

开阳县磷都大道南段建设项目房屋征收 补偿方案

(征求意见稿)

因实施开阳县磷都大道南段建设项目，需征收该项目规划用地红线范围内的房屋及附属物。根据《开阳县县城总体规划(2010—2030)》，现依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令)等法律法规之规定，结合该项目规划用地红线范围内的实际情况，特制定本方案。

一、项目名称：开阳县磷都大道南段建设项目

二、征收目的：开阳县磷都大道南段建设项目是我县市政道路建设的重点工程之一，是建设公平共享创新型城市的重要举措，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：开阳县磷都大道南段建设项目规划用地红线范围内涉及的房屋及附属物。

四、征收签约期限：按照县政府的安排，结合该项目用地实际，该项目房屋征收补偿方式为产权调换或货币补偿；自开阳县人民政府作出房屋征收决定之日起，签约期限为1个月。

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、征收实施单位：开阳县人民政府硒城街道办事处

八、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）《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》（法释〔2011〕20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）《开阳县发展和改革局关于开阳县磷都大道南段建设项目建议书的批复》（开发改〔2019〕166号）。

（五）《开阳县人民政府专题会议纪要》（开府专议〔2020〕168号）；

（六）《开阳县中心城区国有土地上房屋征收补助和奖励办法（试行）》。

（七）《开阳县国有土地上房屋未经登记建筑认定办法（试行）》。

（八）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以及测绘数据和评估结果。

九、补偿对象

本项目征收范围（具体范围以本项目规划红线所示征收范围为准）内被征收人。

十、房屋征收与补偿原则

（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。

十一、安置补偿及补助

(一) 住房安置补偿及补助

1. 货币补偿

(1) 由通过按程序选定的房地产价格评估机构对被征收房屋进行评估, 确定被征收房屋价值。

(2) 合法房屋货币补偿费组成: 由“房屋评估价值+附属物价值+装饰装修补偿费+搬家费+临时安置费”构成。

(3) 被征收人与征收部门签订征收补偿安置协议交房后, 由征收部门一次性兑付房屋征收补偿费。

2. 产权调换

(1) 产权调换房为开阳县遵义路至红军路(复烤厂)城市更新改造项目地块内的期房(翡翠阳光)。

(2) 被征收房屋与新建房屋均按建筑面积进行产权调换。

(3) 房改房选择产权调换的按套内面积计算进行补偿安置。

(4) 未经登记建筑物, 经认定为合法住宅的, 只能选择产权调换, 产权调换房按被征收人原房屋建筑面积进行安置。

(5) 产权调换住宅房屋建筑面积大于原住宅房屋建筑面积 0—10 m² (含 10 m²) 的, 不补款; 产权调换住宅房屋建筑面积大于原住宅房屋建筑面积 10—30 m² (含 30 m²) 的, 按产权调换房评估价的 85% 进行补款; 超过 30 m² 的, 按产权调换房评估价

结算。

煤棚等建筑物及其它附属设施不计入产权调换房面积，一律按相应结构的补助标准给予货币补助

（6）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，征收部门按被征收房屋的评估单价对被征收人进行货币补偿。

（7）产权调换房不分楼层及朝向，按照签约的先后顺序进行选房。

（二）商业用房的安置补偿

1. 货币补偿

（1）由通过按程序选定的房地产价格评估机构对被征收房屋进行评估，确定被征收房屋价值。

（2）合法房屋货币补偿费组成：由“房屋评估价值+附属物价值+装饰装修补偿费+搬家费+临时安置费”构成。

（3）被征收人与征收部门签订征收补偿安置协议交房后，由征收部门一次性兑现房屋征收补偿费。

2. 产权调换

（1）产权调换房为开阳县遵义路至红军路（复烤厂）城市更新改造项目地块内的期房（翡翠阳光）。

（2）房屋所有权证载明用途为商业的，按被征收房屋建筑面积上浮5%补助后实行产权调换。

（3）未经登记建筑物，经认定为商业用房的，只能选择产权调换。

(4) 被征收房屋与产权调换房均按房屋建筑面积进行产权调换。

(5) 被征收人选择的产权调换房建筑面积超出被征收房屋应安置建筑面积的，由被征收人按实际超出面积以新建商业门面评估单价向征收部门购买；被征收房屋建筑面积大于产权调换房建筑面积的，征收部门以建筑面积按被征收房屋评估价向被征收人进行货币补偿。

