附件

绵阳市涪城区人民政府办公室文件

绵涪府办发〔2022〕48号

绵阳市涪城区人民政府办公室
关于印发《涪城区卫生巷5号国有土地上房屋征收补偿安置方案》的通知

区住建局、区自然资源局、区发改局、区财政局、区审计局、区综合行政执法局、区教体局、区拆迁与旧改中心、城厢街道办事处、涪创集团:

《涪城区卫生巷5号国有土地上房屋征收补偿安置方案》已经七届区人民政府第27次常务会议审议通过，现印发你们，请遵照执行。

附件:涪城区卫生巷5号国有土地上房屋征收补偿安置方案

（此页无正文）

绵阳市涪城区人民政府办公室

2022年8月23日

附件

涪城区卫生巷5号国有土地上房屋征收补偿安置方案

根据《民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》《绵阳市人民政府关于印发<绵阳市市辖区国有土地上房屋征收与补偿办法>的通知》（绵府发〔2021〕7号）规定的补偿标准，结合涪城区卫生巷5号拟征收范围内的实际情况，特拟定本方案。

一、征收目的

为建设国家卫健委核技术医学转化重点实验室，开展临床试验和科研工作。

二、征收范围和基本情况

（一）本次房屋征收范围：涪城区卫生巷5号地块内所有房屋及其附属物。（以公告范围为准）。

（二）房屋的基本情况：征收范围内涉及国有土地上房屋住宅64套，房屋建筑面积约4823平方米；富达公司办公用房约1405平方米。以上套数及建筑面积不含未经产权登记建筑。

三、签约期限

本次房屋征收签约期限以征收实施单位公告为准。

四、征收部门和实施单位

（一）征收部门为涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心。

（二）实施单位为涪城区城厢街道办事处，承担国有土地上房屋征收的具体工作。

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，合并按一户认定；一证中房屋有多种用途的，仍按一户认定（公房除外）；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或者产权调换，由业主自行选择其中一种补偿安置方式。

政府直管办公用房，原则上采取货币化补偿安置。政府直管住房，可采取货币化补偿安置或产权调换。货币化补偿金额由评估机构评估确定。政府直管住房按照 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、过渡安置费等费用。政府直管住房的承租户符合住房保障条件的，按现行住房保障政策执行。

（三）征收补偿

1.房屋价值的补偿

对被征收房屋价值的补偿，不低于征收决定发布之日的被征收房屋类似房地产价格。类似房地产是指与被征收房屋的区位、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。被征收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。

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

2.房屋装修补偿

被征收房屋的装修价值由选定的同一家评估机构评估确定。

3.搬迁费

住宅搬迁费标准为：根据户型，1室户每户800元/次，2室户每户1000元/次，3室户及以上每户1200元/次。

非住宅的搬迁费标准为：被征收房屋证载建筑面积×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

被征收房屋安装空调的按挂式350元/台、柜式450元/台标准据实支付。

5.临时安置费

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

被征收房屋为住宅，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：被征收房屋证载建筑面积×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。

被征收房屋为住宅的，选择产权调换，过渡期限原则上不超过被征收人签订补偿协议生效并交房之日起24个月，因征收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＝被征收房屋证载建筑面积×15元/平方米/月×本周期逾期月数×1.5倍；

逾期6个月以上不足12个月的，逾期临时安置费＝被征收房屋证载建筑面积×15元/平方米/月×本周期逾期月数×2倍；

逾期12个月以上的，逾期临时安置费＝被征收房屋证载建筑面积×15元/平方米/月×本周期逾期月数×3倍。

临时安置费按上述标准计算不足800元/月时，按800元/月计发，并按此标准计算和发放逾期临时安置费。

6.关爱补助

被征收住宅房屋的产权人属于烈属、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标准的20%支付，并按此为基数计发逾期临时安置费。

7.面积补助

被征收房屋为非电梯住宅，选择产权调换的，产权调换房屋为电梯住宅的，按照被征收房屋证载建筑面积，给予10%的面积补助。

8.购房补助

被征收人选择货币补偿的，住宅按被评估价（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＝被征收房屋证载建筑面积×评估单价×30%。

被征收人选择产权调换的，住宅按被评估价（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＝被征收房屋证载建筑面积×评估单价×10%。

