西秀区酿机厂城市棚户区改造（东关片区）房屋征收补偿安置方案

安顺市西秀区人民政府关于西秀区2016年酿机厂城市棚户区改造（东关片区）项目红线范围内房屋征收决定书

西府房征决（2016）17号

因城市建设需要，按照安顺市总体规划要求，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）、《中华人民共和国土地法》、《贵州省国有土地上房屋征收评估机构选定办法（暂行）》（黔府办发〔2011〕116号）、《安顺市国有土地上房屋征收与补偿办法》（安府发〔2013〕12号）及相关法律法规规定，经区人民政府研究，决定对安顺市西秀区2016年酿机厂城市棚户区改造（东关片区）项目红线范围内房屋实施征收。

一、征收范围：酿机厂地块房屋征收红线范围内涉及的土地、建（构）筑物及附属设施。具体以房屋征收规划红线为准。

二、征收部门及征收实施单位：西秀区住房和城乡建设局为房屋征收部门；西秀区东关办事处为房屋征收实施单位，承担该项目房屋征收与补偿的具体工作。

三、房屋征收实施单位按照《西秀区酿造机械厂城市棚户区改造（东关片区）房屋征收补偿安置方案》进行征收补偿。按照先补偿、后拆迁的原则，房屋征收实施单位对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

四、征收补偿费用存储在西秀区2016年酿机厂城市棚户区改造项目指挥部财务专户。

五、房屋征收过程中遵循公平公正原则，接受被征收对象和人民群众的监督。

六、被征收对象如有异议，可根据《中华人民共和国行政诉讼法》和《中华人民共和国行政复议法》的有关规定主张权利，被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，区人民政府将依法申请人民法院强行执行。

附件：西秀区2016年酿机厂城市棚户区改造（东关片区）项目房屋征收补偿方案

2016年7月2日

经安顺市人民政府批准，按照安顺城市总体规划要求，西秀区人民政府将对安顺市西秀区酿机厂、青苑居委会马军屯组部分地块城市棚户区改造建设项目实施房屋征收工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）、《中华人民共和国土地法》、《贵州省国有土地上房屋征收评估机构选定办法（暂行）》（黔府办发〔2011〕116号）、《安顺市国有土地上房屋征收与补偿办法》（安府发〔2013〕12号）及相关法律法规规定，本着“公平、公开、公正”的原则，为维护被征收人的合法权益，结合本项目的实际情况，制定本方案如下，因本方案涉及国有土地和集体土地的房屋征收，分别制定了两个子方案附后。

一、征收范围

安顺市西秀区酿造机械厂城市棚户区改造（东关片区）项目红线范围内涉及的土地、建（构）筑屋及附属设施。具体以该项目建设规划红线范围为准。

二、征收范围内房屋的基本情况

经摸底调查，项目需征收国有土地上虹轴南社区房屋14栋，住户445户，房屋总建筑面积约24910.6平方米，房屋总套内面积约21189.96平方米，安顺市安监局（矿山救护队）地块：砖混：1132.73平方米，硬化：1623.80平方米，煤棚：25.48平方米，不含地下室：约670平方米；征收集体土地上青苑居委会马军屯地块：住户63户，房屋框架结构约1187.70平方米，砖混结构约22252.93平方米，砖木结构约1094.32平方米，简易结构83.41平方米，活动板房673.74平方米，钢架棚1339.02平方米。具体以该项目建设规划红线范围内实际征收数为准。