(三) 营业用房的安置补偿

产权登记用途为住宅，现状用途为临街一层的经营房屋，持有工商营业执照和上一年纳税申报凭证且持续经营，用于经营的面积，经认定为营业用房的，只能以实际经营面积实行产权调换进行安置补偿。

(四) 住房改为非住房的补助

产权登记用途为住宅，2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前已改变为经营用途并持续经营，经认定为住房改为非住房的，按住宅房屋评估价上浮20%给予货币补助后，再按照住房的补偿方式进行安置补偿；2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后至项目房屋征收公告发布时间前5年内改变为经营用途并持续经营，经认定为住房改为非住房的，按住宅房屋评估价上浮10%给予货币补助后，再按照住房的补偿方式进行安置补偿。

(五) 未经登记建筑物的补偿

根据《开阳县中心城区国有土地上房屋征收补助和奖励办法

（试行）》规定，对未经登记建筑的补助和奖励，按照县未经登记建筑认定和处理领导小组出具的处理意见进行补助和奖励。

对认定为合法建筑的，按照全产权房补助和奖励标准的 90% 进行补助和奖励；对认定为违法建筑的，但在规定的签约期限内积极配合搬迁的，可给予适当的工料补助。补助标准为：框架结构为 1000 元/m²；砖混结构 800 元/m²；砖木结构 700 元/m²；木结构 500 元/m²；其他结构 300 元/m²。在规定的签约期限内未签约搬迁的，不给予工料补助。

十二、被征收房屋价格的确定

（一）由本项目依法选定的评估机构对本期内被征收的房屋进行评估，评估结果依法公布。

房屋类别	土地类型	房屋结构	房屋设定用途	评估单价 (元/m ²)	备注
自建房	国有（出让）	框架结构	住宅	3865	房地合一价值（国有出让土地上的房屋或政府合法性认定为国有出让土地上的房屋）
	国有（划拨）	框架结构		3440	房地合一价值（国有划拨土地上的房屋或政府合法性认定为国有划拨土地上的房屋）
	国有（出让）	砖混结构		3543	房地合一价值（国有出让土地上的房屋或政府合法性认定为国有出让土地上的房屋）
	国有（划拨）	砖混结构		3118	房地合一价值（国有划拨土地上的房屋或政府合法性认定为国有划拨土地上的房屋）
	国有（出让）	砖木结构		3142	房地合一价值（国有出让土地上的房屋或政府合法性认定为国有出让土地上的房屋）
	国有（划拨）	砖木结构		2717	房地合一价值（国有划拨土地上的房屋或政府合法性认定为国有划拨土地上的房屋）
	国有（出让）	木结构		2875	房地合一价值（国有出让土地上的房屋或政府合法性认定为国有出让土地上的房屋）
	国有（划拨）	木结构		2450	房地合一价值（国有划拨土地上的房屋或政府合法性认定为国有划拨土地上的房屋）

(二)项目用地规划红线范围内集体土地上的房屋价格参照该项目划拨土地上的各类结构房屋评估价格进行补偿。

被征收房屋的装饰装修及附属设施补偿标准附后。

十三、国有空地的补偿

对于预征收范围内涉及的国有空地，由预征收部门委托有资质的测绘单位进行测绘后核定空地面积，预征收部门按照评估机构出具的评估报告进行补偿。

十四、搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费等的计发标准

(一) 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 10 元/m²/次，营业用房 15 元/m²/次。选择货币补偿的按 1 次发放；选择产权调换的，按 2 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，由征收部门与当事人协商确定，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：选择产权调换，由被征收人自行过渡，过渡安置期限为 30 个月；选择货币补偿的，过渡安置期限为 3 个月。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 15 元/m²/月。

3. 征收个人生产及经营用房造成停产停业损失补偿

(1) 选择产权调换，能提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，由征收部门按照上一年度月均应纳税所得额一次性给予

