

金自然资〔2022〕182号

关于印发《金寨县城区废石料加工厂项目、仙花村万楼组国轩项目及大岗公墓项目集体土地上房屋拆迁补偿方案》的通知

梅山镇人民政府、白塔畈镇人民政府，县政府有关部门、有关直属单位：

《金寨县城区废石料加工厂项目、仙花村万楼组国轩项目及大岗公墓项目集体土地上房屋拆迁补偿方案》已经县十八届人民政府第7次常务会议讨论通过，现予印发，请遵照执行。

金寨县自然资源和规划局

2022年7月7日

金寨县城区废石料加工厂项目、仙花村万楼组 国轩项目及大岗公墓项目集体土地上 房屋拆迁补偿方案

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等规定，现对金寨县城区废石料加工厂项目、仙花村万楼组国轩项目及大岗公墓项目实施依法拆迁，特制定房屋拆迁补偿方案如下：

一、拆迁范围

项目规划红线范围内集体土地上所有建筑物和构筑物（详见项目规划红线图）。

二、拆迁实施部门

金寨县安居服务中心

三、拆迁期限及拆迁奖励

房屋拆迁签订协议期限为 2022 年 7 月 20 日至 2022 年 7 月 31 日，在此期限内腾空房屋并签订协议的，按被拆迁合法房屋面积予以奖励。

1. 签订协议奖，住宅房奖励 6 元/m²·日，其他性质房屋奖励 2 元/m²·日。

在 2022 年 7 月 20 日～7 月 25 日期间签订协议的，以 30 天为基数给予 100%奖励；

在 2022 年 7 月 26 日～7 月 28 日期间签订协议的，以 30 天为基数给予 70%奖励；

在 2022 年 7 月 29 日 ~ 7 月 31 日期间签订协议的，以 30 天为基数给予 40%奖励。

2. 基本奖，每户 5000 元。

3. 期限内未签订协议的不予奖励。

四、金寨县城区废石料加工厂项目、仙花村万楼组国轩项目房屋确权

1. 本项目拆迁范围内的房屋权属确认按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《房屋登记办法》《不动产登记暂行条例》等法律法规执行。房屋的面积、结构、建筑年代、使用性质以产权证等有效证件载明的为准。

2. 本项目房屋拆迁范围内未报批、登记的房屋，在本方案规定的时间内签订房屋拆迁补偿协议的，在 2012 年 7 月航拍图上有影像的房屋比照合法建筑予以登记确权补偿（其中临时性房屋，用于生产、加工、仓储、养殖等其他性质房屋只予以货币化补偿，不予产权调换），航拍图上无影像的房屋不予登记确权补偿，图上有影像房屋已灭失或倒塌的不予登记确权。

3. 在 2012 年 7 月航拍图上有影像的房屋未经批准翻建、扩建的，按照翻建、扩建前的房屋结构、面积给予登记确权，结构降低、面积减小的按现状结构、面积登记确权。

4. 2012 年 7 月航拍后新建、翻建、扩建房屋的，一律以县规划、国土、房管部门批准登记的性质用途为准。

5. 被拆迁人在拆迁范围内一户有多处或者一个房产证有多处房产的，合并为一户登记。

6. 在拆迁范围内一户有多个房产证, 而且每个房产证房屋面积在 30 m² (含 30 m²) 以上的, 可以按实有房产证个数分别登记; 若单个房产证房屋面积在 30 m² 以下, 应和其他房产证合并登记。

