西渝高铁康渝段建设项目（华蓥段）

国有土地上房屋征收与补偿方案

因新建西安至重庆高速铁路安康至重庆段建设项目（华蓥段）（以下简称西渝高铁康渝段建设项目（华蓥段））建设需要，需对该项目建设用地范围内及施工影响范围内国有土地上房屋进行征收，为维护被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法规，结合实际，制定本方案。

一、征收目的

政府组织实施的交通基础设施建设的需要（西渝高铁康渝段建设项目（华蓥段）建设需要）。

二、征收范围

华蓥市广华大道三段369号至425号和广华大道三段318号至382号国有土地上的房屋及其附属设施属于本次征收范围（本次公布的征收范围外，因项目施工建设确需征收的国有土地上房屋一并纳入征收）。经初步调查征收范围内国有土地上房屋建筑面积约为20230.02㎡，其中商服（商业）用房建筑面积约2879.7㎡、住宅用房建筑面积约17350.32㎡，被征收人户数约184户。

三、征收与补偿的原则

遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

四、房屋征收主体、征收部门及实施单位

房屋征收主体：华蓥市人民政府

房屋征收部门：华蓥市自然资源和规划局

房屋征收实施单位：华蓥市房屋征收安置中心

 华蓥市双河街道办事处

五、签订征收补偿协议及搬迁交房期限

市人民政府作出房屋征收决定并及时公告，自房屋征收部门通知签订征收补偿协议之日起30日内为签订房屋征收补偿协议和搬迁交房（腾空被征收房屋，并交出被征收房屋不动产权证书等合法有效证明资料和房屋钥匙，以下统称搬迁交房）期限。

六、征收范围内房屋认定与处置

**（一）已登记房屋性质、用途和建筑面积认定**

**1.**征收已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积以房屋权属证书或者房屋登记簿的记载为准，作为征收补偿的依据；房屋权属证书记载的事项，应当与房屋登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误的，以房屋登记簿为准。

**2.**若取得房屋权属证书后一直未改变原状而被征收人对房屋建筑面积有异议的，可申请有资质的房产测绘机构按照《四川省房产测绘实施细则》进行测绘，以测绘建筑面积作为认定的依据。

**3.**房屋登记簿记载的建筑面积有错误的，由房屋登记机构依法进行更正登记，房屋建筑面积以更正登记的建筑面积为准。

**（二）****未经登记的建筑的认定与处置**

**1.**由市人民政府组织市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局等相关部门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

**2.**对认定为合法的建筑，按照认定的性质、用途和建筑面积根据本方案进行补偿；对未超过批准期限的临时建筑，纳入附属设施进行货币补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

**3.**按照《四川省房产测绘实施细则》规定，对不计入房屋建筑面积的合法建筑物及合法简易结构（含架空层、车库、为防漏水而修建的防漏层等）进行评估，按评估价值纳入附属设施进行货币补偿。

七、被征收房屋价值评估

**（一）评估目的**

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

**（二）房地产价格评估机构的产生**

房地产价格评估机构由被征收人协商选定。房屋征收决定公告后15日内仍不能协商选定的，由房屋征收实施单位组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等随机选定方式确定。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构由公证机构现场公证。

**（三）评估范畴**

被征收房屋以及因征收房屋造成的通信、水电气、空调移机、装饰装修及相关设施设备损失等（含合法其他建筑物及合法简易结构、未超过批准期限的临时建筑，特殊生产设备拆装、搬迁），属本次评估范畴。

搬迁补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿一并纳入评估。

**（四）评估时点**

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

**（五）复核、鉴定程序**

**1.复核**

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

**2.鉴定**

被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内，出具书面鉴定意见。经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；评估报告存在技术问题的，出具报告的房地产价格评估机构应当修正错误，重新出具评估报告。

八、补偿范围及方式

**（一）****补偿范围**

**1.**被征收房屋价值的补偿。

**2.**因征收房屋造成的通信、水电气、空调移机、装饰装修及相关设施设备损失等的补偿。

**3.**因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。

**4.**因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**（二）补偿方式**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