9.物管补助

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

10.奖励

A:户奖。被征收人在征收实施单位公布的签约时限内签订征收协议且生效，签约时限之日起20日内签约的，每户给予3万元奖励；签约时限之日起30日内签约的，每户给予2万元奖励；签约时限之日起45日内签约的，每户给予1万元奖励；签约时限之日起45日后签约的，不予奖励。

B: 幢奖。整幢房屋被征收人在征收实施单位公布的签约时限内完成搬迁并交付腾空被征收房屋的，另给予每户 1 万元奖励。

C: 面积奖。被征收人选择货币补偿，按被征收房屋证载建筑面积，在征收实施单位公布的签约时限内已签订征收协议且生效，签约时限之日起 20 日内签约的，给予 300 元/平方米奖励；签约时限之日起 30 日内签约的，给予 200 元/平方米奖励；签约时限之日起 45 日内签约的，给予 100 元/平方米奖励；签约时限之日起 45 日后签约的，不予奖励。

被征收人选择产权调换，在规定的签约时限内已签订征收协议且生效，每户给予按被征收房屋证载建筑面积 × 100 元/平方米的奖励。

11. 临时建筑的补偿

被征收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或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。违法违章建筑或超过批准期限的临时建筑不享受本方案规定的补助和奖励。

12. 房屋维修资金

被征收房屋余留的维修资金归征收人所有。产权调换房屋的维修基金由被征收人自行按政策缴纳，征收人按被征收房屋证载面积给予 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。此次征收实行异地产权调换，用于产权调换的住宅房屋、办公用房位于浸水村七、八社地块，为期房。户型及套数具体情况由征收实施单位另行公布。

（二）产权调换房屋的选房具体方案由征收实施单位另行公布。

（三）产权调换房屋建筑面积不小于被征收房屋证载建筑面积，产权调换房屋为电梯住房的，给予10%的面积补助，超出部分按规定结算房款。

（四）差价的结算

1.被征收房屋纳入结算范围的补偿费用包括（但不限于）：房屋价值补偿、购房补助、奖励等。

2.被征收房屋评估价值（不含室内装饰装修价值）、购房补助、奖励三项费用之和低于原地按征收决定发布之日评估均价计算的等面积新建普通商品住宅房屋价值的，该三项费用总额按原地等面积新建普通商品住宅房屋价值核算（高于按照三项费用之和核算），面积补助的补助面积价值按征收决定发布之日原地新建普通商品住宅房屋评估均价计算。计算被征收人等面积和面积补助还房价值总额，等价值置换至还房区域得到还房面积，与产权调换房屋结算找补。

（五）产权调换房屋的交房标准为清水房。

七、货币补偿的结算

被征收房屋评估价值（不含室内装饰装修价值）、购房补助、奖励三项费用之和低于原地段或就近地段按征收决定发布之日评估均价计算的等面积新建普通商品住宅房屋价值的，该三项费用总额按征收决定发布之日原地段或就近地段等面积新建普通商品住宅房屋价值计算（高于按照三项费用之和核算）。

八、房屋用途、面积的确定，未经产权登记建筑的认定处理

被征收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，由涪城区人民政府组织区住建局、区自然资源局、区行政综合执法局、区拆迁与旧改中心等部门认定。认定为合法建筑的，权属、用途、建筑面积等以认定的处理结果为准；认定为违法、违章建筑的，由有关部门依法予以处理。

九、腾空房屋的办理

（一）被征收人应在征收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，并委托征收实施单位申请房屋、土地注销登记。逾期未腾空房屋的，按征收补偿协议约定执行。

（二）被征收房屋存在租赁关系的，被征收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，由被征收人承担相关责任。直管公房权属单位自行负责所属房屋的租赁关系解除和房屋清退工作。

十、对评估结果有异议的处理

被征收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。申请评估复核费用由原房地产价格评估机构承担。申请鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担，但申请鉴定维持原评估结果的，鉴定费用由申请人自行承担。

十一、契税减免政策

被征收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、其他

（一）被征收房屋如有抵押、查封或产权纠纷的，按相关法律、法规处理。

（二）被征收人子女入学房屋认定时，凭征收补偿协议可选择被征收房屋、产权调换房屋到教育主管部门进行认定。

十三、本方案由绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心负责解释。

绵阳市涪城区人民政府办公室　　2022年8月23日印发