

御营东街 9 号烟厂家属区国有土地上房屋 模拟搬迁补偿安置方案

根据《物权法》、《合同法》相关规定,参照《绵阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》(绵府发〔2015〕15号)规定的补偿标准,结合御营东街 9 号烟厂家属区改造项目拟改造范围内的实际情况,特拟定本方案。

一、搬迁目的

为改善御营东街 9 号绵阳卷烟厂家属区居民居住条件和生活环境,优化片区城市空间布局,完善片区城市综合服务功能,提升片区城市品位形象。

二、搬迁范围和基本情况

(一)本次房屋模拟搬迁范围:御营东街 9 号绵阳卷烟厂家属区第 1 至第 9 幢、第 12 幢。

(二)房屋的基本情况:模拟搬迁范围内涉及国有土地上房屋住户总数 524 户,其中个人私有房产 523 户,绵阳卷烟厂 1 户,房屋总建筑面积约 4.84 万平方米。以上户数及建筑面积不含未经产权登记建筑。

三、签约期限

本次房屋模拟搬迁签约期限:自本方案正式发布之日起 30 日内(具体时间以签约公告为准)。

四、模拟搬迁部门和实施单位

(一) 模拟搬迁部门为绵阳市涪城区住房和城乡建设局。

(二) 实施单位为绵阳市涪城区南山街道办事处，承担国有土地上房屋模拟搬迁的具体工作。

五、补偿与安置

(一) 计户标准

产权人的确认。按房屋所有权证书、不动产登记证书登记的所有权人确认；按人民法院生效判决书、裁定书、调解书，或者仲裁机构裁决书确定的房屋所有权人确认；房屋所有权人死亡的，以有效的确权法律文书确认。

户的认定标准。本方案中各类补助和奖励中“户”的认定以房屋所有权证（不动产登记证，下同）为依据，一证为一户；持有共有权证的，与房屋所有权证合并按一户认定；一证中房屋有多种用途的，仍按一户认定；单独持证的架空层、储藏室（车库）等不按户认定。

(二) 补偿方式

私产房屋可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，由业主自主选择一种补偿安置方式。四川中烟绵阳卷烟厂所属房产，按照《绵阳市人民政府关于绵阳旧城区更新改造的实施意见》（绵府发〔2018〕14号）文件关于公房搬迁补偿的规定：“按房屋权属证书记载建筑面积 1:1 进行还房，发放一次性搬家补偿费、室内装饰装修费，不再核计补助、奖励、停产停业损失费、过渡

安置费等费用”执行。

(三) 搬迁补偿

1. 房屋价值的补偿

对被搬迁房屋价值的补偿,不低于本项目评估时点的被搬迁房屋类似房地产价格,类似房地产是指与被搬迁房屋的区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。被搬迁房屋价值由选定的评估机构,根据该房屋具体区位、建筑结构、建筑面积、成新、层次等因素评估确定。

被搬迁房屋价值计算标准为:被搬迁房屋价值=被搬迁房屋证载建筑面积×评估单价。被搬迁房屋价值包括水、电、气、有线电话网络、有线电视等。

2. 房屋装修补偿

被搬迁房屋的装修价值由同一家评估机构评估确定。

3. 搬迁费

住宅搬迁费标准为:2室户每户800元/次,3室户每户1000元/次,3室以上每户1200元/次。选择货币化补偿的给予一次搬迁费,选择产权调换的给予两次搬迁费。

非住宅的搬迁费标准为:被搬迁房屋证载建筑面积×10元/平方米.次。选择货币化补偿的给予一次搬迁费,选择产权调换的给予两次搬迁费。

4. 设备迁装费

被搬迁房屋安装空调的按挂式200元/台、柜式300元/台标

准据实支付。

5. 临时安置费

被搬迁房屋为住宅，选择货币补偿的一次性给予 6 个月的临时安置费，标准为：被搬迁房屋证载建筑面积 × 15 元/平方米. 月 × 6 个月。

被搬迁房屋为住宅，选择产权调换的，按过渡实际月数并另加 3 个月给予临时安置费，标准为：被搬迁房屋证载建筑面积 × 15 元/平方米. 月 × (过渡实际月数+3 个月)，按月发放，不足 1 个整月的按 1 个月计算。