三、房屋征收主体、房屋征收部门、房屋征收实施单位以及被征收人

房屋征收主体：安顺市西秀区人民政府

房屋征收部门：安顺市西秀区住房和城乡建设局

房屋征收实施单位：东关办事处

被征收人：西秀区2016年酿造机械厂城市棚户区改造(东关片区)地块规划红线范围内被征收房屋所有权人。

四、征收补偿原则与范围

（一）征收补偿原则

本着“决策民主、程序正当、结果公开”的原则，遵循以下四项基本原则：

1.公平原则：一把尺子量到底，一个标准管千家

2.公正原则：监察监督，审计监督，群众监督

3.公开原则：调查结果公开，评估结果公开，补偿结果公开

4.依法原则：有法必依，执法必严，违法必究

（二）补偿范围

1.被征收房屋价值的补偿

2.因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿

3.因征收房屋造成的停产停业损失的补偿

五、征收实施步骤

（一）落实征收补偿资金及安置房选址、报批等相关手续，通过征求相关部门多次讨论制定具有可操作性的房屋征收补偿方案。

（二）召开房屋征收动员会，入户进行宣传、动员、解释工作，签订房屋征收补偿协议，并动员搬迁拆除房屋。对达不成协议的被征收人：一是有合法手续房屋的征收人将申请人民法院裁定；二是提供不出合法手续房屋的，区人民政府将按照违法建筑、组织相关执法部门依法执行。

六、签约搬迁期限

自征收决定书下达后第1日至30日为签约第一时间段；第31日至第60日为签约第二时间段；第61日至第90日为签约第三时间段。

七、评估机构的选定及评估报告使用

根据《贵州省国有土地上房屋征收评估机构选定办法（暂行）》，对被征收房屋价值的评估，应当委托具有三级及以上房地产评估资质的评估机构。评估机构由被征收人在市房地产行政主管部门公示的评估机构中协商选定。房屋所在地的街道办事处组织被征收人在规定期限内协商选定评估机构，半数以上被征收人共同选择一家评估机构的，视为协商选定成功。协商不成的，房屋征收实施单位根据被征收人所选评估机构得票数按从高到低的顺序推荐3家评估机构，邀请被征收人代表、街道办事处、基层组织代表参与，采取公开抽签方式选定评估机构，并请公证机构对抽签过程与结果进行现场公证。

房地产价格评估机构向房屋征收实施单位提供分户初步评估结果，房屋征收实施单位将分户初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示期限为7日。公示期间，房地产价格评估机构安排注册房地产估价师对初步评估结果进行现场说明解释。公示期满后，房屋征收实施单位向被征收人送达评估报告。评估报告送达采取由街道办事处亲自送达、公证送达等方式送达被征收人，送达时间即为报告收到时间。

被征收人或征收实施单位对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估，对复核结果有异议的，应当向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

国有土地上房屋征收补偿安置方案

一、被征收房屋权属、面积、功能的确认和处理

（一）被征收房屋为合法建筑且未改建、扩建的，若房屋实际测绘面积与房屋所有权证登记面积不符的，测绘面积大于登记面积，以测绘面积为准。证载面积大于测绘面积的，以证载面积为准。

（二）因历史原因、临街一进一层的房屋用途已由住宅改变为营业，持有房屋所有权或经认定为合法建筑，房屋征收时正从事营业，依法取得营业执照，在房屋征收决定公告之日前三年有连续纳税的房屋，且被征收人积极支持房屋征收工作的，由镇（乡）、办事处出具经营年限证明，经公示7日无异议后，按照房屋第一自然间建筑面积采取以下优惠政策进行补偿安置：

1.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前已改变并以改变后的用途延续使用的，按营业用房进行补偿安置。

2.1990年4月1日至2007年12月31日《中华人民共和国城市规划法》实施期间进行改造，且延续经营的，将根据其经营年限，其房地产评估价值按所占经营用房价值和住宅价值的权得系数予以认定。