6 个月的经营性损失补偿；不能提供纳税依据的，由征收部门按被征房屋评估价值的 2% 给予一次性 6 个月的经营性损失补偿；

（2）选择货币补偿，能提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，由征收部门按照上一年度月均应纳税所得额一次性给予 3 个月的经营性损失补偿；不能提供纳税依据的，由征收部门按被征房屋评估价值的 2% 给予一次性 3 个月的经营性损失补偿。

4. 征收个人经营用房合法用工人员补助费：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人事劳动部门备案、按规定缴纳社会保险），由征收人按本县上一年最低工资标准（2020 年为 1670 元 / 人 / 月），一次性发放 6 个月的补助费。

（二）单位用房计发标准

涉及单位用房搬迁费、临时安置费等，按“一事一议”的原则进行补偿。

十五、征收奖励

（一）签约奖励。自征收决定公告发布之日起，房屋被征收人在规定期限内与征收部门签订征收补偿安置协议的按照下列方式奖励。

1. 全产权房签约奖励标准：征收部门按被征收房屋建筑面积 120 元 / m² 给予签约奖励（最高不超过 30000 元）。

2. 土地性质为出让或划拨，未办理产权登记，经确权认定参照全产权房签约的奖励标准：征收部门按被征收房屋建筑面积

100 元/m²给予签约奖励（最高不超过 28000 元）。

3. 土地房屋均未登记的房屋，经确权认定参照全产权房签约的奖励标准：征收部门按被征收房屋建筑面积 80 元/m²给予签约奖励（最高不超过 25000 元）。

超过期限签约的，不予奖励。

（二）搬迁奖励。房屋被征收人签约后按照合同约定期限搬家交房的按下列标准予以奖励：

1. 自征收决定公告发布之日起，在协议规定期限内完成搬家交房的，征收部门按被征收房屋建筑面积给予被征收人 100 元/m²的搬家奖励（最高不超过 20000 元）。

2. 超过规定时限搬家交房的，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、气、闭路电视、电话等费用由被征收人自行缴清。被征收人因被征收房屋所涉及到的债权债务，由被征收人自行清偿。

十六、相关税费的缴纳

房屋被征收人在办理产权证时，征收部门应予配合，涉及所有税费由被征收人自行承担。

十七、被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成征收安置补偿协议，或被征收房屋因所有权人不明确的，由县人民政府按照本方案作出征收补偿决定，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、也不提起行政诉讼、又在征收补偿决定规定期限内不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行，并取消被征收人的一切优惠政策。

十八、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领取相关安置补偿金。

十九、被征收人签约搬家交房后，被征收房屋由房屋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，否则依法追究擅自拆除单位和个人的法律责任。

二十、法律责任

（一）征收部门的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、测绘等中介服务机构及相关工作人员在房屋征收过程中，有违法违规行为的，严格按照有关规定依法依规予以查处，追究责任。

二十一、本方案由县房屋征收局负责解释。

二十二、本方案未尽事宜，按国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）及该项目指挥部相关会议纪要或县政府专题会议纪要执行。

附件

被征收房屋装饰装修及附属设施补偿标准

序号	类别	结构形式	单位	单价（元）
1	圈舍	砖混	m ²	600
2		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	砖	钢架顶	m ²	180
7		石棉瓦	m ²	60
8		彩钢瓦	m ²	100
9	活动板房	活动板房	m ²	322
10	晒坝	室外水泥地坪	m ²	90
11		土质院坝	m ²	60
12	道路	混凝土道路	m ²	200
13	水井		口	1150
14	外装饰	外墙砖	m ²	80
15		外墙漆	m ²	30
16		不锈钢雨棚	m ²	100
17		瓷瓶柱	棵	85
18		广告灯箱	m ²	280
19		广告牌	m ²	130
20		广告门头	m ²	180-400
21		屋顶隔热层	m ²	50
22		屋顶防水层	m ²	30
23		女儿墙	m	80

24	室内地面	地砖	m ²	180
25		瓷砖地脚线	m	25
26		实木地板	m ²	120-200
27		木地脚线	m	25
28		强化木地板	m ²	120
29		水磨石地板	m ²	150
30		地板胶	m ²	60
31	内墙面	瓷粉	m ²	20
32		内墙砖	m ²	120
33		墙纸	m ²	65
34		瓷粉乳胶漆	m ²	45
35		桑拿板	m ²	80
36		木墙裙	m ²	80
37		墙布	m ²	120
38		塑料扣板、吊顶	m ²	60-130
39		生态板	m ²	80
40		彩钢板	m ²	35
41	吊顶	石膏线条	m	45
42		集成吊顶、集成墙 板、木吊顶	m ²	80-150
43		木线条	m	30
44		石膏转角	个	50
45		保丽板	m ²	120
46		三合板	m ²	50
47		木工板	m ²	70

