构成。

1.4 被征收人与征收部门达成协议并交房后，由征收部门一次性兑现货币补偿费。

2. 产权调换

2.1 产权调换房位于开阳县东风水库南侧致富大道旁（东风湖-03-27、东风湖-03-28 地块）。

2.2 征收补偿协议生效后，被征收人在自改委员会的组织下按照抽签的方式依次选择产权调换房。

2.3 被征收人原房与产权调换房均按房屋建筑面积计算，面积相等的互不补差，超出部分按下列方式结算后获得产权：产权调换房建筑面积超过被征收房建筑面积 0 至 5 m²（含 5 m²）的部分，被征收人以建筑面积按 10000 元/m²向征收部门结算；产权调换房建筑面积超过被征收房建筑面积 5 m²以上的部分，被征收人以建筑面积按新建房评估价计算向征收部门购买；被征收房屋建筑面积大于产权调换房建筑面积的，超出部分征收人以建筑面积按被征收房屋评估价计算向被征收人予以货币补偿。

（三）“住改非”房屋的安置补偿

被征收房屋的房屋权属证书登记用途为住宅，但已改变为营业用房，并且符合下列条件的，应适当提高实际用于经营的房屋价值的补偿：

1. 取得合法有效的营业执照、税务登记证并有纳税记录；
2. 房屋权属证书所载的地点与营业执照、税务登记证注明的营业地点一致。可以适当提高补偿的情形和标准：

3. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前已改变并以改变后的用途延续使用的，按营业用房进行补偿，按照本方案第十一条第四款规定的标准给予停产停业损失补偿。

改变房屋用途，按规定应当缴纳国家税收和土地收益金的，房屋所有人应当依法纳税和补交土地收益金。

4. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后至2001年11月1日《城市房屋拆迁管理条例》实施前已改变并以改变后的用途延续使用的，在住宅用房房地产市场评估价值的基础上增加50%的补偿金额；

5. 2001年11月1日《城市房屋拆迁管理条例》实施后至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前已改变并以改变后的用途延续使用的，在住宅用房房地产市场评估价值的基础上增加20%的补偿金额；

6. 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后改变的，不增加补偿。

（四）解危解困

在国有土地上房屋征收过程中，对于按照有关规定享受最低生活保障待遇，且仅有一处住宅房屋的被征收人，凡是征收补偿款难以购买建筑面积45平方米的房屋的，房屋征收部门应当对其安置建筑面积不低于45平方米的房屋，建筑面积在45平方米以内的部分，产权调换差价由房屋征收部门承担。

十一、评估

以 2018 年 4 月 2 日征求意见会会上推选的评估机构为准，以县人民政府作出的顶方大道周边地块棚户区改造项目房屋预征收公告当日为评估时点，出具房屋征收评估值。

十二、搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿等的计发标准

（一）住房计发标准

1. 搬迁补偿费：由征收部门按被征收房屋建筑面积发放搬迁费，标准为：住宅 15 元/m²次，营业用房 20 元/m²次。选择货币补偿的按一次发放；选择期房安置的，按两次计发。涉及被征收人大型机械设备、大宗物资等的搬迁费用，由征收当事人协商确定，协商不成的，委托房地产价格评估机构评估确定。

2. 临时安置补偿费：选择期房产权调换，且由被征收人自行过渡的，过渡安置期限为 30 个月，由征收部门按被征收房屋建筑面积一次性发放临时安置补偿费，标准为：住宅 10 元/m²·月、营业用房 20 元/m²·月。

3. 货币补偿临时安置补偿费：按被征收房屋建筑面积计发，住宅 10 元/m²·月，经营用房 20 元/m²·月，由征收部门给予一次性 3 个月补助。

4. 征收个人生产及经营用房造成停产停业损失补偿：征收生产及经营用房造成停产、停业的，由征收部门按被征收房屋评估价值的 2.5% 按照年计发的方式一次性给予 2.5 年的补助（每平方米房屋评估单价 × 房屋面积 × 2.5% × 2.5 年）

5. 征收个人经营用房合法用工人员补助: 截止征收公告发布之日有经人事劳动部门认定为合法用工的人员(已签订劳动合同并到劳动局备案、按规定缴纳社会保险), 由征收人按本县最低工资标准(开阳县最低工作标准为 1570 元/人·月, 如实施期间有新的政策调整按最新政策执行), 一次性发放 6 个月的补助费。