被搬迁房屋为住宅的，选择产权调换，因搬迁人的过错造成过渡期限超过约定的，按下列标准计算发放逾期临时安置费：

逾期 6 个月内的，逾期临时安置费=被搬迁房屋证载建筑面积 × 15 元/平方米 . 月 × 本周逾期月数 × 1.5 倍；

逾期 6 个月以上不足一年的，逾期临时安置费=被搬迁房屋证载建筑面积 × 15 元/平方米. 月 × 本周逾期月数 × 2 倍；

逾期一年以上的，逾期临时安置费=被搬迁房屋证载建筑面积 × 15 元/平方米. 月 × 本周逾期月数 × 3 倍。

临时安置费按上述标准计算不足 600 元/月时，按 600 元/月计发，并按此标准计算和发放逾期临时安置费。

6. 被搬迁房屋属于烈属、残疾人、孤寡老人住宅房屋的按上述的搬迁费和临时安置费的标准提高 20% 支付，并按此为基数计发逾期临时安置费。

7. 面积补助

被搬迁房屋为住宅，选择产权调换的，按照被搬迁房屋证载建筑面积，给予 10% 的面积补助。

8. 购房补助

被搬迁房屋为住宅，选择货币补偿的，按被搬迁房屋评估价（不含室内装饰装修价值），给予 30% 的购房补助，计算标准为：
购房补助=被搬迁房屋证载建筑面积×评估单价×30%。

被搬迁房屋为住宅，选择产权调换的，按被搬迁房屋评估价（不含室内装饰装修价值），给予 10% 的购房补助，计算标准为：
购房补助=被搬迁房屋证载建筑面积×评估单价×10%。

9. 物管补助

被搬迁房屋为住宅的，给予物管补助，计算标准为：物管补助=被搬迁房屋证载建筑面积×1元/平方米·月×60个月。

10. 奖励

A: 户奖。被搬迁人在本方案规定的签约时限内已签订“模拟搬迁”协议且生效，并在搬迁实施单位公布的时限内（另行通知，下同）腾退房屋的，每户给予 3 万元奖励。

B: 幢奖。被搬迁人所属楼幢所有业主在本方案规定的签约时限内已签订“模拟搬迁”协议且生效，并在搬迁实施单位公布的时限内腾退房屋的，给予该楼幢每户 1 万元奖励。

C: 面积奖。被搬迁人选择货币补偿，在本方案规定的签约时限内已签订“模拟搬迁”协议且生效，并在搬迁实施单位公布

的时限内腾退房屋的，每户给予按被搬迁房屋证载建筑面积 × 300 元/平方米的奖励。被搬迁人选择产权调换，在本方案规定的签约时限内已签订“模拟搬迁”协议且生效，并在搬迁实施单位公布的时限内腾退房屋的，每户给予按被搬迁房屋证载建筑面积 × 100 元/平方米的奖励。

11. 临时建筑的补偿

被搬迁房屋或构建筑物被认定为未超过批准期限的临时建筑的，按测绘面积 × 300 元/平方米标准给予适当补偿；被认定为违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。临时建筑、违法违章建筑不享受本方案规定补助和奖励。