48	门	套装门	樘	1000
49		防盗门	樘	500-1000
50		木门	樘	380
51		不锈钢防盗门	m ²	150
52		铝合金门	m ²	150
53		铁门	m ²	120
54		塑钢门	m ²	150
55		钢化玻璃门	m ²	200
56		门套	个	450
57		包门	樘	600
58		木梭门	樘	800
59		卷帘门	m ²	220
60		活动板房门	樘	200
61	窗	木窗	樘	200
62		窗套	m	30
63		不锈钢防盗窗	m ²	120
64		铝合金窗	m ²	150
65		铝合金纱窗	m ²	80
66		钢条防盗窗	m ²	100
67		塑钢窗	m ²	150
68	扶手、栏杆	不锈钢楼梯扶手	m	150
69		铁楼梯扶手	m	120
70		木楼梯扶手	m	120
71		不锈钢花架	m ²	120
72		不锈钢楼梯	m ²	120
73		不锈钢栏杆	m	100
74		不锈钢晾衣杆	m	30

75	装饰	木隔断	m ²	300
76		玻璃镜子	m ²	150
77		背景墙	m ²	200
78	装饰柜	座柜	m	500
79		吊柜	m ²	250
80		固定衣柜	m ²	500
81		壁柜、书柜	m ²	500
82		电视柜	m ²	500
83		鞋柜	m	500
84		地柜	m	500
85		货架	m ²	120-180
86		电脑桌	m ²	500
87	厨房	操作台	m	500
88		大理石橱柜	m	600
89		灶头	个	1200
90		砖砌拖把池	个	150
91		不锈钢洗菜池	个	300
92		石水缸	口	600
93		砖砌碗柜	m ²	180
94		油烟机	台	搬迁 180
95	卫生	太阳能	台	搬迁 1000
96		热水器	台	搬迁 200
97		台式面盆	套	500
98		蹲便器	个	300
99		坐便器	个	500
100		冲水箱	个	300
101		猪槽	个	100
102		不锈钢储水箱	m ³	300

103		花架	m ²	65
104		防腐木地板	m ²	110
105		硅藻泥	m ²	60
106	围墙	1.5m 以上	m	180
107		1.5m 以下	m	120
108	花池、水池、粪池、 沼气池、鱼池	沼气池	个	2500
109		混凝土花池、水池、 粪池、水井、鱼池	m ³	235
110		土质花池、水池、粪 池、鱼池	m ³	210
111	堡坎	浆砌石堡坎	m ³	280
112		砖砌堡坎	m ³	280
113		混凝土堡坎	m ³	350
114		干砌石堡坎	m ³	200
115	水电	暗线	m ²	100
116		明线	m ²	60
117	电表	独立	户	500
118		分表	只	200
119	动力电	动力电	户	3000
120	水表	独立	户	1200
121		分表	只	200
122	有线电视	独立	户	350
123		分机	个	100
124	电视接收机	电视接收机	套	200
125	宽带	宽带	户	220
126	固定电话	固定电话	部	300
127	监控	监控	套	500
128	琉璃瓦	琉璃瓦	m ²	5

129	罗马柱	罗马柱	根	510
130	混凝土梯步	混凝土梯步	m ³	50
131	柜式、挂式空调	柜式、挂式空调	台	空调（移机） 200-300 一台
132	木楼梯	木楼梯	m ²	34
133	玻璃隔断	玻璃隔断	m ²	158
134	大理石地砖	大理石地砖	m ²	106
135	青瓦艺术门头	青瓦艺术门头	m ²	489
136	收银台、吧台	收银台、吧台	套	414
137	电杆	电杆	根	680
138	6 分水管	6 分水管	米	12
139	石膏板吊顶	石膏板吊顶	m ²	18
140	150 排污管	150 排污管	米	6

