

金寨县梅山城区老汽车站地块 房屋征收补偿方案（征收意见修改稿）

为加快梅山城区建设发展，改善梅山城区人居环境，提升城市品位，建设美丽县城，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）等法律法规和县政府有关政策的规定，县政府决定对金寨县梅山城区老汽车站地块规划范围内国有土地上房屋实施征收，特制定房屋征收补偿方案如下：

一、征收范围

本项目房屋征收范围：金寨县梅山城区河东 3 号桥头至 4 号桥头之间范围内所有建筑物和构筑物。

二、征收实施部门

金寨县安居服务中心

三、征收期限及征收奖励

本项目房屋征收签订协议期限为 30 天，自 2022 年 11 月 11 日~12 月 10 日。在此期限内腾空房屋并签订协议的，按不同时间段，根据被征收合法房屋面积予以征收奖励。

（1）签订协议奖，奖励标准：

经营门面房奖励 10 元/㎡·日，住宅房奖励 6 元/㎡·日，单位公房及其他性质房屋奖励 2 元/㎡·日。

在 2022 年 11 月 11 日～11 月 30 日期间签订协议的，按上述标准以 30 天为基数给予 100%奖励；

在 2022 年 12 月 1 日～12 月 5 日期间签订协议的，按上述标准以 30 天为基数给予 70%奖励；

在 2022 年 12 月 6 日～12 月 10 日期间签订协议的，按上述标准以 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、房屋确权

1.本项目征收范围内房屋权属确认按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《房屋登记办法》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为准。

2.本项目征收范围内未报批、登记的房屋，在 2003 年 8 月《城区 1:1000 数字化测绘图》上有标注的房屋，比照合法建筑予以登记确权补偿，图上无标注的房屋不予登记确权。在调查、登记时房屋已灭失或倒塌的不予登记确权。

3.2003 年 8 月《城区 1:1000 数字化测绘图》上无标注但在 2012 年 7 月航拍图上有影像的房屋，在征收期限内被征收人能够积极主动配合征收工作的，给予 50 元～490 元/m²的成本补助，其中简易搭建 50～100 元/m²，简易结构 308 元/m²，砖木结构 346.5 元/m²，砖混结构 490 元/m²。进入司法

程序的一律不予补助,2012 年 7 月航拍图之后未经批准建设的各类建筑一律不予补助。

4. 本项目房屋征收范围内,权属明晰、有产权证的沿梅江路主街道一层房屋,现状经营或者曾经经营的,可确权为经营门面房。

门面房面积以沿街自然间为限,自然间进深超过 10 米的以 10 米为限。沿街房屋的前走廊及外开楼梯不得计入经营门面房面积。

单位定向处置的公产或在单位及公共土地上自建(翻建)的沿街一层无产权证房屋,不得确权为经营门面房。

5.2003 年 8 月数字化测图后新建、翻建、扩建房屋的,一律以县规划、国土(自然资源)、房管等部门批准登记的用途性质为准。2003 年 8 月《城区 1:1000 数字化测绘图》上有标注房屋未经批准翻建、扩建的,按照翻建、扩建前的面积给予登记确权,面积减少的按现状面积登记确权。

6.被征收人在征收范围内一户有多处或者一个房产证有多处房产的(含门面房),应当合并为一户登记,无证有标注房屋应与有证房屋合并登记。

7.在征收范围内一户有多个房产证,而且每个房产证房屋面积在 30 m^2 (含 30 m^2) 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 m^2 以下,应和其他房产证合并登记。

8.在征收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。

9.被征收房屋产权人去世的，仍按原产权人登记，安置房产权由继承人按有关法律规定办理。

10.对权属有争议的房屋，申请公证机关证据保全，经有关部门确认后给予登记确权，权属确认期间不影响房屋征收工作。

11.2021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。

12.房产证载面积、结构与实际不符的以现场实际测量登记为准，房屋面积测量按《六安市房产面积测算实施细则》执行。

13.房屋交易未办理过户手续的仍按原产权人登记确权。

14.在征收范围内没有住房，只有单独的车库、仓储间只能登记确认为车库、仓储间，只予评估货币补偿，不予产权调换。

15.长期居住、租用单位公房的，在单位土地上自建、改建、翻建房屋的，由房屋产权单位明确意见后，方可登记确权补偿。

16.住宅楼房底层现有公用通道的属公众使用不得分摊登记给本楼住户。

17.各类附属物、装潢项目经房屋征收部门锁定、登记确认以后，再抢建抢修的一律不予登记补偿。

五、房屋征收补偿

1.评估机构选择：具有相应资质的房地产价格评估机构由被征收人投票或协商选定，投票或协商不能确定的，由征收实施部门组织相关单位和人员通过摇号、抽签等随机选定方式确定有相应资质的评估机构。

