

附件

柳州市柳江区葛婆庙城中村改造项目 国有土地上房屋征收补偿安置方案

(征求意见稿)

因实施“柳州市柳江区葛婆庙城中村改造项目”建设需要，柳州市柳江区人民政府决定对该项目规划定点红线范围内国有土地上的房屋及附属物实施征收。为保障房屋征收工作的顺利进行，切实维护被征收人的合法权益，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第 590 号令）、柳州市人民政府办公室关于印发《柳州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（柳政办〔2012〕148 号）等规章规定，结合该建设项目的实际情况，制定本项目房屋征收补偿方案。

一、总则

第一条 征收范围

按照柳州市自然资源和规划局《柳州市柳江区葛婆庙城中村改造项目用地规划意见的函》（柳资源规划用地〔2024〕55 号）规划定点图确定的国有土地上的房屋及附属物。

第二条 签约及搬迁期限

签约期限：自房屋征收实施部门在征收范围内公布正式签订房屋征收补偿协议通知之日起 60 日内。

搬迁期限：签订房屋征收补偿协议之日起 30 日内。

第三条 征收当事人

- (一) 征收主体：柳州市柳江区人民政府；
- (二) 征收部门：柳州市柳江区住房和城乡建设局；
- (三) 征收实施单位：柳州市柳江区征地拆迁和房屋征收补偿服务中心；
- (四) 被征收人：被征收房屋所有权人。

第四条 房屋征收补偿内容

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 被征收房屋装饰装修及附属物的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (四) 因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿。

第五条 未经登记建筑调查、认定和处理

对征收范围内未经登记的建筑，由柳州市柳江区人民政府组织区发改、自然资源、住建、房产、综合行政执法等有关部门进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑的，给予补偿；对认定为未超过批准期限的临时建筑，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的，不予补偿。

第六条 征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿、房票安置，也可以选择房屋产权调换。

第七条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施

以下行为，违反规定实施的，不予补偿。

- (一) 新建、扩建、改建房屋；
- (二) 改变房屋和土地用途；
- (三) 新增或变更营业执照；
- (四) 其他不当增加补偿费用的行为。

二、货币补偿

第八条 被征收房屋价值的确定

(一) 按照《国有土地上房屋征收评估办法》等规章规定，选定具有房地产评估资质的机构对被征收人房屋进行评估，评估结果作为被征收房屋补偿的依据。

(二) 被征收房屋货币补偿包括：

1. 被征收房屋及所占土地价值的补偿（即被征收房屋房地产分户评估总价值）；
2. 被征收房屋装饰装修及附属物的补偿；
3. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
4. 因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿；
5. 征收补助和奖励。

(三) 被征收房屋分户评估价格低于整体评估价格的，按整体评估价格给予补偿。

三、产权调换

第九条 被征收人选择产权调换的安置房源为：

被征收人选择产权调换的，提供以下产权调换安置房源供被

征收人选择：1.丰泽轩；2.金龙湾华庭；3.江湾一品。

第十条 住宅房屋实行产权调换的，被征收人可以选择以下方式之一进行产权调换：

（一）结清同一估价时点的被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（二）按被征收房屋的建筑面积 1:1.2 产权调换安置房屋的建筑面积，不结算差价。

（三）按被征收房屋的建筑面积 1:1 产权调换安置房屋的套内建筑面积，不结算差价。

按（一）、（二）或（三）方式之一进行产权调换后，超出或不足部分，结算差价。超出应安置面积的部分，被征收人按政府采购价或市场价购买；产权调换后所选安置房建筑面积小于应安置建筑面积的，不应大于应安置面积的 5%。经测算后，被征收房屋产权调换未使用的产权建筑面积按被征收房屋房地产评估价格进行货币补偿。

四、房票安置

第十一条 房票是指被征拆人房屋安置补偿权益货币量化后，由城区人民政府出具给被征拆人用于购置房屋的结算凭证。房票安置是指被征拆人选择使用房票在全市城区（含新区）范围内购买新建商品住宅或政府提供的住宅安置用房（不含市场二手住房）用于安置，是现有房屋征收补偿安置方式的一种补充形式。

（一）房票面值计算：在房屋征收部门通知签订房屋征收补

偿期限内签约的，住宅房票面值=项目内新建安置房房地产市场评估单价×应安置面积（被征收房屋有证或视为有证建筑面积×1.2）。

（二）房票转让：

1. 被征拆人满足每户至少拥有一套合法住宅的，可以转让房票，经城区人民政府核定登记变更，将原房票回收更换新房票登记变更完成视为对被征拆人已落实安置。

2. 房票仅限转让一次，转让后房票记载的原使用期限不变。房票权利人出现死亡、丧失民事行为能力等情况的，其继承人、监护人应提供可认定其有权继承、代管使用房票的相关证明，向城区人民政府申请房票继承、代管使用。

（三）房票购房契税减免：被征拆人购房成交价格不超过房票面值的，对新购房屋按规定免征契税；购房成交价格超过房票面值的，对超额部分按规定征收契税。（房票受让人不享受前款的契税减免政策）。

