

附件：1

贵南县解放路（县藏医院西侧）土地储备项目征收补偿安置方案 （意见征求稿）

为全面完成贵南县解放路（县藏医院西侧）土地储备项目，逐步推进我县旧城改造工作，进一步扩展城镇功能，改善城镇居民的住房条件，根据《贵南县城总体规划》《贵南县国土空间规划》及政府土地储备项目要求，依据项目实施红线范围，特制定本安置方案。

一、征收安置政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
5. 住房和城乡建设部《关于印发〈国有土地上房屋征收和补偿评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）；
6. 青海省人民政府《关于贯彻〈国有土地上房屋征收和补偿条例〉的实施意见》（青政〔2011〕24 号）；
7. 《青海省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
8. 《贵南县城总体规划》；
9. 《贵南县国土空间规划》。

二、征收范围

范围：东至贵南县藏医院、西至前进巷、南至停车场、北至贵南县兽医站。详见宗地图（宗地编号：00503002、00503003）征收占地面积约：5398.8 平方米，建筑面积约：4300 平方米，拟涉及征收户 13 余户、45 余人，其中公产 1 户（茫曲镇兽医站）。

三、征收单位

房屋征收单位为贵南县人民政府，征收工作实施单位：贵南县房屋征收与补偿中心

四、征收补偿原则

（一）房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

（二）本次房屋征收所涉及的房屋建筑面积、房屋用途及性质以房产管理部门颁发的房屋所有权证和房屋登记簿记载及现场修建实际情况为准。房屋征收前未经登记的建筑物，以具有相应资质的房地产测绘机构做出的实际面积测量的结果为准，对违章建筑和超过审批期限的临时建筑不予补偿。

（三）签订协议前被征收人自行结清房屋的水、电、物业、有线电视等费用，交房（以签订交房清单日期为准）前房屋所产生的一切费用由被征收人自行承担。

（四）征收建筑物已核发房屋产权所有权证的，其补偿安置标准以证载面积为准。

（五）在红线范围内的违章建筑物不予补偿，并要求自行拆除。

五、补偿方式及标准

本次房屋征收安置补偿的被征收人可选择货币补偿，也可选择房屋产权置换，被征收人只能选择其中之一。

（一）货币补偿

1. 住宅征收补偿。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法确定。被征收人要求一次性货币补偿的，以房屋征收决定公告之日的评估价格给予补偿（住宅货币补偿款由原房屋评估价、室内装饰装修及已缴纳土地出让金的适当的土地补偿款），并给予搬迁费及奖励。

2. 非住宅征收补偿。非住宅（办公用房）结合评估价给予一次性货币补偿（非住宅货币补偿款由原房屋评估价、附属物评估价值及已缴纳土地出让金的适当的土地补偿款），并给予搬迁费及奖励，（公产不给与奖励）。

3. 在发放房屋征收补偿款后，接受货币补偿安置的住户不再纳入房屋产权置换范围，也不再享受房屋产权置换相关优惠政策。

4. 选择为货币补偿的住户，按一次性进行货币补偿，住户收到征补款日起将房屋处置权移交给贵南县房屋征收与补偿中心。

（二）房屋产权置换补偿方法

1. 被征收户选择产权置换的，除公产以外的个人，持有商业或住宅转让合同及房屋产权证或房屋不动产证，可以按记载面积在同等区域内按商业房对商业房，住宅对住宅的原

则进行置换，已办理房屋产权的房屋主体置换比例为 1:1（毛坯房），对于房屋主体以外的临时性建筑物不进行房屋主体内面积置换，但可按照评估公司评估价进行适当的货币化补偿。未办理产权登记房屋，根据《国有土地上房屋征收补偿条例》第二十四条规定，由县人民政府组织县自然资源、县房屋征收与补偿中心等部门依法进行调查、认定和处理，对认定为合法建筑和未超过批准期限存在房屋主体结构，但未办理不动产证的房屋按 1:0.9（毛坯房）比例进行置换；对认定为违法建筑和超过批准期限有房屋主体结构的建筑，不予置换赔偿。