2.本项目有三种安置方式供被征收人自愿选择：货币补偿、购房券安置、房屋产权调换。被征收人只能选择一种安置方式，如既有住宅房又有门面房的，可以分别选择一种安置方式。

3.选择货币补偿的，被征收房屋的补偿价格根据被征收房屋的区位、面积、结构、用途、成新等因素，参照征收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征收评估办法评估确定。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。选择货币补偿的，生产、经营用房给予6个月临时过渡费和停产停业损失费，住宅房给予12个月的临时过渡费，住宅房用于经营的，停产停业损失费按选择产权调换的标准执行。选择货币补偿的不结算楼层差价。

4.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征收人进行产权调换的方式，将虚拟安置的房屋转化为货币，由征收人向被征收人发放同等金额的购房券。本项目在征收期限内签订协议

的，住宅房按确权面积的 1.2 倍计算购房券房屋面积，经营门面房按确权面积的 1.1 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，被征收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。

（2）选择购房券安置的，征收人支付 2 次搬迁费。征收住宅房屋的，征收人向被征收人支付 12 个月的临时过渡费；征收门面房的，征收人向被征收人支付 6 个月的临时过渡费和停产停业损失费。住宅房用于经营的，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，在房屋征收补偿协议中结算附属物、搬迁费、临时过渡费、楼层差、征收奖励、停产停业损失费等，扣除被征收人应当承担的办证费、结构差、成新差（见附表 1、附表 2），在完成签订协议、腾空移交房屋、交出产权证件等程序后，征收人发放购房券，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）被征收人可凭购房券购买进入金寨县购房券交易平台的商品房。县财政局、县住建局（房管局）、县自然资源局、资金结算单位及县安居中心相关人员，结合前三个月销售均价和市场评估价，与开发企业进行协商，最终确定该项目进入平台价格及优惠条件。在同一项目中的住宅高层和多层分别确定均价，在均价的基础上由开发企业根据楼层等

因素，设定一房一价，但总体不得超过约定均价。自房屋征收公告发布之日起6个月内，所有进入购房券房源平台的商品住宅房源价格不得上涨，各项购房优惠政策不得下调。

（5）购房券实行实名制，仅限被征收人购房使用。被征收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，由被征收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征收人，但总额不得高于购房券记载金额的10%。被征收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。

（6）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。开发企业与被征收人签订《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%，竣工验收后可申请结算购房券资金的60%，剩余10%购房券资金待被征收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。

（7）选择购房券安置的，被征收人应当自签订房屋征收补偿协议起1年内在购房券平台选择房源并签订购房合同。被征收人如在1年内未选择房源、签订合同，只能申请选择货币补偿，征收人收回购房券，按房屋确权面积、结构及征收时点的货币评估价格计算货币补偿款，扣除征收奖励（签订协议奖及基本奖），在三个月内付给被征收人。

5.选择产权调换的:

(1) 住宅房: 住宅房按房屋调换方式补偿, 由征收人提供与被征收房屋面积相接近(上靠)的安置户型, 住宅安置房户型有 50 m²、65 m²、80 m²、100 m²、120 m² 五种, 原则上选择与被征收房屋面积相接近(上靠)的安置户型。安置住宅房面积与被征收房屋面积相等部分, 按被征收房屋的结构、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征收房屋面积的部分, 如在征收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; 在征收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, 在签订协议时被征收人可用协议内房屋征收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。被征收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+被征收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(不含征收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。

(2) 门面房: 沿街一层经营门面房选择产权调换的, 实行双向评估、互找差价的方式结算。被征收门面房评估价值款在征收补偿协议中暂不结算, 抵交安置门面房款, 在安

置门面房交房时统一结算，多退少补互找差价。安置门面房间数不得超过被征收沿街一层经营门面房自然间数。

（3）公房：征收行政机关企事业单位的公用公房按相关政策实行货币补偿，不予产权调换。

（4）其他性质房屋：用于生产、加工、仓储、养殖等其他性质房屋按评估价给予货币补偿，不予产权调换，征收其他性质房屋涉及土地用途的按相关规定办理。

（5）按被征收房屋面积选择安置住宅房户型要求：

被征收房屋面积在 50 m^2 (不含) 以下的可选择 1 套 50 m^2 的安置房，也可上靠选择 1 套 65 m^2 安置房，增加的 15 m^2

$(65\text{ m}^2 - 50\text{ m}^2)$ 按 3312 元/m^2 结算，也可上靠选择 1 套 80 m^2 安置房，增加的 30 m^2 $(80\text{ m}^2 - 50\text{ m}^2)$ 按 3312 元/m^2 结算。

被征收房屋面积在 50 m^2 (含) $\sim 65\text{ m}^2$ (不含) 可选择 1 套 65 m^2 的安置房，业可上靠选择 1 套 80 m^2 安置房，增加的 15 m^2 $(80\text{ m}^2 - 65\text{ m}^2)$ 按 3312 元/m^2 结算。

