附件：

大冶市**墈**头老街改造更新工程项目房屋征收补偿方案

因旧城区改造需要，根据墈头老街改造更新工程项目整体规划建设要求，需对道路建设红线及其它用地范围内的房屋进行征收，为确保征收工作顺利开展，根据国家相关法律、法规和政策依据，结合本地块实际情况，制定本方案。

一、征收政策法规依据

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.《房产测量规范》(GB/T17986-2000)；

5.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；

7.《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号)；

8.《湖北省土地管理实施办法》；

9.《黄石市城区国有土地上房屋征收补偿还建细则（暂行）》的通知》（黄石政规〔2020〕1号）；

10.《大冶市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（大冶政规〔2023〕1号）；

11.《大冶市集体土地征收与补偿实施细则》（大冶政规〔2023〕2号）。

二、征收范围与主体

**（一）征收范围**

1.墈头老街改造更新工程项目整体规划建设红线及其它用地范围内房屋130户，总建筑面积4595.79m2，具体如下：

（1）原日杂公司1栋处置房屋20户，房屋建筑面积351㎡；

（2）原水产供销公司1栋房改房24户，房屋建筑面积1713.1㎡；

（3）片区规划道路红线及其他用地范围内国有房屋86户，房屋建筑面积2531.69m2.；

2.片区规划道路红线及其他用地范围内需要征收的自建房。

**（二）征收主体：**大冶市人民政府。

**（三）征收部门：**大冶市住房和城乡建设局。

**（四）征收实施单位：**大冶市农业农村局、大冶市供销社、大冶市东岳路街道办事处、大冶市政府征地和房屋征收服务中心、大冶市城区房管所。

**（五）征收签约期限：**以征收决定规定的期限为准。

三、房屋征收评估相关规定

根据《国有土地上房屋征收评估办法》规定，房地产评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

四、征收补偿规定

**（一）个人房屋征收补偿规定**

**1.住宅房屋征收补偿**

征收个人房屋原则上实行货币补偿方式，按照评估公司的评估结果予以货币补偿，由被征收人自行安置。

**（1）处置房屋面积认定方法**

处置房屋按照处置面积计算补偿。

**（2）房改房面积认定方法**

房改房按照实测面积计算补偿。

**（3）自建房的主体房屋和附属房认定方法**

**①主体房屋**

被征收房屋具有完善居住功能并长期居住生活的按主体房屋补偿价的100%计算补偿；毗邻主体房屋之外搭建的独立厨房（具有炉灶、案板，用于生活功能），房屋檐口达高度2.2米以上（含2.2米）按主体房屋计算补偿。

**②关于房屋主体上的斜屋顶面积计算方法**

主体房屋的斜屋顶建筑(简易和钢构的结构不计入主体面积)，屋檐顶高度低于1.5米的不计入主体面积，按评估价值给予货币补偿；1.5至1.8米（含1.8米）的，按30%计入主体面积；1.8至2.3米（含2.3米）的，按40%计入主体面积；2.3米以上的，按50%计入主体面积。

**③屋檐滴水**

按投影面积逐层计算房屋面积。

**④附属房**

主要指主体房屋之外的建筑，包括各种毗邻搭建的非主体房屋。

主体房毗邻搭建的简易房、车库、柴房、农具房等房屋；

主体房屋之外的独立无证房屋；

其他不宜认定为主体房屋的情形。

**⑤确户原则和标准**

主体房遵循“一栋一户”的原则。同时满足以下条件的，可确认为一户：独立进出大门；明确的界址点；长期分居独立使用（有单独的厨房、卫生间及水电表）。

特殊情况，符合确户条件的，由被征收人提出书面申请，社区居委会初审公示无异议后，经项目指挥部研究决定后方可计算户头。

**（4）房屋征收补偿标准**

**①**被征收房屋价值补偿标准，按照市场评估价值确定。

**②附属房补偿标准：**按砖混360元/㎡、砖木260元/㎡、简易房150元/㎡进行补偿，其他简易棚等结构120元/㎡价格补偿。如对结构较好，且对价格有异议的，由评估公司采用重置价进行评估，确定补偿价格。

**③临时安置过渡费：**按房屋合法建筑面积每月5元/㎡的标准，支付6个月的过渡费，签约时一次性结清。

**④搬迁补偿标准：**被征收房屋合法建筑面积在100㎡（含100㎡）以下的按1000元/户，100㎡以上的按2000元/户；水电开户移装按1000元/户包干；家用设施电话移装120元/部、宽带移装116元/户、有线电视移装300元/户、空调移装400元/台、太阳能(电、燃气)热水器移装600元/台，超过范围的按实际移装家用设施计算补偿。