（1）1990年4月1日至1990年12月31日改变的，按营业用房价值的95%，住宅价值的5%进行取值；

（2）1991年1月1日至1991年12月31日改变的，按营业用房价值的90%，住宅价值的10%进行取值；

（3）1992年1月1日至1992年12月31日改变的，按营业用房价值的85%，住宅价值的15%进行取值；

（4）1993年1月1日至1993年12月31日改变的，按营业用房价值的80%，住宅价值的20%进行取值；

（5）1994年1月1日至1994年12月31日改变的，按营业用房价值的75%，住宅价值的25%进行取值；

（6）1995年1月1日至1995年12月31日改变的，按营业用房价值的70%，住宅价值的30%进行取值；

（7）1996年1月1日至1996年12月31日改变的，按营业用房价值的65%，住宅价值的35%进行取值；

（8）1997年1月1日至1997年12月31日改变的，按营业用房价值的60%，住宅价值的40%进行取值；

（9）1998年1月1日至1998年12月31日改变的，按营业用房价值的55%，住宅价值的45%进行取值；

（10）1999年1月1日至1999年12月31日改变的，按营业用房价值的50%，住宅价值的50%进行取值；

（11）2000年1月1日至2000年12月31日改变的，按营业用房价值的45%，住宅价值的55%进行取值；

（12）2001年1月1日至2001年12月31日改变的，按营业用房价值的40%，住宅价值的60%进行取值；

（13）2002年1月1日至2002年12月31日改变的，按营业用房价值的35%，住宅价值的65%进行取值；

（14）2003年1月1日至2003年12月31日改变的，按营业用房价值的30%，住宅价值的70%进行取值；

（15）2004年1月1日至2004年12月31日改变的，按营业用房价值的25%，住宅价值的75%进行取值；

（16）2005年1月1日至2005年12月31日改变的，按营业用房价值的20%，住宅价值的80%进行取值；

（17）2006年1月1日至2006年12月31日改变的，按营业用房价值的15%，住宅价值的85%进行取值；

（18）2007年1月1日至2007年12月31日改变的，按营业用房价值的10%，住宅价值的90%进行取值；

（19）2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后改造的，将不予以认定为经营用房，按照住宅给补偿安置。

3.临时建筑物认定及处理：积极支持房屋征收工作，在方案规定的签约期内签约且按期搬迁的，因历史原因单位或个人因生产生活需要临时建造使用的房屋，按照建筑物重置评估价给予补偿。超过本方案确定的签约期的，由东关办提出处理意见，报房屋征收部门审核，并在房屋所在地及房屋征收现场办公室公示7日无异议后按公示的处理意见执行。

4.对依法被认定为违法建筑的房屋，不予补偿。

二、补偿安置

（一）征收个人房屋

被征收人可选择货币补偿或产权互调两种方式

1.货币补偿

被征收人选择货币补偿的，征收个人住宅房屋，由征收人按房屋征收范围内产权调换房屋评估价值对被征收人一次性给予货币补偿。征收个人非住宅房屋，由征收人按房屋征收范围内原非住宅房屋相对应产权调换的新建非住宅房屋的评估价值对被征收人一次性给予货币补偿。

2.产权调换

本项目不提供原区域产权调换，被征收人选择产权调换的，应当在房屋征收部门提供的用于产权调换的房屋中进行选择。

产权调换以等价值调换为原则，住宅房屋按被征收房屋套内建筑面积进行调换；产权调换房与被征收房屋套内建筑面积相同的部分，按照原区域新建产权调换用房的评估价值与异地产权调换房的评估价值进行计算并采用货币方式结清差额；产权调换房超过被征收房屋套内建筑面积的部分，按市场评估价结算。

（二）征收直管房、直管公房

征收直管房、直管公房，进行房地产价值评估后采取等价值异地安置。房屋装修补偿费、附属设施补偿费、随房空地等按相关法规进行货币补偿。承租人需在规定期限内腾出房屋并交付房屋征收部门。

（三）非住宅房屋

征收个人非住宅房屋，按房屋征收范围内原非住宅房屋相对应产权调换的新建非住宅房屋的评估价值对被征收人一次性给予货币补偿；营业用房按被征收营业用房建筑面积进行产权调换，产权调换营业用房按被征收营业用房建筑面积靠档选择。产权调换营业用房与被征收营业用房建筑面积相同部分不补差价，超出被征收营业用房建筑面积按建成的营业用房的市场评估价格进行结算。