2. 茫曲镇兽医站本次房屋征收补偿办法为还建新办公场所。按原办公场所面积的 1:1 的比例进行修建新办公楼作为补偿和安置。包括水电暖以及基本简装等基础设施，贵南县人民政府负责划拨土地用于修建办公楼，不再对茫曲镇兽医站进行货币和其他补偿。还建办公用房选址及用地等情况该单位负责衔接办理。

3. 房屋置换完成后，原房屋土地产权为出让的办理不动产证时按出让的规定补缴土地出让金差额后办理手续，对于土地产权为划拨的办理不动产证时由住户自行缴纳相关手续费用。该置换的新建房屋为毛坯房，房屋的装修等由产权人承担各项费用并按期完成装修，如逾期未完成的由产权人承担。

六、产权置换及临时安置点

（一）临时安置点

1、临时安置点位于贵南县格桑花园小区，房屋面积为 47.64 平方米，贵南县滨河小区，房屋面积为 45.97 平方米作为临时安置点，过渡期为一年，一次性给与支付 2550 元房屋租赁费，过渡一年后按房管中心公共租赁房有关规定自行缴纳相关费用及办理手续。

2. 住宅房屋临用为经营性的房子按经营面积适当的补偿。

（二）房屋产权置换点

1. 住宅房屋置换位于房管中心提供的贵南县文化小区，面积为（85.64、95.34）平方米，国税小区，面积为（116.27、106.45）平方米，按照签订《国有土地上房屋征收与补偿协议》的先后顺序进行置换，先签先选。

2. 被征收人选择产权置换的，按产权置换比例予以置换，超出部分按每平米低于市场价 20%进行补差价购买或补偿（楼层差价另计），置换房少于原房屋面积的按原房屋经评估机构的评估价进行货币补偿。

3. 产权置换的房屋，被征收人办理安置房《不动产权证书》，费用按相关规定各自缴纳。被征收人应配合相关单位提供办理房屋不动产权手续所需的相关资料。

七、房屋拆除及交房规定

被征收的住房在签订征收补偿安置协议后，15 天内腾退交房并将房屋钥匙交至贵南县房屋征收与补偿中心，由征补中心统一拆除房屋。

八、奖励政策和搬家费、征收期限

（一）被征收人在规定征收期限（签订征收合同期限）内第 1 天至第 10 天内（以发布的签约通知规定日期为准），签订征收安置补偿协议并在搬迁期限内完成搬迁腾退房屋的，每户一次性给予人民币壹万元整（小写：10000 元）的奖励；

第 10 天至第 20 天内，签订征收安置补偿协议并在规定期限内完成搬迁腾退房屋的，每户给予人民币贰仟元整（小写：2000 元）的奖励；

超过规定期限签约的，不再享受任何奖励。

（二）搬家补助费：对征收范围内的征收户（个人）一次性支付搬家费人民币壹仟元整（小写：1000 元）。

（三）征收区域内的低保户、残疾户，每户给予人民币壹仟元整（小写：1000 元）补助。

（四）征收期限（签订征收合同期限）：待正式方案发布公告日期为准，具体时间为签约通知书为准。

九、特殊情况房屋处理

（一）被征收房屋及其附属物有下列情况之一的，由县房屋征收与补偿部门提出补偿安置方案，报县人民政府审核同意，经公证机关公证，并办理证据保全、补偿费提存后，先行拆除：

1. 产权不明或所有权人下落不明的；
2. 产权有纠纷尚未解决又必须拆除的；
3. 产权共有人对征收补偿达不成协议的；
4. 房产管理部门代管的。

（二）征收涉有抵押权的房屋，按照国家有关担保的法律、法规执行。

十、其他规定

（一）本方案仅适用于《贵南县解放路（县藏医院西侧）土地储备项目征收补偿安置实施方案》土地储备项目房屋征收与补偿工作。

（二）奖励政策兑现依据为被征收户在规定期限内签订征收协议并完成搬迁，并交清水、电、物业、有线电视等费用，经征收人验收合格后，凭征收协议领取征收补偿款。

（三）在征收补偿方案确定的期限届满时未达成协议的，县房屋征收与补偿中心可以向县人民政府报请作出征收补偿决定。

（四）本方案中未涉及到的其他事宜，按照法律、法规等相关规定执行。