7. 在拆迁范围内只有一个房产证的住户, 无论房屋面积多大, 按证载产权人登记为一户。

8. 被拆迁房屋产权人去世的, 仍按原产权人登记, 房屋产权由继承人按有关法律规定办理。

9. 对权属有争议的房屋, 申请公证机关证据保全, 经有关部门确认后予以登记确权, 权属确认不得影响房屋拆迁工作。

10. 2021 年 12 月 31 日前离婚家庭的房产登记确权按生效的法律文书执行。

11. 房产证载面积与登记确权面积不符的, 按本方案有关规定和房屋测量规范要求以现场测量登记的面积为准。

12. 房屋交易未办理过户手续的仍按原产权人登记确权。

13. 在拆迁范围内没有住房, 只有单独的车库、仓储间的, 登记确认为车库、仓储间, 只予货币补偿, 不予产权调换。

14. 各类附属物、装璜项目经房屋拆迁部门锁定、登记确认后, 抢建抢修的一律不予登记补偿。

15. 住宅楼房底层现有公用通道属公众使用的不得分摊登记给本楼住户。

16. 房屋拆迁面积测量按《六安市房产面积测算实施细则》执行。

五、大岗公墓项目房屋确权

参照《金寨县白塔畈光伏农业生态产业园项目集体土地上房屋征收补偿方案》（金政办〔2015〕10号）第五条规定执行。

六、拆迁补偿安置

1. 本项目有三种安置方式供被拆迁人自愿选择：货币补偿、购房券安置、房屋产权调换，被拆迁人只能选择一种安置方式。

2. 选择货币补偿的：被拆迁房屋的补偿价格根据被拆迁房屋的区位、面积、结构、用途、成新等因素，参照拆迁时点类似房地产的市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋拆迁评估办法评估确定。选择货币补偿的，本项目参照金寨县城规划区河西线道路改建（二期）项目集体土地上房屋拆迁评估价格执行。选择货币补偿的，住宅房给予12个月的临时过渡费和一次搬迁费，在完成签订协议、腾空移交房屋、交出产权证件等程序后，三个月内领取货币补偿款。

3. 选择购房券安置的：

（1）选择购房券安置的，采用虚拟安置房评估方式计算，即比照就地或就近建设安置房供被拆迁人进行产权调换的方式，将虚拟安置的房屋转化为货币，由拆迁人向被拆迁人发放同等金额的购房券。本项目在拆迁期限内签订协议的，住宅房按确权面积的1.2倍计算购房券房屋面积，购房券的金额为确权面积、相应倍数与虚拟安置房评估价三项之积，被拆迁人用购房券购买两家以上开发企业房屋的，可根据实际购房金额分别开具购房券。金寨县城区废石料加工厂项目、仙花村万楼组国轩项目虚拟安置房评估价为4760元/m²，大岗公墓项目虚拟安置房评估价为4480

元/m²。

(2) 选择购房券安置的，拆迁人向被拆迁人支付 2 次搬迁费。拆迁住宅房屋的，拆迁人向被拆迁人支付 12 个月的临时过渡费；拆迁门面房的，拆迁人向被拆迁人支付 6 个月的临时过渡费和停产停业损失费。非经营用房用于经营的，停产停业损失费按选择产权调换的标准执行。

(3) 选择购房券安置的，在房屋拆迁补偿协议中结算附属物、搬迁费、临时过渡费、楼层差、拆迁奖励、停产停业损失费等，扣除被拆迁人应当承担的结构差、成新差、办证费（见附表 1、附表 2、附表 3），在完成签订协议、腾空移交房屋、交出产权证件等程序后，拆迁人发放购房券，三个月内发放补偿款。选择购房券安置的，政府不补助物业服务收费资金及物业专项维修资金。

(4) 被拆迁人可凭购房券购买进入金寨县购房券交易平台的商品房。购房券实行实名制，仅限被拆迁人购房使用。被拆迁人使用购房券购房时，购买房屋的总价款超出购房券记载金额的，由被拆迁人与开发企业进行结算；购买房屋的总价款低于购房券记载金额的部分，由开发企业以货币方式垫付给被拆迁人，但总额不得高于购房券记载金额的 10%。被拆迁人持购房券购买房屋的，购买房屋总价款不超过购房券记载的金额，免征契税；购买房屋总价款超过购房券记载的金额，差额部分应按规定依法缴纳契税。

(5) 参与购房券安置的开发企业，必须在本县范围内信誉

良好。进入购房券交易平台的房屋必须是工程竣工验收备案后的现房或是取得商品房预售许可的在建房。开发企业与被拆迁人签订《商品房买卖合同》并在房管部门备案后即可申请结算购房券资金的 30%，交房后可申请结算购房券资金的 50%，剩余 20%购房券资金待被拆迁人不动产权证办理后一并结清，不动产权证办理按商品房销售规定执行。