三、被征收房屋的室内二次装修补偿

参照《安顺市被征收房屋室内二次装修补偿参考标准》（安市住建通〔2013〕154号）按照签约时间进行补偿，具体如下：

（一）在房屋征收实施单位确定的征收第一时间段签约的，按照上述文件规定的装修项目标准价区间最高价，不计算折旧。

（二）在房屋征收实施单位确定的征收第二时间段签约的，按照上述文件规定的装修项目标准价区间最高价的85%计算。

（三）在房屋征收实施单位确定的征收第三时间段签约的，按照上述文件规定的装修项目标准价区间最高价的70%计算。

对补偿标准提出异议的，可向选定的被征收房屋同一评估机构申请评估确定，评估费由征收部门承担。

四、奖励

对按照签约、搬迁交房的被征收人，给予签约奖励和搬迁奖励，具体奖励标准如下：

（一）签约奖励

1.被征收人选择货币补偿的，按户给予以下奖励：

（1）在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第一时间段签约，作如下奖励：

①被征收房屋的评估价值（不含二次装修价值，下同）在10万元以内（含10万元）的，一次性奖励2万元；

②被征收房屋的评估价值在10万元以上的，10万元以内（含10万元）的部分给予2万元奖励，超过10万元的部分按超过部分价值的15%给予奖励。

（2）在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第二时间段签约，作如下奖励：

①被征收房屋的评估价值在10万元以内（含10万元）的，一次性奖励1万元；

②被征收房屋的评估价值在10万元以上的，在10万元以内（含10万元）的部分给予1万元奖励，超过10万元的部分按超过部分价值的10%给予奖励。

（3）在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第三时间段签约，作如下奖励：

①被征收房屋的评估价值在10万元以内（含10万元）的，一次性奖励0.5万元；

②被征收房屋的评估价值在10万元以上的，10万元以内（含10万元）的部分给予0.5万元奖励，超过10万元的部分按超过部分价值的5%给予奖励。

2.征收住宅房屋，且被征收人选择异地产权调换的，按户给予以下奖励：

（1）在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第一时间段签约，产权调换房套内建筑面积大于被征收房屋套内建筑面积的，超出被征收套内建筑面积8平方米（含8平方米）以内的部分不补差价；超出被征收房屋套内建筑面积8平方米以外的部分按产权调换房的市场评估价结算。

（2）在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第二时间段签约，产权调换房套内建筑面积大于被征收房屋套内建筑面积的，超出被征收套内建筑面积4平方米（含4平方米）以内的部分不补差价；超出被征收房屋套内建筑面积4平方米以外的部分按产权调换房的市场评估价结算。

（3）在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第三时间段签约，产权调换房套内建筑面积大于被征收房屋套内建筑面积的，超出被征收套内建筑面积2平方米（含2平方米）以内的部分不补差价；超出被征收房屋套内建筑面积2平方米以外的部分按产权调换房的市场评估价结算。

3.享受《安顺市国有土地上房屋征收与补偿办法》第二十六条优惠政策的，即“征收个人住宅房屋，人均住宅建筑面积不足25平方米、且仅有一处住宅房屋的，经公示无异议后，按人均建筑面积25平方米进行靠档安置；超出原房建筑面积且在人均25平方米安置范围内的部分，由被征收人按建安造价购买；超出人均25平方米的部分，由被征收人按市场评估价购买。”不再享受本条规定的产权调换奖励政策。

4.住宅房屋被征收人选择产权调换结合货币补偿方式进行安置的，只能在货币补偿奖励和产权调换奖励政策中选择一种奖励。

（二）搬迁奖励

1. 被征收人在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第一时间段签约并搬家交房的，每户奖励3万元。

