南县城市棚户区改造（二期）房屋征收补偿方案

（征求意见）

为加快南县城镇建设步伐，确保南洲镇东堤尾棚户区、赤松亭棚户区改造项目顺利进行，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)和《湖南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》(省政府令268号)、并比照《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(益政发〔2020〕10号)等法律、法规和政策的相关规定，特制定本征收补偿方案。

一、征收范围和时间

（一）一是滨江路以东、石矶头至南华桥外河洲所有房屋，二是东堤尾街以东、泰济街以南、滨江路以西连片房屋。拟征收房屋156 栋、284户，征收总面积28970平方米。

（二）具体征收时间以县人民政府发布的征收公告为准。

二、征收实施单位:

征收部门：南县征地拆迁与安置补偿事务中心；

征收实施单位：南县南洲镇人民政府。

三、征收补偿方式和标准:

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。鼓励被征收人选择货币补偿。

（一）货币补偿

1.被征收房屋价值补偿(含房屋主体补偿和装饰装修补偿)按评估基准日(房屋征收公告发布之日)房屋同类房地产市场价格补偿，由具有相应资质的房地产评估机构按照房屋征收评估办法评估，确定被征收房屋的补偿价格。

2.水、电、有线电视、互联网宽带按实际开户费给予补偿。

（二）房屋产权调换

1.征收私有住宅房屋，被征收人选择产权调换的，在面积上实行征1补1.1，互不找补差价，另给予被征收房屋的装饰装修费、搬迁费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖和临时安置费。产权调换房进行了楼层调整的，应当支付合理的楼层差价。

2.产权调换房面积小于被征收房屋面积1.1倍的，由房屋征收部门按产权调换房销售的平方米单价找补差价给被征收人:产权调换房面积大于被征收房屋面积1.1倍的，由被征收人按产权调换房销售的平方米单价找补差价给房屋征收部门。产权调换房的房屋维修资金由被征收人承担。

被征收房屋已办理了不动产权证书(或房屋所有权证和国有土地使用证）的，房屋征收部门应为提供给被征收人的产权调换房办妥不动产权证书，并承担办证税费，但产权调换房面积超过被征收房屋面积部分的办证税费由被征收人承担。被征收房屋未办理不动产权证书(或房屋所有权证和国有土地使用证），但被认定为合法房屋的，实施房屋产权调换时，应为其办好不动产权证书，其税费由被征收人承担，被征收人应予配合。

3.选择房屋产权调换的不享受购房补助和寻房补助。

（三）住改商房屋补偿

房屋所有权人未经县规划、国土资源部门批准，将住宅房屋改为非住宅用房，但办理了工商和税务登记、正在从事合法经营的住房，在依法纳税的前提下，按其实际经营面积(不含辅助性用房和生活用房面积)，可在住宅补偿的基础上适当增加货币补偿，但不再给予停产停业补偿。

1. 经营时间在2年以下的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加20%的补偿。

2.经营时间在2年(含2年)以上的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加30%。经营时间是指房屋所有权人以被征收房屋为经营场地，取得工商营业执照时间至房屋征收公告之日，能够提供连续纳税凭证的时间段。

四、搬迁费、临时安置费补偿

（一）搬迁费补偿。被征收住宅房屋面积80平方米(含80平方米)以下的，一次搬迁费为2000元，超过80平方米的，超出面积部分按每平方米10元计算。选择货币补偿和现房安置的支付一次搬迁费。选择产权调换暂无现房安置的，支付两次搬迁费。由房屋征收部门组织搬迁的不支付搬迁费。

征收非住宅用房的搬迁费由双方协商确定，协商不成的评估确定，如对评估结果有异议的，按《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十七条办理。

（二）临时安置费补偿。被征收住宅房屋面积80平方米（含80平方米）以下的，临时安置费每户每月为800元；超过80平方米的，超出面积部分临时安置费每平方米按10元计算。选择货币补偿的只给予3个月的临时安置费。选择产权调换临时安置费的计算时限从被征收人腾空房屋交给征收部门之日起至产权调换房交付之日后3个月止；产权调换房多层建筑期房的，过渡期限一般不得超过24个月；产权调换房为高层建筑期房的，过渡期限一般不超过36个月。

（三）对征收国有土地上单位和个人的非住宅房屋造成停产停业损失的，一次性给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿标准为被征收房屋整体评估价值的5%。

五、奖励补助措施

（一）被征收人在约定的时限内签订房屋征收补偿协议(以下简称协议)并将权属证书交房屋征收部门后，被征收房屋为住宅或商业用房的，按被征收房屋面积给予每平方米200元的奖励；被征收房屋为办公、生产和仓储的按被征收房屋的面积给予每平方米100元的奖励。

（二）被征收人在协议约定的时限内腾空房屋并将房屋主体保存完好，由房屋征收部门验收合格后，被征收房屋为住宅或商业用房的，按被征收房屋的面积给予每平方米100元的奖励。被征收房屋为办公、生产和仓储的按被征收房屋面积给予每平方米50元的奖励，未按照规定时间按期签订协议和腾空房屋的不予奖励。以栋为单位，被征收人被征收房屋在规定的期限内全部签订协议，并在约定的时限内腾空房屋完成搬迁交房的，给予每户1万元的奖励。

（三）被征收房屋为私有住宅，选择货币补偿且不需要安排廉租住房、公共租赁住房或安置房，并承诺在5年内不申请保障性住房的，按被征收房屋产权面积给予每平方米1300元购房补助和每户10000元的寻房补助，但《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十八条第六款规定选择货币补偿的情形除外。

（四）征收范围内的直管公房和单位自管公房住宅，只对直管公房的管理单位和自管公房的产权单位进行补偿，其承租人和居住人补偿的项目为:自行装饰装修补偿、搬家费、过渡费补偿。并对按期签订协议和按期搬迁的实施奖励。以栋为单位的承租人和居住人按照规定时间搬迁的，给予每户1万元的奖励。符合保障性住房安置申请条件，货币补偿不需安置的，除上述补偿款项外，每户给予一次性住房租居补贴4万元。

六、其他规定

（一）征收范围内任何单位和个人不得进行下列活动:

1、新建、扩建、改建、临时搭建房屋(包括构筑物及其他附属物)和装饰装修房屋行为；

2、改变房屋和土地用途；

3、在房屋和土地上设立用益物权和担保物权；

4、其他以非法牟取增加补偿费用为目的的行为。

（二）被征收房屋面积一般以不动产权证书或房地产权证书和房地产登记簿的记载为准:房地产权证书和房地产登记簿的记载不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

（三）被征收人应在征收期限内与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，并按协议约定的期限完成搬迁。

（四）棚户区改造范围内房屋依法征收后，不动产权证书（或国有土地使用权证）同时收回。

（五）本征收补偿方案未作规定的，比照益政发〔2020〕10号的有关规定执行。

南县征地拆迁与安置补偿事务中心

2022年 月 日