

# 万家水库建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

(征求意见稿)

为认真做好万家水库建设项目国有土地上房屋征收与补偿安置工作，切实维护被征收人合法权益，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，结合被征收范围内房屋实际情况，特制定本方案。

## 一、基本原则

房屋征收遵循“决策民主、程序正当、补偿合理、妥善安置、结果公开”的原则。即按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定制定万家水库建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案。

## 二、补偿安置方式

被征收房屋采取货币补偿、产权调换两种补偿安置方式，由被征收人自行选择，附属房屋一律实行货币补偿方式。

### （一）货币补偿

#### 1. 被征收房屋价值确定

被征收房屋补偿金额，根据房屋所处的区位、用途、结构、成新、建筑面积等因素，以房屋征收决定公告之日被征收房屋同类房地产市场价格为依据，委托具有资质的中介机构评估确定。

### （二）产权调换

1. 调换原则：被征收人选择产权调换的，且被征收房屋为住宅的，由征收实施单位提供安置房源（土地性质为国有出让），依据被征收人原房屋权属证书记载面积、用途等情况，主体建筑按照“双向评估，互找差价”的原则进行。附属建筑不予进行产权调换，一律实行货币补偿。

2. 调换办法：被征收人原房屋评估价值低于安置房评估价值，安置房面积超出被征收主体房总面积部分，在20平方米以内的（含20平方米），由被征收人按安置房市场评估价的60%购买，超过20平方米的部分，由被征收人按安置房市场评估价购买。

3. 安置地点：被征收人可在全市所有由政府确定的安置房源中予以选择。

4. 相关事宜：安置房房号的确定，在规定的房源内，按照被征收人拆除房屋的先后顺序，采取“先拆先选”的方式，确定选房顺序；同一时间拆除房屋的采取抽签的方式，确定选房顺序。

## 三、附属物、搬迁费、临时安置过渡、停产停业损失费等

（一）对被征收房屋附属物、装潢等设施统一纳入房地产补偿评估范围，补偿价格根据装饰时间、项目、材料等，按照一定使用期限进行折旧，通过评估确定，计算补偿款。

（二）搬迁费按照被征收房屋合法建筑面积，以15元/平方米计算，选择货币的计算一次，选择产权调换的计算两次。

（三）临时过渡安置费自被征收户搬迁交房之日起计算，并根据可享受过渡费补助的房屋建筑面积、区位划分予以结算：

1. 选择货币补偿的，根据被征收房屋合法建筑面积，以区位划分予以计算，一次性计算6个月；



2. 选择产权调换的，根据用于置换的房屋建筑面积，以区位划分予以计算。由被征收人自行解决过渡房的，过渡费按 18 个月计算支付；如安置房交付时间超过 18 个月，则以实际超过的过渡时间双倍计算支付；

3. 选择产权调换的，由政府提供过渡房源的，不支付过渡费用。

（四）房屋产权证明载明用途为营业用房的，按被征收房屋合法面积及区位划分，对停产停业损失计算 6 个月。

生产用房按合法建筑面积 6 元/平方米/月，计算 4 个月；办公用房按合法建筑面积 5 元/平方米/月，计算 4 个月；仓储用房按被按合法建筑面积 4 元/平方米/月，计算 4 个月。

#### 四、奖励政策

（一）在 年 月 日前签订房屋征收补偿安置协议并在约定时间内完成交房搬迁的，按被征收主体房屋建筑面积给予 70 元/平方米的奖励；在规定时间内每提前 1 天搬迁交房的，再奖励 15 元/平方米（最长计算时间为 10 天）。

（二）选择产权调换的，给予每户 10 平方米优惠安置面积，以安置房市场评估价的 40% 结算，一栋主体房只享受一次。

#### 五、相关保障措施

对生活困难、家庭成员长期患有重大疾病以及住房困难的被征收户，依据有关规定，经认定符合享受保障房条件的，除按本办法给予补偿外，其他保障参照我市现行保障房政策执行。

#### 六、注意事项

（一）补偿安置协议签订后，被征收人在约定时间内搬迁交出被征收房屋，并将被征收房屋所有权证、土地证、水电费交付清单等相关证明材料交由房屋征收实施机构验收。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（二）自本《方案》实行之日起五日内，被征收房屋存在租赁关系的，由被征收人与房屋承租方自行解除租赁关系，并督促承租方搬迁；设有抵押权的，由抵押人自行解除抵押合同；存在产权纠纷的，由双方当事人自行解决。



本方案为征求意见稿，如对本方案有意见或建议，请书面反馈。

征求意见时间：2024 年 11 月 18 日—2024 年 12 月 18 日

意见反馈地址和联系电话：

宁国市土地和房屋征收安置事务管理中心，0563-4036239

宁国市宁墩镇政府，0563-4630001