2. 被征收人在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第二时间段签约并搬家交房的，每户奖励1.5万元。

3. 被征收人在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第三时间段签约并搬家交房的，每户奖励0.7万元。

被征收直管公房、自管公房的合法承租人在房屋征收实施单位确定时间内签约并在本方案搬家期限内搬迁交房的一次性奖励0.3万元。

（三）优先选房

安置房屋选择顺序按照被征收人签订补偿协议先后顺序确定；原则上照顾年满60周岁以上孤寡老人或者下肢严重残疾者等行动不便的选择一层住房（若安置房有一层住宅的情况下）

五、搬迁补助、临时安置费等补偿

（一）搬迁补助费

1.住宅房屋按被征收房屋建筑面积计算，每平方米补助10元。

2.非住宅房屋按被征收房屋建筑面积计算，每平方米补助12元。

3.每户住宅或非住宅房屋建筑面积低于40平方米的，按40平方米计算。特殊设备、机械拆装费由征收人和被征收人双方协商解决。

（二）临时安置费（过渡费）

1.被征收人选择产权调换方式安置的，房屋征收单位按照以下标准向房屋被征收人发放临时安置补助费：

住宅	非住宅					
	一类地段		二类地段		三类地段	
	主、次、支干道一层	其他	主、次、支干道一层	其他	主、次、支干道一层	其他
10	25	15	20	14	18	13
单位：元/月·平方米						

2.每户住宅临时安置补助费按第（一）款计算不足600元/月的，按600元/月计算。

3.已享受经营性损失补助的非住宅，不再享受该补助。

4.过渡期限：过渡期限为24个月。

5.临时安置费支付方式：选择货币补偿的，不发放临时安置费，选择产权调换的，按选择安置房对应的过度期限支付临时安置费，签约腾房后支付第一年临时安置费，以后按每半年支付一次，直至过渡期结束。

6.超期过度：超期不满半年的据实支付；超期半年以上不足一年的增加25%；超期一年以上的增加50%。

（三）停产停业损失补偿

1.被征收房屋属合法建筑，房屋所有权登记用途为商业，且被征收人有合法有效的营业执照、税务登记证，在房屋征收公告发布前持续经营，因征收房屋造成停产停业损失的，应给予停产停业损失补偿；

2.被征收人能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的（房产税纳税收据，税务部门提供），按照上一年度月均应纳税所得额计算每月的经营性损失补偿；被征收人不能提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，按被征收房屋评估价值的1.5%计算每月的经营性损失补偿。

3.被征收人选择货币补偿的，一次性发6个月的经营性损失补偿；被征收人选择产权调换且自行过渡的，按过渡期限逐月计发经营性损失补偿，不再享受临时安置补助费。过渡期从被征收人签订房屋征收补偿安置协议搬迁交房之日起至提供产权调换房后增加三个月过渡期时间（用于被征收人装修、搬家等）止。

4.被征收人能够提供向社会保险机构缴纳社会保险凭证的，按照房屋征收公告之日当地失业保险金的补助费标准，一次性发放6个月的职工失业补助。

（四）附属设施补助费

按照《安顺市房屋征收补助费标准》（安市住建通〔2013〕155号）文规定执行。

六、争议处理

（一）房屋征收实施单位与被征收人订立补偿协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（二）房屋征收实施单位与被征收人在征收公告规定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门就被征收房屋进行证据保全后，报请人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号）第二十六条规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

1.被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

2.被征收房屋产权有争议的，由争议双方自行协商，若在征收公告规定的签约期限内仍无法协商一致的，按被征收房屋所有权人不明确处理。

（三）具有下列争议情形的，西秀区人民政府可依法申请人民法院强制执行；

1.被征收人对安顺市西秀区人民政府作出的补偿决定不服，提起行政复议或行政诉讼后，对复议或诉讼结果拒不执行的。

2.被征收人逾期不执行安顺市西秀区人民政府作出的补偿决定，且在法定期限内既不申请复议或者不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的。

