

舒城县人民政府

舒政秘〔2020〕169号

舒城县人民政府房屋征收公告

因县城区汽车站周边棚户区改造项目需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）规定，舒城县人民政府依法作出对县城区汽车站周边棚户区改造项目规划红线范围内国有土地上房屋及附属物进行征收的决定（舒政秘〔2020〕165号）。现将有关事项公告如下：

一、征收目的：县城区汽车站周边棚户区改造项目需要。

二、征收范围：具体位置、范围详见房屋征收范围红线图。

三、征收部门：舒城县住房和城乡建设局。

四、征收委托实施单位：舒城县城关镇人民政府。

五、征收签约期限：自2020年11月2日至2020年12月11日止。

六、房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

七、房屋被征收的，国有土地使用权同时收回。

八、被征收人应按照征收决定和房屋征收补偿方案，在本公

告规定的签约期限内与县住房和城乡建设局签订房屋征收补偿协议，并按协议约定时间搬迁交房。被征收人在规定期限内未与县住房和城乡建设局签订房屋征收补偿协议的，本机关将依法作出补偿决定。

九、被征收人如对作出的房屋征收决定不服，可在本公告公布之日起 60 日内依法向六安市人民政府申请行政复议，或在 6 个月内向六安市中级人民法院提起诉讼。

- 附件：1. 舒城县城关区汽车站周边棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案
2. 关于对舒城县城关区汽车站周边棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案征求意见及修改情况的通告



附件 1

舒城县城关区汽车站周边棚户区改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案

按照舒城县国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）规定，现将县城关区汽车站周边棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案公布如下：

一、征收期限

自房屋征收决定公告发布之日起开始实施。

二、被征收房屋的合法性确认

（一）被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等，依据有效权属证明记载或政府相关职能部门认定为准。

（二）经认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

三、补偿方式及标准

本项目国有土地上房屋征收补偿实行货币补偿、房屋产权调换或购房券安置，具体补偿方式由被征收人自行选择。

（一）被征收人选择货币补偿的，由依法确定的房地产价格评估机构评估确定被征收房屋的价值，评估不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

被征收人货币补偿的总价值包括被征收房屋、地上附属物、装饰装修的价值和搬迁费、临时安置费（停产停业损失费）等补偿补助费用。

(二) 被征收人选择房屋产权调换的, 由具有相应资质的房地产价格评估机构对被征收房屋和用于产权调换的房屋同时进行评估, 双方结算差价。

住宅类现房房源: 丰泽春天、欣然南溪、筑景园等 180 套现房。

住宅类期房房源: 远大·舒州府地块的代建安置房及其周边安置房。

非住宅(不含商业)类安置房源: 县经济技术开发区标准化工业厂房。

(三) 住宅房屋被征收人选择购房券安置的, 将被征收房屋经合法认定给予实物安置的建筑面积提高 15%, 提高面积不足 15 m²的, 以 15 m²计算, 价格比照就地或就近类似房地产的评估市场价格, 扣除被征收人应承担的相应房屋优惠结构差、土地出让金等相关费用, 其余额转化为货币金额, 由征收人向被征收人发放同等金额的购房券。

商业房屋被征收人选择购房券安置的, 按合法认定的商业房屋面积, 价格比照就地或就近类似房地产的评估市场价格, 扣除被征收人应承担的相应房屋结构差价(框架不找补、混合找补 200 元/m²、砖木找补 260 元/m²、其他结构找补 320 元/m²), 其余额转化为货币金额, 由征收人向被征收人发放同等金额的购房券。

(四) 被征收房屋规划用途为住宅, 现实际经营的房屋(住改商), 依据国办发〔2003〕42 号文件规定, 按其合法产权房屋实际经营面积, 结合年限、区位、经营状况给予适当补偿。

