

乳源瑶族自治县人民政府 办 公 室 文 件

乳府办〔2018〕224号

乳源瑶族自治县人民政府办公室关于印发 乳源瑶族自治县三旧改造项目房屋征收 补偿标准方案的通知

各镇人民政府，县府直属及上级直管有关单位：

《乳源瑶族自治县“三旧”改造项目房屋征收补偿标准方案》已经县第十二届28次政府常务会通过，现印发给你们，原乳府〔2014〕15号文件同时废止，请遵照执行。

乳源瑶族自治县人民政府办公室

2018年10月29日



乳源瑶族自治县“三旧”改造项目

房屋征收补偿标准方案

为加快我县旧城改造建设步伐，美化县城环境，改善市民的居住条件，提升城市形象。现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，结合我县实际情况，对“三旧”改造项目房屋征收补偿标准作出调整。

一、房屋征收部门：乳源瑶族自治县国土资源局。

二、征收范围：具体位置以规划红线图为准。

三、征收补偿方式：征收房屋实行产权调换和货币补偿两种方式，具体由被征收人进行选择。

四、征收补偿标准

（一）产权调换。

征收房屋的补偿面积按照国家现行房屋测量计算规则，以实地测量的数据确定建筑面积。用于产权调换的回迁安置房为在本改建项目范围内新建的步梯房或电梯房，并按照以下标准进行产权调换：

1. 框架与砖混结构住宅类房屋（含住宅、办公类等非营业性房屋，下同），按 1：1 的比例调换产权面积（含楼梯分摊面积，下同）。

2. 砖木结构瓦面房屋，以实地测量的面积为准进行补偿：

（1）滴水檐高在 2.20—3.00 米（含 2.20 和 3.00 米）的，

按 1:1 的比例调换产权面积；瓦面崩塌但墙体仍保有一半的住宅类房屋按 1:0.8 的比例置换产权面积（滴水檐高参照邻近房屋高度）。

（2）滴水檐高在 1.80—2.20 米（含 1.80 米）的，按 1:0.8 的比例调换产权面积。

（3）滴水檐高在 1.50—1.80 米（含 1.50 米）的，按 1:0.6 的比例产权面积。

（4）滴水檐高在 1.5 米以下的不予调换产权面积，只作货币补偿（详见货币补偿类条款 2.（4））。

（5）滴水檐高在 3.00 米以上的不予调换产权面积，只作货币补偿（详见货币补偿条款 2.（5））。

3. 征收营业性房屋（如商铺等），原则上实行原址或就近同路段按 1:1 的比例调换产权面积。

4. 住宅类房屋与营业性房屋的界定，原则上以县住建局主管部门原规划及设计的使用性质确定。

5. 装修项目补偿标准（详见附件 1）。

（二）货币补偿。

货币补偿的建筑面积以实地测量的数据确定，按以下标准给予货币补偿：

1. 框架与砖混结构的住宅类房屋，乳城镇辖区内每平方米补偿 2800 元（含水电），其余乡镇每平方米补偿 2200 元（含水电）具体按评估价格给予货币补偿。

2. 砖木结构瓦面住宅类房屋，以实地测量面积进行补偿：

（1）凡滴水檐高在 2.20—3.00 米的，乳城镇辖区范围内按每平方米补偿 2500 元（含水电），其余乡镇每平方米补偿 2000 元（含水电）；

（2）滴水檐高在 1.80—2.20 米的，乳城镇辖区范围内按每平方米补偿 2200 元（含水电），其余乡镇每平方米补偿 1800 元（含水电）；

（3）滴水檐高在 1.50—1.80 米的，乳城镇辖区范围内按每平方米补偿 2000 元（含水电），其余乡镇每平方米补偿 1600 元（含水电）；

（4）滴水檐高在 3.00 米以上的，檐高每增高 10 厘米，每平方米增加补偿 20 元。

3. 附属房屋及设施补偿标准（详见附件 2）。

4. 营业性用房按评估价格给予货币补偿。

（三）产权调换差额面积的处理。

1. 征收房屋产权调换原则上按套数 1：1 调换，被征房屋面积按 1：1 调换后的剩余面积达到回迁安置房屋面积 50%以上的，可另申请一套回迁安置房，但办理各项证件费用由被征收人负责。

2. 产权调换面积超过或不足应补偿面积的差额部份，按照以下规定结清产权调换差额面积的差价：

（1）回迁安置房屋面积小于被征收住宅类房屋面积的，不足面积的部分由征收人按照被征收时的房屋评估价向被征收人给

予货币补偿，该货币补偿在回迁安置房屋交付使用前付清。

（2）回迁安置房屋面积大于被征收住宅类房屋面积的，超过被征收房屋面积的部分由被征收人按下列标准向征收人支付差价，并在回迁安置房屋交付使用前付清：①超出面积在被征收房屋面积 20%以内（含 20%）的部分，乳城镇辖区范围内步梯房按 2200 元/m² 计价、电梯房按 3000 元/m² 计价，其余乡镇步梯房按 1800 元/m² 计价、电梯房按 2600 元/m² 计价；②超出面积在被征收房屋面积 20%以上的部分按市场价计价。