第十二条 被征拆人选择房票安置方式的，室内装修及其附着物补偿费、搬迁奖励费、搬迁补助费、临时安置补助费及其他补助费等依据有关政策规定执行，不计入房票面值。

第十三条 房票实行实名制管理，房票面值原则上可拆分或合并登记使用。自领取房票之日起使用期限原则上不超过2年。

第十四条 房票安置政策按《柳州市人民政府办公室关于印发〈柳州市征拆住宅房屋房票安置暂行办法〉的通知》（柳政办

〔2024〕56号)文件执行,可在柳州市范围内自行选购。

五、其他补偿及补助奖励

第十五条 临时过渡费和搬迁费

(一) 临时过渡费

1. 被征收人选择货币补偿方式的,按被征收产权房屋建筑面积 12 元/m²·月的标准(住宅临时过渡费最低计算面积为 60 平方米)一次性给予三个月的自行安置过渡费。

2. 实行产权调换并选择自行过渡的,自被征收人腾空房屋并以书面方式确认交出房屋之日起,按被征收房屋产权建筑面积 12 元/m²·月的标准((住宅临时过渡费最低计算面积为 60 平方米)支付至所调换房屋公告(或通知)交房之日止,再另外支付 3 个月(不足一个月的按一个月计发)临时过渡费。被征收人选择征收部门提供的临时过渡房的面积部分,不再支付临时过渡费。

(二) 搬迁费

被征收人选择货币补偿方式进行补偿安置的,征收部门按被征收房屋产权证载建筑面积 12 元/m²的标准,给予被征收人一次性搬迁费(每户每次不足 2000 元的按 2000 元给予搬迁费);被征收人选择房屋产权调换安置方式进行补偿安置的,征收部门按被征收房屋产权证载建筑面积 12 元/m²的标准,给予被征收人二次搬迁费(每户每次不足 2000 元的按 2000 元给予搬迁费),机械设备、物资搬迁补偿费按实际评估价支付。

第十六条 停产停业补偿费

因征收非住宅房屋造成停产停业的，对持有有效营业执照的非住宅房屋停产停业补偿按营业面积补偿金额的 4% 给予补偿。

被征收人、房屋承租人对因征收造成停产停业补偿款的归属，有约定的，从其约定；无约定的，补偿给承租人。

第十七条 装饰装修及其它附着物补偿

被征收房屋的装饰装修补偿：按照《柳州市柳江区人民政府关于印发<柳州市柳江区被征收土地上青苗和附着物补偿暂行办法>的通知》（江政规〔2023〕1 号）文件精神给予补偿；也可由项目被选定评估机构出具的房屋装饰装修整体评估报告进行补偿。

第十八条 征收奖励与补助

（一）征收时段奖

为鼓励房屋被征收人在规定期限内搬迁，在征收期内搬迁的，按被征收房屋的产权建筑面积给予被征收人奖励，奖励标准为：（1）自房屋征收实施部门在征收范围内公布正式签订房屋征收补偿协议通知之日起 30 日内签订房屋征收补偿协议并在搬迁期限内搬迁完毕的，每平方米奖励 500 元。

（2）自房屋征收实施部门在征收范围内公布正式签订房屋征收补偿协议通知之日起 31-60 日内签订房屋征收补偿协议并在搬迁期限内搬迁完毕的，每平方米奖励 200 元。

（二）选择房票安置方式奖励

1. 在征收补偿安置方案公示期结束之日起，6 个月内被征拆人选择房票安置并签订商品房销售合同且办理备案的，城区人民

政府按房票面值的 5% 计算给予现金奖励；

2. 第 7 个月起至第 12 个月内选择房票安置并签订商品房销售合同且办理备案的，城区人民政府按房票面值的 2% 计算给予现金奖励。（房票受让人应当在有效期内使用房票，但不得享受奖励）

（三）征收补助

被征收人员有以下情况的，一次性给予 30000 元/户的补助

1. 经民政部门核定享受城镇居民最低生活保障的；
2. 经民政部门登记在册的生活困难的孤老或无劳动能力的残疾人员，以户为单位计算；
3. 烈属、伤残军人；
4. 患有重大疾病且符合医疗求助条件的。

（四）被征收人在规定的签约期限内未签订征收补偿协议或在规定的签约期限内签订征收补偿协议但未在规定期限内搬迁的，取消征收时段奖和征收补助。

六、补偿决定及相关司法程序

第十九条 房屋征收实施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征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收实施部门报请柳州市柳江区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的规定，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。

被征收人对补偿决定不服的，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，由柳州市柳江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

被征收人在征收补偿协议约定的搬迁期限内拒不搬迁交房的，在协议确定的补偿金额中扣除征收奖励和补助金额，并由征收部门依法向人民法院申请强制执行。

七、其他

本方案自柳州市柳江区人民政府作出征收决定公告之日起施行。本方案未尽事宜，按照国家法律法规及相关配套政策性文件有关规定执行。