(五) 被征收房屋的附属物、装饰装修、树木补偿标准按照《舒城县 2020 年度国有土地上房屋征收搬迁费等补偿补助费标

准》（舒建〔2020〕17号）执行。

（六）项目征收范围内涉及的供电杆线迁改工作依据我县供电杆线迁改专题会议纪要精神执行。

四、过渡方式

（一）被征收人选择货币补偿的，住宅房屋临时安置费过渡期为12个月，非住宅房屋停产停业损失费过渡期为6个月。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，采取自行过渡方式临时安置。现房安置的，过渡期限为4个月；期房安置的，过渡期限为36个月，24个月后未交房的，按超期安置发放临时安置费（停产停业损失费），即自24个月后按舒建〔2020〕17号文件规定标准的两倍给予补助。

（三）被征收人选择购房券安置的，支付6个月的临时安置费（停产停业损失费）。

（四）过渡期自被征收人签订征收补偿协议、腾空房屋之日起开始计算。

（五）搬迁费、临时安置费、停产停业损失费等标准按照《舒城县2020年度国有土地上房屋征收搬迁费等补偿补助费标准》（舒建〔2020〕17号）执行。

选择房屋产权调换和购房券安置方式的给予2次搬迁费补助。

（六）住宅房屋被征收人经合法性认定给予实物安置的面积不足50m²的，可按50m²计算临时安置费、搬迁费。

五、奖励

（一）住宅、商业房屋。

1. 凡在规定的签约期限内，签订征收补偿协议且选择房屋

产权调换方式的住宅用房被征收人，可以享受下列优惠：对于经合法性确认给予实物安置的房屋与用于产权调换的房屋建筑面积等面积部分，可采取找补优惠结构差的形式结算；如被征收人只选择一套安置房的，公摊面积结算比例为 12%，不足 12%的据实结算，超出 12%的公摊面积由征收人承担；如被征收人选择多套安置房，安置房建筑面积超出被征收房屋面积的，最后一套安置房不享受上述公摊面积优惠；公摊面积以房产测绘部门测绘为准。

用于产权调换的房屋建筑面积小于被征收房屋面积，且不足部分面积小于产权调换房屋最小房型面积的，被征收人可以继续选房，或者对不足部分按评估市场价比除优惠结构差进行货币补偿。

用于产权调换的房屋建筑面积超出被征收房屋面积的，按以下方式结算：

（1）被征收人住宅房屋按接近建筑面积选房的（被动增大用于产权调换的房屋面积），用于产权调换的房屋面积超过被征收房屋结算面积 10 m²以内（含 10 m²）部分，按 2540 元/m²结算；10 m²以上至 20 m²（含 20 m²）以内的部分，按优惠价结算；20 m²以外的部分，按用于产权调换的房屋评估市场价结算。

（2）如因改善住宅居住环境需求，主动增大用于产权调换的房屋面积选房的，经被征收人申请，与征收人双方协商一致，用于产权调换的房屋面积超过被征收房屋面积 10 m²（含 10 m²）以内部分，按 2540 元/m²结算；超过 10 m²以上部分的，按安置房分配时用于产权调换房屋的评估市场价结算。

（3）用于产权调换的房屋建筑面积超出被征收房屋面积，但结算面积小于被征收房屋面积的，结算面积与被征收房屋面积

的差额部分，按评估市场价比除优惠结构差进行货币补偿。

(4) 用于产权调换的房屋评估市场价由选择的评估机构评估确定；优惠价为： $(2540 \text{ 元}/\text{m}^2 + \text{评估市场价}) / 2$ 。

2. 凡在规定的签约期限内，签订征收补偿协议的住宅房屋被征收人，选择货币补偿方式的，给予被征收房屋全部补偿款 25% 的奖励。

3. 凡在规定的签约期限内，签订征收补偿协议的住宅、商业房屋被征收人，由征收人按 $40 \text{ 元}/\text{m}^2$ 给予履约奖。低于 3000 元的，按照 3000 元计算。