（3）回迁安置营业性房屋面积小于被征收营业性房屋面积的，不足面积的部分由征收人按照被征收时的营业性房屋评估价向被征收人给予货币补偿，该货币补偿在回迁安置房屋交付使用前付清。

（4）回迁安置营业性房屋面积大于被征收营业性房屋面积的，超过被征收营业性房屋面积的部分由被征收人按下列标准向征收人支付差价，并在回迁安置营业性房屋交付使用前付清：①差额部分在被征收营业性房屋面积 10%以内的部分（且不超过 10 平方米），按被征收时的营业性房屋评估价计价；②超出 10%或超出 10 平方米以外的部分按市场价计价。

五、征收安置

（一）征收安置的对象为被征收人，由被征收人自找房屋过渡，待正式安置房建成以后再迁入。

（二）征收人按如下标准支付被征收人搬迁费、临时租房

屋租金补助和有线电视迁移费等：

1. 征收住宅类房屋的，按被征收住宅房屋面积一次性发给被征收人 15 元/ m^2 的搬迁费，一次性发给被征收人有线电视迁移费 150 元、空调拆装费 300 元/台，一次性发给被征收人 2 年临时租房租金补助，标准为：

乳城镇辖区范围内的按以下标准发放：（1）100 m^2 以下（含 100 m^2 ）补助 600 元/月；（2）100 m^2 以上~190 m^2 以下（含 190 m^2 ）每增加 1 m^2 多补助 6 元/月；（3）190 m^2 以上~200 m^2 以下（含 200 m^2 ）按两套计补助 1200 元/月；（4）200 m^2 以上~290 m^2 以下（含 290 m^2 ）每增加 1 m^2 多补助 6 元/月；（5）290 m^2 以上~300 m^2 以下（含 300 m^2 ）按三套计补助 1800 元/月；（6）超过 300 m^2 以上面积的按照上述标准类推；

其余乡镇按以下标准发放：（1）100 m^2 以下（含 100 m^2 ）补助 550 元/月；（2）100 m^2 以上~190 m^2 以下（含 190 m^2 ）每增加 1 m^2 多补助 6 元/月；（3）190 m^2 以上~200 m^2 以下（含 200 m^2 ）按两套计补助 1100 元/月；（4）200 m^2 以上~290 m^2 以下（含 290 m^2 ）每增加 1 m^2 多补助 6 元/月；（5）290 m^2 以上~300 m^2 以下（含 300 m^2 ）按三套计补助 1650 元/月；（6）超过 300 m^2 以上面积的按照上述标准类推。

2. 征收营业性房屋的，按被征收营业性房屋面积一次性发给被征收人 15 元/ m^2 的搬迁费，一次性发给被征收人有线电视迁移费 150 元、空调拆装费 300 元/台；一次性发给被征收人 2 年租赁

商铺租金补偿，租金补偿标准为：

乳城镇辖区范围内按首层 65 元/m²·月，二楼以上（含二楼）：45 元/m²·月；一次性发给被征收人 6 个月停业损失补偿，停业损失补偿标准首层 35 元/m²·月，二楼 30 元/m²·月，三楼以上（含三楼）25 元/m²·月；

其余乡镇按首层 40 元/m²·月，二楼以上（含二楼）：30 元/m²·月；一次性发给被征收人 6 个月停业损失补偿，停业损失补偿标准首层 25 元/m²·月，二楼 20 元/m²·月，三楼以上（含三楼）15 元/m²·月；

承租经营者停业损失由业主与承租者自行协商解决，并解除租赁合同；被征收人的搬迁及临时安置由其本人自理。

3. 征收杂物房的，被征收人可以选择按照建筑面积 1：1 计入置换房面积或选择在首层或负一层补回约 4 m²的摩托车停车位。

被征收人选择产权调换的，如征收人超过 2 年仍未能交付回迁安置房时，则仍按标准逐月发给被征收人租赁房屋、商铺租金补偿，直至交房给被征收人为止。

（三）被征收人选择产权调换的，一律由征收人安排迁入按照统一规划建设的回迁安置房，并遵循“谁先签合同并按规定时间内搬迁，谁先选择楼层朝向”的原则（电梯房回迁安置楼层：4～10 楼）。

（四）被征收人搬迁后，应按期交钥匙给征收人，并保证房

屋的完整，不得擅自拆除房屋内的门窗、木行条、瓦角、防盗网等房屋组成部分的任何设施。如被征收人擅自拆除房屋设施所发生的一切意外事故由被征收人负责。

（五）回迁安置住宅类房屋交付被征收人后，由征收人按照征收住宅类房屋租金补偿标准一次性发给被征收人 3 个月租金补偿；回迁安置营业性房屋交付被征收人后，由征收人按照征收营业性房屋租金补偿标准一次性发给被征收人 1 个月租金补偿。