(二) 单位用房计发标准

单位用房涉及搬迁费、临时安置费等, 按“一事一议”的原则进行补偿。

十三、征收奖励

(一) 征收方案发布规定签约之日起, 在签约期限内完成预签约的, 按照房屋测绘面积每平方米 300 元进行奖励。

(二) 超过本方案规定的奖励时限签约搬家交房的, 不予奖励。

以上费用一次性计发, 涉及到被征收人未按规定缴清的水、电、闭路电视、电话等费用由被征收人自行缴清。被征收人所涉及到的债权债务, 由被征收人自行清偿。

十四、相关税款的缴纳

(一) 被征收房屋为已登记的全产权房屋, 产权调换房建筑面积与被征收房屋建筑面积相等的, 办理产权调换房的产权证产生的税费由征收部门负责承担; 产权调换房建筑面积大于被征收

房屋建筑面积的，超出部分在办理产权时产生的税费由被征收人按国家规定自行负责。

(二)被征收房屋为未登记建筑，经认定后参照已登记建筑进行产权调换的，产权调换房办理产权时需缴纳的税费由房屋被征收人按照国家规定自行负责。

十五、被征收房屋的《房屋所有权证》和《土地使用权证》注销和征收补偿金领取。

被征收人完成搬迁腾房后，须将《房屋所有权证》、《土地使用证》交给征收部门，统一办理注销手续，费用由征收部门负担；两证丢失的须登报声明作废，公告费由被征收人承担。被征收人取得《搬迁腾房验收合格单》后，持征收部门出具的有关证明到征收补偿金专户存储银行支取相关安置补偿金。

十六、被征收人签约搬家交房后，被征收房屋由征收部门负责统一组织拆除，任何单位和个人不得擅自拆除。

十七、法律责任

(一)征收部门工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本方案规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按相关规定责令改正，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处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(二) 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行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。

(三) 评估、测绘等中介机构及相关工作人员出具虚假或者重大差错的报告，由相关部门依照国家规定给予行政处罚。

十八、未尽事宜，采取一事一议报县政府专题会议研究解决。
本方案由县房屋征收管理局负责解释。

附件：开阳县顶方大道周边地块棚户区改造项目房屋征收装饰装修及附属设施补偿标准

附件

开阳县顶方大道周边地块棚户区改造项目房屋 征收装饰装修及附属设施补偿标准

序号	项目	类别	结构形式	计量单位	补偿标准	备注	
1		圈舍	砖混	m ²	600		
2			砖木、土墙、石木	m ²	540		
3		煤棚	砖混	m ²	420		
4		简易棚	简易棚	m ²	300		
5		钢架棚	钢架棚	m ²	450		
6				钢架顶	m ²	180	
7				石棉瓦	m ²	60	
8				琉璃瓦	m ²	35	
9				彩钢瓦	m ²	100	
10		活动板房	活动板房	m ²	322		
11			钢架围栏	m ²	50		
12			混凝土柱子	m ³	380		
13			混凝土梯步	m ³	350		
14			罗马柱	根	45		
15		晒坝	室外水泥地坪	m ²	90		
16			土质院坝	m ²	60		
17		道路	混凝土道路	m ²	200		
18	室内外装饰装修	外装饰	外墙砖	m ²	80		
19			外墙漆	m ²	30		
20			不锈钢雨棚	m ²	100		
21			瓷瓶柱	棵	200		
22			广告灯箱	m ²	280		
23			广告牌	m ²	130		
24			广告门头	m ²	180-400		

25	室内 外装饰 装修	外装饰	屋顶隔热层	m ²	50	
26			屋顶防水层	m ²	30	
27			女儿墙	m	80	
28		室内地面	地砖	m ²	180	
29			瓷砖地脚线	m	25	
30			实木地板	m ²	120-200	
31			木地脚线	m	12	
32			强化木地板	m ²	120	
33			水磨石地板	m ²	150	
34			地板胶	m ²	60	
35			内墙面	瓷粉	m ²	20
36		内墙砖		m ²	120	
37		墙纸		m ²	65	
38		瓷粉乳胶漆		m ²	45	
39		桑拿板		m ²	80	
40		木墙裙		m ²	80	
41		墙布		m ²	120	
42		塑料扣板		m ²	160	
43		生态板		m ²	80	
44		彩钢板		m ²	35	
45		吊顶	石膏线条	m	8	
46			集成吊顶	m ²	80-150	
47			木线条	m ²	30	
48			石膏转角	个	50	
49			保丽板	m ²	120	
50			三合板	m ²	50	
51			木工板	m ²	70	
52		门	套装门	樘	1000	
53			防盗门	樘	500-1000	
54			木门	樘	380	