4. 凡在规定的签约期限内，签订征收补偿协议的住宅、商业房屋被征收人，由征收人按下列标准给予提前签约（搬迁）奖：

商业用房最高提前签约（搬迁）奖 $240 \text{ 元}/\text{m}^2$ ，住宅房屋最高提前签约（搬迁）奖 $120 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。第 1—30 天之间签订征收补偿协议的，按 100% 计奖，另给住宅房屋增加 $1 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 临时安置费；第 31—40 天之间签订征收补偿协议的，住宅按第 30 天的提前签约（搬迁）奖计奖标准每推迟一天以合法建筑面积减少奖励 $12 \text{ 元}/\text{m}^2$ ，商业按第 30 天的计奖标准每推迟一天以合法建筑面积减少奖励 $24 \text{ 元}/\text{m}^2$ ，第 40 天之后签约的不再享受奖励。

(二) 非住宅（不含商业）房屋。

1. 对在规定的签约期限内签订征收补偿协议的被征收人，可按每宗土地 10000 元享受履约奖。

2. 对在规定的签约期限内签订征收补偿协议且选择货币补偿方式的被征收人，可享受以下奖励：

(1) 提前签约奖：最高可按照被征收房屋总补偿价值的 20%

给予奖励。其中第 1—30 天之间签订征收补偿协议的，按最高奖励标准的 100% 计奖；第 31—40 天之间签订征收补偿协议的，每推迟 1 天，按第 30 天计奖标准的 10% 逐日递减。

(2) 增加 6 个月的停产停业损失补助奖励。

(3) 房屋比照就地或就近建设标准化工业厂房的评估市场价(由依法选定的评估机构评估确定)，扣除被征收人应承担的优惠结构差(框架及 6 米以上的型钢结构厂房不找补、混合及 6 米以下的型钢结构厂房找补 100 元/m²、砖木找补 130 元/m²、其它结构正房及 4 米左右的轻钢结构厂房找补 160 元/m²)的方式结算被征收房屋的补偿金额。土地评估价值，按照土地出让时约定的年限，且不超过 50 年结算补偿金额。

六、房屋征收评估

房屋征收评估依据《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77 号)规定执行。

七、补偿、安置

(一) 被征收人选择货币补偿的，在签订征收补偿协议时，按协议约定的支付方式结算补偿款。

(二) 被征收人选择房屋产权调换的，按照先腾空先选房的原则进行，征收人按签订的征收补偿协议，支付相关补偿款。被征收人凭选房顺序号先后顺序选择政府提供的用于产权调换的房屋。

(三) 住宅、商业房屋的被征收人选择购房券安置的，在签订征收补偿协议时，领取购房券，结算补偿款。

(四) 被征收人搬迁时，不得破坏已列入补偿范围的房屋结构及门窗等，如由此引发的安全事故、经济损失及相关责任由被

征收人自行承担。

（五）县房屋征收部门与被征收人在县政府征收决定公告规定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县房屋征收部门报请县政府，依照本方案依法作出房屋征收补偿决定，并在征收范围内公告。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，县政府依法申请人民法院强制执行。

八、其他

（一）征收设有抵押权的房屋，按国家有关法律法规执行。

（二）房屋征收工作人员必须依法秉公办事，按规操作，做到公开、公平、公正。所有涉及征收补偿的政策规定、补偿结果在征收范围内张榜公布，接受监督。对弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，一经查实，依法、依规严肃处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（三）被征收人采取非法手段骗取补偿款、安置房的，由房屋征收部门依法收回，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）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：0564-8670522。

（五）本方案仅适用于本项目地块，我县之前有关国有土地上房屋征收补偿方案同本方案内容不一致的，以本方案为准。

被征收住宅房屋等面积部分找补优惠结构差价格

房屋结构	住宅用房
框架	不找补
混合	100 元 / m ²
砖木	130 元 / m ²
其他	160 元 / m ²

附件 2

关于对舒城县城关区汽车站周边棚户区改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案征求 意见及修改情况的通告