六、签约和搬迁期限

（一）签约期限：自县人民政府发布征收决定公告之日起 30 日内。

（二）搬迁期限：自县人民政府发布征收决定公告之日起 45 日内。

七、其他规定

（一）房屋征收补偿时，被征收人必须提供房屋所有权的有效证明。

（二）征收出租住宅房屋，有产权纠纷或产权不明的房屋以及设有抵押权的房屋，在被征收人与有关人员协商解除租赁关系、抵押关系和解决权属纠纷后给予补偿。或者依照有关规定由征收人提出补偿安置办法报县相关部门审核同意，并对被征收房屋作勘察记录和办理证据保全后实施征收。

（三）违章建筑物、超过批准时限的临时建筑物和占道开设的摊档一律不予补偿。

（四）被征收房屋补偿以后，征收人、被征收人双方应到县不动产登记中心办理房屋所有权证登记手续。以产权调换形式补偿的房屋，应在回迁安置房屋交付被征收人后 90 天内到县不动产登记中心办理房屋所有权证登记手续。新房屋的所有权证由征收人委托征收实施单位负责办理，被征收房屋有产权证和调换产权的房屋面积未超出原产权证面积部分的办证税费由征收实施单位负责，在办理所有权证时，被征收人必须提交原房屋所有权证给征收人；被征收房屋没有产权证以及调换产权的房屋超出原产权证面积部分的办证税费由被征收人负责。

（五）征收过渡期间，水、电表拆迁手续由被征收人自行到有关部门报停。被征收人回迁安置时，因被征收人分户而超过回迁安置房套数的费用由回迁户自行负责。

（六）在签署《乳源瑶族自治县“三旧”改造项目房屋征收补偿合同》后，如被征收人需要变更产权人的，因变更所涉及的所有手续和产生的所有费用由要求变更人负责。

（七）用于产权调换的回迁房屋的建筑及装修标准为：框架结构，楼层高度为 3 米（含砼厚度在内），外墙贴玻璃马赛克、陶瓷块料或涂料，内墙面与天花普通批灰，楼地面全部水泥沙浆，入户门为防盗门，其余门留门洞，铝合金窗，生活用电通至住户门口，水管接通至厨房或卫生间并安装 1 个水龙头，每户安装 1 个电表和水表。

（八）被征收人回迁安置后的物业管理费及其他收费全部由

被征收人承担。

- 附件： 1. 装修项目补偿标准表
2. 征收附属房屋及设施补偿标准表

公开方式：主动公开

抄送：县纪委（监委），县委办，县人大办，县政协办。

乳源瑶族自治县人民政府办公室

2018 年 10 月 29 日印发

附件 1:

装修项目补偿标准表

序号	内 容	单价	序号	内 容	单价
1	大理石、花岗岩	175 元/m ²	14	方、圆钢防盗网	80 元/m ²
2	水磨石	35 元/m ²	15	不锈钢防盗网	75 元/m ²
3	马赛克	35 元/m ²	16	普通夹板包门	200 元/m ²
4	彩釉砖	48 元/m ²	17	豪华包门	280 元/m ²
5	防潮砖	35 元/m ²	18	普通铁门	120 元/m ²
6	耐磨砖	80 元/m ²	19	豪华铁门	460 元/m ²
7	耐磨抛光砖	115 元/m ²	20	铝合金窗	135 元/m ²
8	瓷片	60 元/m ²	21	铝合金纱窗	60 元/m ²
9	夹板、铝扣、塑扣板	65 元/m ²	22	锌铁皮瓦 (含角铁架)	145 元/m ²
10	固定高柜	270 元/m ²	23	复合木地板	145 元/m ²
11	石膏边	10 元/米	24	有线电视迁移费	150 元/户
12	木边	13 元/米	25	空调拆装费	300 元/台
13	水电设施	3600 元/户	26	太阳能拆装费	600 元/台

注: 实施产权调换回迁户铝合金窗不作补偿, 只适用于货币补偿的被征收人。

附件 2:

征收附属房屋及设施补偿标准表

序号	项 目	规格质量	单位	补偿标准 (元)
1	砖木瓦房	滴水檐高 1.5 米以下	m ²	1000
2	泥砖茅房	檐高 2.3 米以上	m ²	150
3	木板房	檐高 2.2 米以下	m ²	50
4	砖墙棚屋		m ²	180
5	简易棚屋		m ²	80
6	茅棚、厕所		m ²	50
7	牛栏、猪栏	檐高 1.8 米以下 檐高 1.8 ~ 2.2 米	m ²	100 150
8	水井 (机井)	3 米以上增加部分每米 补偿 300 元	口	1000 (深度 3 米内)
9	水井 (人工)	按深度每米补偿 600 元	m	600
10	手摇泵井		口	300
11	挡土墙		m ²	120
12	围墙		m ²	50

注：违法占地，违章建筑物一律无偿征收