附件

重庆市梁平区城西片区（原罐头厂）房屋征收补偿方案

为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，更好地推进棚户区改造这一民生工程和发展工程，改善群众居住条件，提高群众生活质量，增加群众财产性收入，提升城市形象，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）《重庆市人民政府办公厅关于印发（重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）＞等有关办法的通知》（渝办发［2011］123号）和《重庆市梁平区国有土地上房屋征收与补偿办法》（梁平府发［2017］19号）的规定，结合我区棚户区改造实际情况，特拟定补偿方案如下：

一、征收范围、对象、签约期限、签约程序及协议要件

（一）征收范围。

1．双桂街道大河路187号原罐头厂职工宿舍、大河路175号、大河路原大河坝街48号。

2．征收房屋建筑总面积4626.51平方米，空地2592.8平方米。

3．征收总户数22户。

（二）征收对象。

本片区棚改范围内持有房屋所有权证和土地使用权证，或具

-10-

-3-

有其他合法产权证明的所有权人。

（三）签约期限。

以房屋征收公告载明的期限为准。

（四）签约、交房、兑付款项。

签约程序为：确认权属证书、签订协议、腾空房屋并交房、领取房屋各种款项。

1．签约阶段：20天内确认权属证书并签约。20天内签约达100％，进入交房阶段；没有达100％，则暂停实施征收。

2．交房阶段：10天内腾空房屋并交房。10天内交房达100％，协议生效，进入兑付阶段；没有达100％，则暂停实施征收。

3．兑付阶段：20天内启动款项兑付工作。

（五）提供要件。

1．房屋所有权人的身份证；房屋所有权证、国有土地使用权证、房地产权证以及其他合法产权证明文件。

2．持有原版权属证书的，由持证人夫妻共同签订协议；涉及离婚或一方无法到场的，由持证人提供委托书或者房产无争议保证书后签订协议。

评估房地产土地估价有限公司承担。

十、征收补偿政策法规依据

（一）国有土地上房屋征收与补偿条例（国务院第590号令）。

（二）国有土地上房屋征收评估办法（建房［2011］77号）。

（三）重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）（渝办发［2011］123号）。

（四）重庆市政府办公厅关于房屋被征收家庭住房保障工作的通知（渝办发［2011］127号）。

（五）重庆市梁平区国有土地上房屋征收与补偿办法（梁平府发［2017］19号）。

十一、监督管理

严格专户管理和使用棚改资金，切实做到专款专用。

对在房屋征收工作中弄虚作假、以权谋私、玩忽职守的，依法依规追究有关责任人的责任。

十二、其他

本方案中未予明确规定的事项，按照国家、重庆市现行相关政策法规执行。

3．涉及继承的，需要所有继承人到场面签，或者出具经公证的委托书，或者出具有效的放弃继承书。

4．房屋所有权人不能到场办理手续的，可以委托他人办理。委托办理应提供经公证的委托书原件、房屋征收相关要件、房屋所有权人身份证复印件及委托代理人身份证原件。

-9-

-4-

七、特殊情况的处理

（一）被征收空地的补偿。

在征收范围内，无建构筑物，建筑容积率小于1的有证空地，按照土地管理法第五十八条的规定，根据土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素，评估机构按房地产市场价对土地进行评估，评估的价格作为补偿的依据。