（6）选择购房券安置的，被拆迁人应当自收到购房券之日起 1 年内在购房券平台选择房源并签订购房合同。被拆迁人如在 1 年内未选择房源、签订合同，只能申请选择货币补偿，拆迁人收回购房券，按房屋确权面积、结构及货币评估价格计算货币补偿款，扣除拆迁奖励（签订协议奖及基本奖），在三个月内付给被拆迁人。

4. 选择产权调换的：

（1）选择产权调换的安置房的安置地点：金寨县城区废石料加工厂项目、仙花村万楼组国轩项目安置房源为新城区政府存量安置房，大岗公墓项目安置在白塔畈镇大岗村境内新农村居民点。

（2）住宅房按房屋调换方式补偿，由拆迁人提供与被拆迁房屋面积相接近（上靠）的安置户型，住宅安置房户型有 65 m²、80 m²、100 m²、120 m²四种，原则上选择与被拆迁房屋面积相接近（上靠）的安置户型。安置住宅房面积与被拆迁房屋面积相等部分，按被拆迁房屋的结构、成新、楼层情况结算差价（见附表 1、附表 2、附表 3）；安置住宅房面积超出被拆迁房屋面积的部

分，如在拆迁补偿方案规定期限内腾空房屋并签订协议的，按 1312 元/m²优惠价结算；在拆迁补偿方案规定期限内未能腾空房屋、签订协议的，按 1610 元/m²结算。一般不得跨档选房，确实需要跨档选择安置住宅房的，原则上只能跨一档，须本人申请，跨档面积单价 3912 元/m²，在签订协议时被拆迁人可用协议内房屋拆迁补偿款结算跨档房款，如有不足，须在安置房交房结算时付清跨档房款方可办理交房手续。被拆迁房屋面积大于安置面积的部分，按评估价结算；因户型设计原因，安置住宅房套内面积 + 被拆迁人应承担的公摊面积与安置房户型面积误差在 ± 3% 以内的部分（不含拆迁人应承担的公摊部分），按 1312 元/m²结算，± 3% 以外的部分按 3912 元/m²结算。拆迁其他性质房屋按评估价给予货币补偿，不予产权调换，涉及土地用途的按相关规定办理。

（3）选择产权调换的，按被拆迁房屋面积选择安置住宅房户型要求：

被拆迁房屋面积在 65 m²（不含）以下的可选择 1 套 65 m²的安置房，也可上靠选择 1 套 80 m²安置房，增加的 15 m²（80 m² - 65 m²）按 3312 元/m²结算。