3.按照国务院颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，争议期间不停止征收工作的正常进行。

七、其他规定

（一）款项结算规定

1.选择货币补偿的被征收人，在补偿协议签订后，经公示7日无异议且搬家腾房办理《房屋移交确认书》后，领取补偿款，补偿工作结束。

2.选择房屋产权调换的被征收人，在补偿协议签订后，经公示7日无异议且搬家腾房办理《房屋移交确认书》后，并清算产权调换房屋和被征收房屋差价款，待产权调换房屋交付时房屋征收部门与被征收双方结清差价后，产权调换房屋的所有权归被征收人所有，产权调换房屋交付后，补偿工作结束。（差价款结算方式：过渡费、搬家费、停产停业损失、职工失业补助以外的补偿款项须与超安部分的购房款项进行冲抵，冲抵后超安款项仍不足的，在办理安置房转交手续时，一次性补请超安款项，征收部门对符合银行按揭条件的被征收人协助办理银行按揭贷款；冲抵后补偿款项仍有剩余的，双方在签订《被征收房屋移交确认书》后7个工作日内，征收人一次性付清）。

3.被征收房屋的水、电、固定电话、有线电视、宽带、燃气等迁移、转户、销户手续，由被征收人自行到相关部门申请办理，并负责结清已使用水、电、电话、宽带等费用、

4.产权调换房屋的物管费按国家相关政策由被征收人自行承担。

（二）被征收房屋的注销登记

房屋征收部门应当在被征收房屋拆除后30日内，持房屋征收决定、补偿协议、房屋所有权证书、国有土地使用权证书办理房屋所有权、土地使用权注销登记手续。

集体土地上房屋征收补偿安置方案

一、征收安置方案

在本项目地块内建设安置房或购买房源进行安置。

二、征收补偿方式

第一条　房屋征收决定发布之日，项目征收范围内本村农村户籍的被征收人员为补偿安置对象。

第二条　被征收户的安置人口按家庭具有农村户籍的常住户口且实际居住的人口确定。

第三条　被征收人家庭成员中有下列情形之一的人员，可计入安置人口：

（一）出生人口及婚入人口。

（二）符合政策生育的独生子女户和双女结扎户，在认定安置人口时增加一人计算。

（三）原常住户口在征收地的在役义务兵、士官(符合国家军人安置政策的除外)。

（四）原常住户口在征收地的大中专院校在校学生。

（五）原常住户口在征收地的劳动教养、监狱服刑人员。

第四条　在征收范围内，有下列情形之一的，不属于补偿安置对象：

（一）寄居、寄养、寄读的人员。

（二）已享受过房改房、集资房和其它福利分房及已享受新职工住房补贴的人员。

（三）依法取得房屋所有权的城镇人员。

第五条　征收决定发布之日，项目征收范围内被征收对象计户：

（一）在所属村集体经济组织生产、生活并依法登记为该集体经济组织的常住户，且在所属农村集体经济组织以外没有享受其他基本社会福利保障，由所在地村民委员会出具证明，经房屋征收部门认定的。

（二）常住户中已分立且各自生活，能自然分割房产(有两个以上自然间，互不穿房，各有可供使用的厨房或拼用厨房)和承包田地，由所在地村民委员会出具证明，经房屋征收部门认定的。

（三）持有合法有效的房屋所有权证、农村宅基地使用证或者建房批准文件，登载信启、与实际居住情况相符的。

（四）户口分别在两个农村集体经济组织的夫妻为安置对象的，合并计为1户。

（五）项目征收范围内被征收对象中父母双亡、未年满18周岁的孤儿，以及无直系亲属的孤寡人员，可独立计户。

第六条　区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑的和未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第七条　城市规划建设区域内原则上不实行划地自建住房安置。