（二）零星树木和构筑物。

对公共绿化树木和构筑物，不予补偿；对有明确产权的树木和构筑物，以现场作价或评估的方式给予适当补偿。

八、征收补偿原则

（一）遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

（二）遵循对合法建筑依法补偿，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿原则。

（三）遵循征收个人住宅，对符合住房保障条件的，优先给予住房保障原则。

（四）遵循充分发挥片区内自改委、自改小组积极性原则。

九、征收实施单位和评估机构

（一）该项目由重庆市梁平区住房和城乡建设委员会负责业务指导，重庆市梁平区房屋征收服务中心承担房屋征收与补偿的具体业务工作。

（二）双桂街道及其相关社区按职责做好征收补偿工作。

（三）该项目国有土地上房屋征收评估工作由重庆华西资产

5．水、电、气、视、讯等需要提供使用证原件、安装或缴费发票。

二、被征收土地房屋预评估价格

棚改城西片区（原罐头厂）房屋征收项目预评估表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋用途 | 路段 | 房屋结构 | 年代 | 楼层 | 单价（元／㎡） |
| 划拨 | 出让 |
| 1 | 住宅 | 征收片区内 | 混合 | 90年代 | / | 3760 | / |
| 2 | 混合 | 80年代 | / | 3730 | / |
| 3 | 商业经营性用房 | 临大河路 | 混合 | 90年代 | 1 | / | 19820 |
| 4 | 80年代 | 1 | / | 19610 |
| 5 | 临院坝 | 混合 | 90年代 | 1 | / | 5990 |
| 6 | 砖木 | 1 | / | 5860 |
| 7 | 混合 | 80年代 | 1 | / | 5920 |
| 8 | 砖木 | 1 | / | 5800 |
| 9 | 混合 | 90年代 | 2 | / | 4770 |
| 10 | 砖木 | 2 | / | 4660 |
| 11 | 混合 | 80年代 | 2 | / | 4720 |
| 12 | 砖木 | 2 | / | 4610 |
| 13 | 其他非住宅（工业及其附属用房） | 征收片区内 | 混合 | 90年代 | / | / | 2910 |
| 14 | 砖木 | / | / | 2850 |
| 15 | 混合 | 80年代 | / | / | 2880 |
| 16 | 砖木 | / | / | 2820 |
| 空地预评估表 |
| 序号 | 土地使用权类型 | 土地终止日期 | 预评估单价（元／㎡） | 亩价（万元／亩） | 备注 |
| 1 | 出让 | 2054年3月18日 | 2080 | 138.67 | 容积率小于1的空地 |

三、保障性补偿

（一）被征收房屋住房建筑面积公摊系数低于15％的，按

8-

5-

15％的公摊系数计算应补偿的住宅面积，被征收住房建筑面积公

摊系数高于15％的，按所有权证实际面积计算房屋补偿。

（二）征收范围内的个人住宅，经申请并审查公示，以产权户为单位，家庭实际居住且在他处无住宅的，按前款规定实施补足后，被征收住房建筑面积不足45平方米的，按建筑面积45平方米给予补偿。对不符合上述条件骗取保障性补偿的，经查实，依法追回保障部分补偿。

四、停产停业、附属设施、装饰装修的补偿

（一）非住宅停产停业损失补偿按房屋评估价值的6％计算。

（二）水、电、气、视、讯按相关部门的标准据实予以补偿。

（三）被征收房屋的装饰物和附属物，由房屋所有人（使用人）自行拆除，原则上不予补偿。

被征收房屋的装饰装修由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定补偿价值。被征收人的合法住房室内装修评估价值低于50元／平方米，按建筑面积50元／平方米标准给予补偿。

五、相关补助和奖励标准

（一）搬迁补助费。

货币补偿只计算一次搬迁补助费，标准如下：

1．住宅：100平方米以下1000元／户·次；100平方米及以上1500元／户·次。

2．非住宅：按40元／㎡·次计算。

3．空调移机：200元／台。

（二）货币补偿补助费。

1．住房按评估价值的20％计算，不足3万的补足3万。

2．非住房按评估价值的10％计算，不足3万的补足3万。

3．同一产权内既有住宅也有非住宅的，合并给予一次补助，不能分别按两次补足。

（三）提前签约奖。

房屋合法建筑面积100平方米以下的，签约期限为15天；房屋合法建筑面积100平方米及以上的，签约期限为20天，在规定签约期限内，每提前一天签约，奖励200元。

六、征收补偿方法

（一）被征收房屋的性质、结构、用途和面积，以房地产权属证书档案的记载为准。

（二）征收补偿的奖励和补助按照独立产权户予以计算。

（三）征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障，具体按重庆市保障性住房申请审核程序和《重庆市政府办公厅关于做好房屋被征收家庭住房保障工作的通知渝办发［2011］127号）执行。

（四）征收范围内涉及公房征收的，按《重庆市梁平区国有土地上房屋征收与补偿办法》（梁平府发［2017］19号）相关规定办理。

（五）对征收有抵押权的房屋，由抵押权人和抵押人重新设立抵押物或者由抵押人清偿债务后，给予补偿。

-7-

-6-