55	室内 外 装 饰 装 修	门	不锈钢防盗门	m ²	150		
56			铝合金门	m ²	150		
57			铁门	m ²	120		
58			塑钢门	m ²	150		
59			钢化玻璃门	m ²	200		
60			门套	个	450		
61			包门	樘	600		
62			木梭门	樘	800		
63			卷帘门	m ²	220		
64			活动板房门	樘	200		
65			窗	木窗	樘	200	
66				窗套	m	30	
67		不锈钢防盗窗		m ²	120		
68		铝合金窗		m ²	150		
69		铝合金纱窗		m ²	80		
70		钢条防盗窗		m ²	100		
71		塑钢窗		m ²	150		
72		扶手、 栏杆	不锈钢楼梯扶手	m	150		
73			铁楼梯扶手	m	120		
74			木楼梯扶手	m	120		
75			不锈钢花架	m ²	120		
76			不锈钢楼梯	m ²	120		
77			不锈钢栏杆	m	100		
78			不锈钢晾衣杆	m	30		
79		装饰	木隔断	m ²	300		
80			玻璃镜子	m ²	150		
81			背景墙	m ²	200		
82		装饰柜	座柜	m	500		
83			吊柜	m ²	250		

84	室内 外装 饰装 修	装饰柜	固定衣柜	m ²	500	
85			壁柜	m ²	500	
86			电视柜	m ²	500	
87			鞋柜	m	500	
88			地柜	m	500	
89			货架	m ²	120-180	
90			电脑桌	m ²	500	
91			厨房	操作台	m	500
92		大理石橱柜		m	600	
93		灶头		个	1200	
94		砖砌拖把池		个	150	
95		不锈钢洗菜池		个	300	
96		石水缸		口	600	
97		砖砌碗柜		m ²	180	
98		油烟机		台	搬迁 180	
99		卫生	太阳能	台	搬迁 1000	
100			热水器	台	搬迁 200	
101			台式面盆	套	500	
102			蹲便器	个	300	
103			坐便器	个	500	
104			冲水箱	个	300	
105			猪槽	个	100	
106			不锈钢储水箱	m ³	300	

107	地面构筑物	围墙	1.5m 以上	m	180	
108			1.5m 以下	m	120	
109		花池 水池 粪池 沼气池 鱼池	沼气池	个	2500	
110			混凝土花池、水池、粪池、水井、鱼池、沼气池	1-3m ³	800-1200	
111				4-6m ³	1200-2000	
112				7-10m ³	2000-2800	
113				10m ³ 以上	280	
114			土质花池、水池、粪池、鱼池、沼气池	1-3m ³	500-1000	
115				4-6m ³	1000-1800	
116				7-10m ³	1800-2400	
117		10m ³ 以上		240		
118		堡坎	浆砌石堡坎	m ³	280	
119			砖砌堡坎	m ³	280	
120			混凝土堡坎	m ³	350	
121			干砌石堡坎	m ³	200	
122		水电	暗线	m ²	100	
123			明线	m ²	60	
124	户内设施	电表	独立	户	500	
125			分表	只	200	
126		动力电	动力电	户	3000	
127		水表	独立	户	1200	
128			分表	只	200	
129		有线电视	独立	户	350	
130			分机	个	100	
131		柜式挂式空调		台	550	迁移补助
132		电视接收机	电视接收机	套	200	
133		宽带	宽带	户	220	

134		固定电话	固定电话	部	300	
135		监控		套	500	
136		水管		米	管径 5 厘米: 6 元/米	下水管
137					管径 7.5 厘米: 10 元/米	下水管
138					管径 11 厘米: 18 元/米	下水管
139					管径 16 厘米: 32 元/米	下水管
140					管径 2.5 厘米: 4 元/米	入户水管
141					管径 3.2 厘米: 5 元/米	入户水管
142					管径 4 厘米: 10 元/米	入户水管
143					管径 5 厘米: 15 元/米	入户水管
144					管径 6.3 厘米: 23 元/米	入户水管
145					管径 7.5 厘米: 33 元/米	入户水管

开阳县人民政府办公室

2019 年 12 月 18 日印发

共印 30 份