第八条　被征收住宅房屋的安置对象选择住房安置的，安置和补偿遵循以下原则：

（一）用于调换的被征收房屋按原面积进行安置，与安置房屋同等面积内互不补差价。

（二）每户原房面积不足35平方米，按45平方米给予安置，不补差价。

（三）实行房屋调换的被征收人在安置房屋时必须按靠档安置的原则予以选择，即征收房屋面积与安置房屋面积接近，原则上安置房不得大于原房45平方米。

1.安置房建筑面积大于原房建筑面积10平方米以内的部分，被征收人不补价差。

2.安置房建筑面积大于原房建筑面积10平方米以外45平方米以内的部分，由被征收人按房屋开发成本价补款。

3.安置房建筑面积大于原房建筑面积45平方米以外的部分，由被征收人按同等地段商品房市场价格补款。

（四）安置房建筑面积小于原房建筑面积的，其不足面积部分由征收人对被征收人按同等地段同类房屋市场评估价格进行补偿。

（五）统筹建设安置房的户型建筑面积设置为三类：一类不超过45平方米，二类不超过90平方米，三类不超过135平方米，每户安置对象的安置房按房源靠档选择户型。

（六）房屋征收决定公告发布之日前，长期居住在征收范围内的城镇人员，持有合法房屋所有权证书的房屋，经房屋征收部门审核同意后，可以给予住房安置或货币补偿；房屋实际用途已由住宅改为商业用房的部分，仍按住宅进行补偿或安置。

（七）被征收人在同一征收范围内有多处合法手续住宅房屋的，其住宅房屋面积合并计算。

（八）被征收住宅房屋为合法建筑且未改建、扩建的，若房屋实际测绘面积与证载面积不符，测绘面积大于证载面积，以测绘面积为准；证载面积大于测绘面积，以证载面积为准。

（九）安置房的房屋产权登记手续由房屋征收部门统一办理，相关税费由房屋征收部门缴交；超出应安置面积部分的房屋产权登记手续所需相关税费，由被征收人承担。

（十）安置房或商业用房建安造价、开发成本价、市场价应在征收时限内由房屋征收部门确定。

第九条　选择住房安置的，由征收部门发放临时安置补助费。临时安置补助费标准按照《安顺市房屋征收补助费标准》（安市住建通〔2013〕155号）执行。

第十条　货币补偿

安置对象选择货币补偿方式的，在签订房屋征收协议时一次性结算货币补偿款，被征收房屋的价值按划拨土地性质房屋的房地产评估价计算。

第十一条　生产生活安置

房屋征收部门按被征收户均30平方米的标准安置商业用房，安置的商业用房由被征收人按开发成本价与房屋征收部门结算后，交由村民委员会统筹管理，有收益后各户按面积比例计算分红。同时，安置后余下的商业用房安置给村民委员会，由村民委员会按开发成本价与房屋征收部门结算。

第十二条　被征收房屋是合法建筑，房屋所有权证登记的用途为商业，且被征收人有合法、有效的营业执照、税务登记证，在房屋征收公告发布前持续经营，因征收房屋造成停产停业损失的，应给予停产停业损失补偿。

被征收人能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，按照上一年度月均应纳税所得额计算每月的经营性损失：被征收人不能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，经营性损失补偿每月按被征收房屋评估价值的1.5‰补偿。

被征收人选择货币补偿的，一次性计发6个月的经营性损失补偿；被征收人选择产权调换且自行过渡的，按过渡期限逐月计发经营性损失补偿，不再享受临时安置补助费。过渡期限自被征收人签订《房屋征收补偿安置协议》搬迁交房之日起至提供产权调换房之日延后三个月止（提供安置房之日延后三个月时间作为被征收人装修、搬家等所需时间）。