被征收房屋面积在 65 m^2 (含) $\sim 80\text{ m}^2$ (不含) 可选择 1 套 80 m^2 的安置房。

被征收面积在 80 m^2 (含) $\sim 100\text{ m}^2$ (不含) 可选择 1 套 100 m^2 的安置房。

被征收面积在 100 m^2 (含) $\sim 120\text{ m}^2$ (不含) 可选择 1 套 120 m^2 的安置房。

被征收面积在 120 m^2 (含) $\sim 140\text{ m}^2$ (不含) 可选择 2 套 80 m^2 的安置房。

被征收面积在 140 m²（含）~160 m²(不含)可选择 1 套 100 m²、1 套 80 m²的安置房。

被征收面积在 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。

被征收面积在 180 m²（含）~200 m²(不含)可选择 1 套 120 m²、1 套 100 m²的安置房。

被征收面积超过 200 m²（含）以上者以此类推选择安置房。

（6）安置房的安置地点:沿街一层经营门面房在新老城区政府存量门面房内安置，住宅房安置房源为政府存量安置房。

（7）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幅，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。

（8）选择产权调换的，临时安置过渡房由被征收人自行解决，征收人按被征收房屋面积向被征收人支付临时过渡费和停产停业损失费。过渡期原则上住宅不超过 18 个月，经营门面房不超过 24 个月，提前提供安置房的按实际交房时间结算临时过渡费和停产停业损失费；签订房屋征收补偿协议后 4 个月内交付安置房的，支付 4 个月临时过渡费和停

产停业损失费；超过 4 个月安置的，据实结算临时过渡费和停产停业损失费；协议内已结算临时过渡费和停产停业损失费多退少补。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和停产停业损失费。过渡期自征收方案规定的签约时间计算，超过征收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助，其中现状经营一年以上、证照齐全的给予 24 个月补助，持续经营至今一年以上、证照不齐全的给予 18 个月补助，间歇性经营、季节性经营的给予 12 个月补助，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。

（9）选择小高层和高层安置住宅房的，其公摊面积系数均按 10% 结算，10% 以上公摊部分由征收人承担，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征收人承担。物业专项维修资金按被征收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征收人的个人基金帐户。

（10）物业服务收费资金按被征收合法房屋面积给予一次性补助：多层(未配电梯)的安置房补助 72 元/m²，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，按被征收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征收人，超过被征收房屋面积部分由被征收人自理，补助款分年度拨完后物业服务收费全部由被征收人自理。

（11）安置房实行按序号选房，本项目房屋全部拆除后，被征收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征收人由征收人指定安置房源。

（12）选择产权调换的，在签订征收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征收人。

（13）为了体现公平合理，对选择住宅安置房实行楼层价差结算，由征收人付给被征收人。

多层：一、二、三、四、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/㎡，二层价差为 50 元/㎡，三层以上价差为零。

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

（14）选择产权调换的安置房的不动产权证由被征收人凭征收协议和安置房结算证明自行办理，与被征收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。

6.被征收房屋的用水、用电、有线电视、宽带、电话等由被征收人凭征收补偿协议向有关部门缴清费用并报停，征收人按规定标准给予移装费补助。签订协议时被征收人应将被征收房屋的房产证、土地证等权证交给征收人统一注销。

7.被征收人签订房屋征收补偿协议、腾空验收交房后，屋内所置物品，视为征收人已补偿或被征收人遗弃，征收人有权处理。被征收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.被征收房屋租赁给他人的，房屋装潢及费用补偿由征收人与被征收人（房屋产权人）签订协议。

9.各类附属物和装潢补偿、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.未办理产权证或者证载面积不足的，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）。

六、监督检查

1.信息公开，结果公示。对每户房屋确权、征收补偿、安置情况在金寨政府网、金寨县房屋征收补偿专栏、征收公示栏和征收地段同步公示，并在县安居中心设立征收补偿信息查询台，便于群众查阅，接受社会监督。

2.鼓励举报，查实奖励。对于反映房屋征收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：县纪委监委 7356305、举报邮箱：jzjwxfs@163.com

3.履职尽责，强化监管。房屋征收工作人员在工作中不认真履行职责，不按房屋征收补偿方案执行，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的，从重处理。

七、其他

1.被征收人在征收补偿方案规定的签约期限内达不成征收补偿协议的，由县政府作出补偿决定，被征收人仍然不服的，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

被征收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.该差价是指被征收人向征收人支付的 结构差价款。
砖混	68	
砖木	243	
简易	418	

附表 2

被征收房屋结算成新(折旧)差价标准

单位：元/㎡·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.该差价是指被征收人向征收人支付的 成新差价。
砖混	8.0	
砖木	6.0	
简易	4.0	