**⑤房屋装饰装修补偿：**依据新旧程度和档次不同，根据评估标准按每平方米300元、200元、100元、50元给予货币补偿。被征收人对补偿标准有异议的，按房地产评估机构的评估结果给予货币补偿。

**⑥住改非补偿：**未经规划部门批准改为生产、经营的住宅补偿，除按照原房屋用途给予补偿外，还可对经市征收部门认定符合条件部分的面积，根据实际生产、经营情况协商给予适当增加补偿；协商不成的，按照评估公司的评估结果予以补偿。

**2.非住宅房屋征收补偿**

**（1）征收补偿方式**

征收范围内非住宅性房屋原则上实行货币补偿，按照评估公司的评估结果予以货币补偿，由被征收人自行安置。

**（2）房屋征收补偿标准**

①被征收房屋价值补偿标准，按照市场评估价值确定。

②房屋装饰装修、临时安置过渡费及附属房补偿标准：参照本方案住宅房屋征收补偿规定及标准执行。

③经营性损失补偿和搬迁补偿标准：因征收房屋造成停产停业的，每户给予一次性6个月经营性损失补偿，补偿标准为1000元/月，同时给予2000元/户的搬迁补偿。

④被征收房屋存在租赁关系，生产经营者不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配经营性损失补偿和房屋装饰装修补偿。

**（二）国有房屋征收补偿规定**

征收部门对国有房屋产权单位实行货币补偿；对国有房屋承租人只进行房屋装饰装修补偿、临时安置过渡补助、附属房屋补偿等。

**1.住宅房屋腾退补偿标准**

**（1）确户原则和标准**

租住公有住房的,以租赁合同计户,但承租人在房屋征收范围内以同一户名(含夫妻双方或者未满18周岁子女)租住二处及以上公有住房的,按一户认定。

**（2）装饰装修、搬迁等其他补偿**

对房屋承租人给予其房屋装饰装修补偿、临时安置补偿、搬迁补偿等，补偿标准参照本方案个人房屋征收补偿规定及标准执行。

承租人符合大冶市保障性住房（公租房）申请条件的，由征收实施单位协助申报，经相关部门审核通过后，优先安排保障性住房。

**2.非住宅房屋腾退补偿标准**

对公房承租人给予房屋装饰装修补偿、临时安置补偿、经营性损失补偿、搬迁补偿等，补偿标准参照本方案个人非住宅房屋征收补偿规定及标准执行。

**（三）地上附属物征收补偿**

**1.地坪：**水泥地坪厚度10cm以下的，补偿标准为60元/㎡；厚度10cm以上的据实评估。拼砖地坪补偿标准为70元/㎡。

**2.挡土墙**：砖砌补偿标准为200元/m³。

**3.踏步、台阶**：补偿标准为240元/㎡。

**4.暗沟：**补偿标准为200元/m；明沟：补偿标准为120元/m。

**5.**未明确或超过标准的，由已选择的房地产价格评估机构评估，按评估标准进行补偿。

**（四）奖励及补助**

1.私房被征收人及公房承租人在规定期限内签订补偿协议并腾空房屋的，给予签约、搬迁奖励，标准为：

（1）私房被征收人自通知之日起在10日内签约并腾空房屋的按被征收人主体房屋价值补偿款的5%给予奖励，奖励最高不超过20000元；在11至20日内签约并腾空房屋的按被征收人主体房屋价值补偿款的4%给予奖励，奖励最高不超过10000元；在21至30日内签约并腾空房屋的按被征收人主体房屋补偿款的3%给予奖励，奖励最高不超过5000元；超过30日无奖励。

（2）公房承租人自开展征收工作之日起10日内签约并腾空房屋的，给予2000元奖励，超过10日无奖励。

**2.机械拆除补助。**为确保拆除安全，由征收部门统一组织实行机械拆除，被征收人不得自行拆除房屋。

（1）房改房和处置房以户为单位包干，按600元/户补助。

（2）自建房三层以下按1000元/栋补助；三层以上（含三层）建筑的，按1500元/栋补助。以上补助标准包含附属建筑等。

3.对被征收人和公房承租人及其家庭成员有残疾人的（以残疾证为准），有重大疾病的（癌症、重度烧伤、心脏搭桥、慢性肾衰竭等），享受低保的（以低保证为准），且长期在此处居住的，在规定期限内签订协议并腾空房屋的，分别补助2000元，每户最高不超过4000元。

4.对在实施征收、腾退至房屋拆除期间，有婚嫁、丧葬的被征收人家庭或承租人家庭（长期在被征收房屋居住的）一次性补助2000元。

五、其它有关规定

（一）征收范围确定后，任何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，违反规定的，一律不予补偿。

（二）在征收签约期限内，未达成征收补偿协议的，由房屋征收部门报请市人民政府作出征收补偿决定，被征收人在补偿决定规定的期限内不申请行政复议或者不提出行政诉讼，又不搬迁的，市人民政府依法申请人民法院强制执行，强制执行的被征收人不享受本方案有关奖励补助政策。

（三）在公房腾退签约期限内，未达成腾退协议的，由公房主管部门依法强制腾退，被强制腾退的公房承租人不享受本方案有关奖励补助政策。

（四）房屋依法被征收后，国有土地使用权同时收回，所涉及的房屋及附属设施归房屋征收部门所有，房屋拆除由房屋征收部门统一实施，严禁被征收人自行拆除。

（五）按照“一事一议”原则，对在执行过程中存在的特殊问题，经项目指挥部研究决定后，作为补偿安置依据。

六、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。

七、本方案仅适用于墈头老街改造更新工程项目的房屋征收补偿工作，由大冶市住房和城乡建设局负责解释。