被征收人能够提供向社会保险经办机构缴纳社会保险费凭证的，按照上一年度本单位职工月均工资总额计算每月的职工失业补助，一次性发放6个月的职工失业补助。

第十三条　被征收房屋实际用途已由住宅改变为商业用房、属临街一进一层、取得合法有效的营业执照和税务登记证并有纳税记录、房屋所有权证书所载的地点与营业执照和税务登记证注明的营业地点一致、在城市规划建设区域内的，按被征收房屋自然间建筑面积进行独立产权补偿安置；独立产权安置的面积超出第十一条规定计算的安置面积的，不执行本办法第十一条规定；独立产权安置的面积不足第十一条规定计算的安置面积的，不足部分按本办法第十一条规定执行。选择货币补偿的，按房屋评估价值补偿。

第十四条　地上附着物、随房院地补偿

（一）地上附着物及随房院地按征地政策补偿。

（二）征收集体土地上具有土地使用权属证书和其他合法权证的企业建(构)筑物及随房院地，按评估价格计算补偿后，原建(构)筑物交由房屋征收部门处置。

（三）经业务部门认定属独立户头的水、电、天然气、有线电话、有线广播线路、闭路电视线路，选择统筹建设安置房进行安置的，由房屋征收部门恢复安装；选择货币安置方式的，按房屋征收公告发布之日的实际安装价格进行补偿。

第十五条　被征收房屋二次装修补偿按照《安顺市被征收房屋室内二次装修补偿参考标准》（安市住建通〔2013〕154号）执行。

第十六条　区人民政府作出房屋征收决定后，房屋征收部门应及时组织被征收人以协商方式选定房地产价格评估机构，房屋所在地的办事处应协助房屋征收部门组织被征收人在规定期限内协商选定房地产评估机构。半数以上被征收人共同选择一家评估机构的，视为协商选定成功；协商不成的，房屋征收部门根据被征收人所选评估机构的得票数按从高到低的顺序推荐3家评估机构，邀请被征收人代表办事处、基层组织代表参与见证，并由公证机构对抽签过程与结果进行现场公证，采取公开抽签方式选定评估机构。房屋征收部门应当将选定的房地产价格评估机构予以公告。

第十七条　被征收房屋和安置房的价值，由选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告发布之日。

房地产价格评估机构向房屋征收部门提供分户初步评估结果，房屋征收部门将分户初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示期限为7日。公示期间，房地产价格评估机构安排注册房地产估价师对分户初步评估结果进行现场说明解释。公示期满后，房屋征收部门向被征收人送达分户评估报告，送达时间即为报告收到时间。对房屋评估价值有异议的，应当自收到评估结果之日起10日内，向选定的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向安顺市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第十八条　对按期签约、搬迁交房的被征收人，房屋征收部门应当给予签约奖励和搬迁奖励，具体奖励标准如下：

（一）签约奖励

1.在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第一时间段签约的，每户一次性奖励1万元；

2.在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第二时间段签约的，每户一次性奖励8000元；

3.在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第三时间段签约的，每户一次性奖励5000元。

（二）搬迁奖励

1.被征收人在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第一时间段签约并搬家交房的，独立成栋的住房每户给予搬迁奖励1万元；

2.被征收人在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第二时间段签约并搬家交房的，独立成栋的住房每户给予搬迁奖励7000元；

3、被征收人在房屋征收部门根据项目征收规模确定的征收第三时间段签约并搬家交房的，独立成栋的住房每户给予搬迁奖励5000元。

第十九条　房屋征收部门与被征收人应当依照规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、安置房的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定事项的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十条　房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依照相关法规和本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二十一条　房屋征收部门对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十二条　被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法按程序申请强制执行。申请强制执行前，房屋征收部门应当依法书面催告被征收人履行搬迁义务。申请强制执行的，房屋征收部门应当按照规定提交作出补偿决定的有关文件、被申请人的基本情况、补偿金额和专户存储账号、安置房或周转用房的地点和面积等材料。

第二十三条　房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。