12. 房屋维修资金

被搬迁房屋余留的维修资金归搬迁人所有。产权调换房屋的维修基金由被搬迁人自行按政策缴纳，搬迁人按被搬迁房屋证载面积给予 75 元/平方米的补助。

六、产权调换房屋的选择和差价结算

(一) 产权调换房屋情况。此次搬迁实行原地回迁，用于产权调换的住宅房屋和商业房屋位于御营东街 9 号地块，为期房。户型及套数具体情况由搬迁实施单位另行公布。

(二) 产权调换房屋建筑面积不小于被搬迁房屋证载建筑面积的 110% (但被搬迁人要求小于被搬迁房屋建筑面积的除外)，超出部分按规定另行结算房款。

(三) 产权调换房的选房顺序在签约后通过抽签的办法确

定。具体方案由搬迁实施单位另行公布。

(四) 差价的结算

1. 纳入被搬迁房屋与产权调换房屋价差结算范围的被搬迁房屋补偿费用包括：房屋价值补偿、购房补助、奖励。

2. 搬迁实施单位与被搬迁人按本方案计算被搬迁房屋补偿、补助、奖励的总额，以及用于产权调换房屋价值（建筑面积×评估单价），品叠后按以下方式相互结清价差。

(1) 用于产权调换的安置房屋补偿面积（不含面积补助）价值大于被搬迁房屋补偿总额的，被搬迁人不再支付该部分品叠后的价差。

(2) 用于产权调换的安置房屋补偿面积（不含面积补助）价值小于被搬迁房屋补偿总额的，搬迁实施单位将价差支付给被搬迁人。

(3) 产权调换房屋建筑面积中超过被搬迁房屋证载面积加面积补助的部分，按项目评估时点的产权调换房屋评估面积单价结算。

(五) 产权调换房屋的交房标准为毛坯房。

(六) 搬迁协议中载明的产权调换房屋补偿面积与产权登记面积发生误差时，按照《商品房销售管理办法》第二十条规定处理。

对被搬迁个人住宅房屋产权建筑面积低于五十平方米的，经核查他处无住房且符合城镇住房保障条件的被搬迁人，按不低于

五十平方米产权建筑面积的标准户型进行安置。本方案规定结算时，搬迁部门提供的安置房五十平方米部分的价值高于被搬迁房屋补偿、补助（不含面积补助）、奖励总额的，被搬迁人不再支付五十平方米部分品迭后的差价，超过五十平方米的部分按规定据实补差。

七、房屋用途、面积的确定，未经产权登记建筑的认定处理

被搬迁房屋用途和建筑面积按照房屋产权登记记载的用途和建筑面积确定。房屋产权登记未记载用途的，由绵阳市住保领导小组办公室组织涪城区政府、城乡规划、国土资源部门、城管等认定。

八、腾空房屋的办理

（一）被搬迁人应在搬迁补偿协议约定的腾空期限内腾空房屋（以验收可拆为准），结清水、电、燃气费等全部应支付费用，并委托搬迁实施单位申请房屋、土地注销登记。逾期未腾空房屋的，按搬迁补偿协议约定执行。

（二）被搬迁房屋存在租赁关系的，被搬迁人应当自行与承租人妥善处理好房屋腾空事宜，因房屋租赁关系影响房屋腾空的，由被搬迁人承担相关责任。绵阳卷烟厂自行负责所属房屋的租赁关系解除和房屋人员腾退。

九、对评估结果有异议的处理

被搬迁人对评估结果有异议的，应当自评估结果公布之日起10日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核

评估。对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向绵阳市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。评估复核或鉴定费用由被搬迁人自行承担。

十、低收入住房困难家庭的住房保障

搬迁私有住宅房屋证载建筑面积小于 50 平方米的，经核查它处无住房(家庭有其它住宅用房，但与被搬迁房屋合并计算也未超过 50 平方米的除外)且符合绵阳城区城镇住房保障条件的，依照下列规定优先给予住房保障：

(一)被搬迁人选择货币补偿的，按照建筑面积 50 平方米予以补偿。

(二)被搬迁人选择房屋产权调换的，用于产权调换房屋的建筑面积不小于建筑面积 50 平方米；被搬迁人对建筑面积 50 平方米以内或者被搬迁房屋价值以内部分不支付房款，对超过建筑面积 50 平方米且超过被搬迁房屋价值的部分按照规定支付差价。

(三)住房困难家庭的申请条件按照现行绵阳城区住房保障政策执行。

十一、契税减免政策

被搬迁人的产权调换房或新购置的商品房办理不动产登记时，涉及契税的以办理产权登记时的相关税收减免政策为准。

十二、搬迁补偿协议生效条件

在规定期限内，签约率达到 100%的，搬迁补偿协议生效；

未达到 100%的，搬迁补偿协议不生效，模拟搬迁终止。被搬迁人数量和签约比例按户计算。

十三、其他

(一)被搬迁房屋如有抵押、查封的，按相关法律、法规的规定处理。

(二)被搬迁人子女入学房屋认定时，可选择被搬迁房屋、产权调换房屋或者自行购置的商品房(已取得房产证)所在地，凭搬迁补偿协议到当地教育机构进行认定。

十四、本方案由绵阳市涪城区住房和城乡建设局负责解释。