舒城县城关区汽车站周边棚户区改造项目被征收人：

根据国有土地上房屋征收有关法律、法规和政策文件规定，县政府于 2020 年 8 月 14 日公布了《舒城县城关区汽车站周边棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（舒政秘〔2020〕99 号），通过入户走访、接受政策咨询、网络征集、召开听证会等多种形式收集了一些意见和建议，经梳理主要有：

一、产权调换中找补结构差标准过高，同去年相比调整幅度过大，同时房屋结构越差结构差越高，不符合对困难群众利益保障的原则，要求适当降低标准。

二、选择房屋产权调换方式要求明确期房安置点位置，希望在原地原址回迁安置房，且缩短安置周期。

三、公摊面积由被征收人承担 12% 的比例过高，要求被征收人不承担或降低承担比例；建议政府调整安置房增购方面政策，让所有被征收人享受成本价、优惠价的奖励优惠政策。

四、要求增加购房券安置方式。

五、搬迁费、临时安置补助标准较低，要求上调补偿标准。

六、要求把在房改房前屋后搭建的无证房屋认定为合法建筑，按照 1:1 等面积置换安置房。

七、要求提高住宅房屋货币补偿的奖励幅度。

八、要求征收信息透明，做到公开、公平、公正。

现将收集到的意见答复及“补偿方案”修改情况公布如下：

一、被征收房屋结构分为框架、混合、砖木、其他等，安置房为框架结构，不找结构差价显失公平、公正。《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的通过评估结算价值差价，其评估价格已考虑房屋结构因素，所以不同结构的房屋应计算结构差价。与征求意见稿相比，为充分体现对困难群众的照顾，对找补结构差的标准进行了适当调整。

二、本公告方案已对期房安置点进行了明确。本项目房屋征收范围占地面积较小、居住较为密集，且受到用地规划条件制约，原址区域不满足建设安置房的条件，故本项目被征收人无法实行原地原址回迁。由于我县安置房设计受到土地集约利用等因素影响，均为高层建筑。按照我县安置房建设经验，高层房屋建设周期均在三年以上，因此本项目按照实事求是的原则初步确定安置周期为 36 个月。为保障广大被征收人利益以及征收政策的延续，24 个月之后超期安置费补助政策将继续执行。

三、关于公摊和增购面积优惠问题。该政策是我县过去政策的延续，考虑到高层公摊面积大，对于公摊比例超过 12% 的部分由征收人承担、结合安置房户型给予超出被征收房屋面积部分成本价、优惠价购置均是对被征收人的政策优惠。

四、购房券安置方式是我县自 2016 年开始实行的一种补充安置方式，结合本项目的实际情况及被征收人的强烈需求，本公告增加了购房券安置方式。

五、关于搬迁费、临时安置补助标准问题。2020年度我县国有土地上房屋征收的相关补偿标准原则上按照舒建〔2020〕17号文件的规定执行。考虑到近年征收户数较多，被征收户租房难的情况，对于在1—30天内签约的住宅房屋被征收人给予增加1元/m²·月的临时安置费奖励。同时，为保障征收范围内住房困难户的利益，对于住宅房屋被征收人经合法性认定给予实物安置的面积不足50 m²的，可按50 m²计算临时安置费、搬迁费。

六、被征收房屋的合法性认定面积依据有效权属证明记载或政府相关职能部门认定为准，对于在单位土地或其他公共土地上建设的房屋，按照我县以往政策执行。

七、根据被征收人对于货币补偿提高奖励比例的建议，结合我县历史做法，本次对于在规定的签约期限内签订征收补偿协议且选择货币补偿方式的住宅房屋被征收人，奖励调整为上浮25%，即给予被征收房屋全部补偿款25%的奖励。

八、此次房屋征收过程中，所有涉及征收补偿的政策规定、补偿方案、补偿结果等在征收范围内向被征收人公布，主动接受监督；审计机关将对征收补偿费用管理和使用情况进行监督。