被拆迁房屋面积在 65 m²（含）~ 80 m²（不含）可选择 1 套 80 m²的安置房。

被拆迁面积在 80 m²（含）~ 100 m²（不含）可选择 1 套 100 m²的安置房。

被拆迁面积在 100 m²（含）~ 120 m²（不含）可选择 1 套 120 m²的安置房。

被拆迁面积在 120 m²（含）~140 m²（不含）可选择 2 套 80 m²的安置房。

被拆迁面积在 140 m²（含）~160 m²（不含）可选择 1 套 100 m²、1 套 80 m²的安置房。

被拆迁面积在 160 m²（含）~180 m²（不含）可选择 1 套 120 m²、1 套 80 m²的安置房或 2 套 100 m²的安置房。

被拆迁面积在 180 m²（含）~200 m²（不含）可选择 1 套 120 m²、1 套 100 m²的安置房。

被拆迁面积超过 200 m²（含）以上者以此类推选择安置房。

（4）选择产权调换的，临时安置过渡房由被拆迁人自行解决，拆迁人按被拆迁房屋面积向被拆迁人支付临时过渡费。过渡期原则上住宅不超过 18 个月，提前提供安置住宅房的按实际交房时间结算临时过渡费；签订房屋拆迁补偿协议后 4 个月内交付安置房的，支付 4 个月临时过渡费；超过 4 个月安置的，据实结算临时过渡费；协议内已结算临时过渡费多退少补。超过过渡期未提供安置房的，自逾期之日起按原标准的两倍支付临时过渡费。过渡期自拆迁方案规定的签约时间计算，超过拆迁方案规定期限签约的以实际签约日期计算。选择产权调换的，临时过渡费支付至安置房选房分配当月底，据实结算。在规定的时间内不参加或拒绝选房的，临时过渡费从次月起停止支付。非经营用房用于经营视其经营状况、证照齐全情况按实际营业面积给予一次性停产停业损失费补贴，其中现状经营、证照齐全的给予 24 个月补助，现状经营、证照不齐全的给予 12 个月补助，其他一律不予

补助，用于经营房屋是住宅房的可以选择产权调换，是其他性质房屋的只予货币补偿不予产权调换。

（5）选择产权调换的，在签订拆迁补偿协议时可将房屋补偿款抵交安置房款，不足部分待安置房交付时一次性付清，逾期不付款的不予办理交房手续；若补偿款超出安置房价款的，超出部分在腾空房屋交出钥匙并签订补偿协议后三个月内付给被拆迁人。

（6）安置房实行按序号选房，本项目房屋全部拆除后，被拆迁人全部到场抓阄确定选房号，选择货币补偿和购房券安置的不参加抓阄。安置房选房分配时，按所需安置住宅房的户型、套数及门面的间数 1:1 安排安置房源，严格按选房顺序号依次选房。在规定的选房时间内不参加或不按时选房的，视为自动放弃按选房顺序号优先选房的机会，以后只能在剩余指定房源中选择，不再安排新房源。对未取得选房顺序号的被拆迁人由拆迁人指定安置房源。

（7）选择产权调换的，对选择住宅安置房实行楼层价差结算，由拆迁人付给被拆迁人。

多层：一至五层价差为零，六层（顶层）价差为 100 元/m²。

七层（含）以上小高层：一层价差为 100 元/m²，二层价差为 50 元/m²，三层以上价差为零。

12 层（含）以上高层：一、二层价差为 100 元/m²，三层价差为 50 元/m²，四层以上价差为零。

（8）选择产权调换的，物业专项维修资金按被拆迁合法房屋面积由县政府补助 64 元/m²，在办理不动产权证时划入被拆迁

人的个人基金账户。选择产权调换的，物业服务收费资金按被拆迁合法房屋面积给予一次性补助：①多层(未配电梯)的安置房补助 72 元/m²，②高层(配有电梯)的安置房补助 120 元/m²。物业服务收费补助资金由县安居中心分户建立补助款拨款台账，按被拆迁合法房屋面积分年度拨付至物业主管部门，由物业主管部门拨付至物业公司，物业公司出具收据给被拆迁人，超过被拆迁房屋面积部分由被拆迁人自理，补助款分年度拨完后物业服务收费全部由被拆迁人自理。

(9) 选择产权调换的小高层和高层安置住宅房，其公摊面积系数均按 10% 结算，10% 以上公摊部分由拆迁人承担，办理不动产权证时按实际面积登记；多层安置房公摊面积按相关规定由被拆迁人承担。选择产权调换的安置房的不动产权证由被拆迁人凭拆迁协议和安置房结算证明自行办理，与被拆迁房屋面积相等部分办证时免缴有关税费，只交证书工本费，超出部分按有关规定由个人缴纳税费。

(10) 安置房建设符合国家质量安全标准和设计规划要求，并经县建设主管部门及相关单位验收合格。安置房为框架结构（高层为框剪结构），毛坯房，内墙面为混合砂浆二遍粉刷，地坪、天棚为水泥砂浆抹平，住宅房入户安装防盗门一扇，塑钢窗，不设内门，水、电、电话、宽带、燃气、有线电视管线铺设到户内。

5. 被拆迁房屋的用水、用电、有线电视、宽带、电话等由被拆迁人凭拆迁补偿协议向有关部门缴清费用并报停，拆迁人按规

定标准给予移装费补助。签订协议时被拆迁人应将被拆迁房屋的房产证、土地证等权证交给拆迁人统一注销。

6. 被拆迁房屋至今未领办证件的或者证件面积不足的,应当交纳 55.76 元/m²的办证费用(规划证 40.46 元/m²、房产证 13.8 元/m²、土地证 1.5 元/m²)。被拆迁集体土地上房屋需补缴集体土地报批成本费 40 元/m²(按第一层房屋建筑面积计算)。

7. 被拆迁人签订房屋拆迁补偿协议、腾空验收交房后,屋内所置物品,视为拆迁人已补偿或被拆迁人遗弃,拆迁人有权处理。被拆迁房屋统一交由中标拆迁公司管理与拆除,任何人不得破坏房屋结构,不得自行拆除门窗和附属物。如有发生按价赔偿,由此产生的安全事故、经济损失及法律责任一律由当事人承担。

8. 被拆迁房屋租赁给他人的,房屋装璜及费用补偿由拆迁人与被拆迁人(房屋产权人)签订协议。

9. 各类附属物和装璜补偿、搬迁费、过渡费、经营用房停产停业损失费按金政秘〔2022〕66 号文件执行,搬迁费低于 500 元的按 500 元/户计算。

10. 本项目规划红线范围内零星国有土地上房屋征收参照本方案和有关规定进行征收补偿安置,不再另行制定房屋征收补偿方案。

七、监督检查

1. 信息公开,结果公示。对每户房屋确权、拆迁补偿、安置情况在金寨政府网、金寨县房屋拆迁补偿专栏、拆迁公示栏和拆

迁地段同步公示，并在县安居中心设立拆迁补偿信息查询台，便于群众查阅，接受社会监督。

2. 鼓励举报，查实奖励。对于反映房屋拆迁补偿问题实名举报且为第一举报人的，经查属实的，按挽回经济损失数额的 10—20%奖励第一举报人，并为举报人保密。举报电话：县监委 7356305、举报邮箱：jzjwxfs@163.com

3. 履职尽责，强化监管。房屋拆迁工作人员在工作中不认真履行职责，不按房屋拆迁补偿方案执行，有优亲厚友、乱开口子、弄虚作假、失职渎职、贪污受贿等违纪违法行为，从重处理。

八、其他

1. 被拆迁人在拆迁补偿方案规定的签约期限内达不成拆迁补偿协议，由相关部门按照有关法律法规规定依法处理。被拆迁人可依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

2. 本方案未尽事宜，按有关法律、法规和相关政策规定执行。

附表 1

被拆迁房屋结算结构差价标准

单位：元/m²

原房结构	结构差价	备 注
框架	0	1. 安置房（商品房）为框架结构； 2. 该差价是指被拆迁人向拆迁人支付的结构差价款。
砖混	68	
砖木	243	
简易	418	

附表 2

被拆迁房屋结算成新(折旧)差价标准

单位：元/m²·年

原房结构	成新差价	备 注
框架	8.6	1. 房屋年限在 1~10 年成新差价为零； 2. 房屋年限在 11 年以上的才结算每年成新差价； 3. 房屋年限超过 25 年一律按 25 年结算成新差价； 4. 房屋年限以房产证登记的为准； 5. 该差价是指被拆迁人向拆迁人支付的成新差价。
砖混	8.0	
砖木	6.0	
简易	4.0	

附表 3

被拆迁房屋结算楼层差价标准

单位：元/m²

楼层 层次 \ 差价	一层	二层	三层	四层	五层	六层	地下室
一	+110	+70	+30	+14	+14	+14	
二		± 0	+41	+41	+41	+41	
三			± 0	+55	+70	+70	
四				-14	+55	+55	
五					-14	+14	
六						-26	
地下室							-50
备 注	1. 本表所述楼层是指被拆迁房屋所在的楼层； 2. “十”表示拆迁人向被拆迁人支付的楼层差价； 3. “一”表示被拆迁人向拆迁人支付的楼层差价。						