九、货币补偿

**（一）被征收房屋价值补偿**

按照被征收房屋评估价值予以补偿。

**（二）搬迁补偿**

按评估值，予以一次货币补偿。

**（三）临时安置补偿**

征收住宅的临时安置补偿，按月评估值，予以6个月货币补偿，由被征收人自行过渡安置。

**（四）停产停业损失补偿**

因征收非住宅造成停产停业损失的，按月评估值，予以6个月货币补偿。

**（五）装饰装修及附属设施等补偿**

因征收房屋造成的通信、水电气、空调移机、装饰装修及相关设施设备损失等，按评估值予以货币补偿。

**（六）奖励、补助、购房补贴**

**1.奖励**

（1）奖励对象

在规定奖励期限内签订征收补偿协议并搬迁交房的被征收人。

（2）奖励办法

①住宅：自通知签订征收补偿协议之日起，在15日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，根据被征收住宅建筑面积，按200元/㎡予以奖励；在第16日至第25日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，按100元/㎡予以奖励。除此以外，不予奖励。

②非住宅：自通知签订征收补偿协议之日起，在15日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，根据被征收非住宅建筑面积，按400元/㎡予以奖励；在第16日至第25日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，按200元/㎡予以奖励。除此以外，不予奖励。

**2.补助**

（1）补助对象

在规定奖励期限内签订征收补偿协议并搬迁交房的被征收人。

（2）补助办法

按被征收房屋建筑面积评估价值的30%予以货币补助。

**3.购房补贴**

（1）补贴对象

在规定奖励期限内签订征收补偿协议并搬迁交房的，且在签订征收补偿协议之日起90日内在华蓥城区购买与被征收房屋相同用途（性质）的新建商品房（不含二手房）的被征收人（购买的车位不予补贴）。

（2）补贴办法及标准

被征收人购买纳入补贴范围的新建商品房住宅套数和商服（商业）门市个数，不得超过被征收住宅套数和商服（商业）门市个数，补贴标准：根据被征收人购买纳入补贴范围的新建商品房建筑面积，按照500元/㎡予以货币补贴；购买其他非住宅新建商品房，纳入补贴的建筑面积不得超过被征收其他非住宅建筑面积的130%，补贴标准为500元/㎡（购买其他非住宅新建商品房建筑面积没有超过被征收其他非住宅建筑面积的130%的，按照实际购买建筑面积计算补贴）。购买新建商品房的人员可为被征收人的家庭成员。

（3）领取办法

在网签合同备案后，凭网签备案合同领取。

（4）本方案明确的购房补贴与华蓥市鼓励住房消费优惠政策不重复享受。

十、产权调换

**（一）住宅产权调换的补偿办法**

**1.产权调换住宅位置：**西环线与紫荆大道交汇处，高层电梯住宅。

**2.户型设计：**70㎡、105㎡、140㎡三种户型。

**3.产权调换住宅户型选择办法**

（1）被征收住宅建筑面积小于或等于70㎡的，选择70㎡户型的产权调换住宅。

（2）被征收住宅建筑面积大于70㎡小于或等于105㎡的，选择105㎡及以下户型的产权调换住宅。

（3）被征收住宅建筑面积大于105㎡小于或等于140㎡的，选择140㎡及以下户型的产权调换住宅。

（4）被征收住宅建筑面积大于140㎡的，在70㎡、105㎡、140㎡三种产权调换住宅户型中选择一套产权调换住宅或组合选择多套产权调换住宅，组合选择建筑面积之和可以大于被征收住宅建筑面积，但必须最接近被征收住宅建筑面积。

**4.差价款计算**

（1）产权调换住宅与被征收住宅等建筑面积部分，互不找补。

（2）产权调换住宅建筑面积小于被征收住宅建筑面积的，相差建筑面积部分根据被征收住宅建筑面积的单位评估值计算补偿费用实行货币补偿。

（3）产权调换住宅建筑面积大于被征收住宅建筑面积的，所有超出面积由被征收人按优惠价2000元/㎡购买。

**5.搬迁补偿**

按评估值，予以两次货币补偿。

**6.临时安置补偿**

（1）过渡期限：不超过被征收人签订补偿协议并搬迁交房之日起36个月。

（2）补偿标准：按月评估值（基础过渡费标准），暂计发放12个月临时安置补偿费，由被征收人自行过渡安置；产权调换住宅交接期满之日起再发放6个月临时安置补偿费（基础过渡费标准），此后，不再发放临时安置补偿费。

（3）逾期临时安置补偿费的发放按照《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定执行。

**7.装饰装修及附属设施等补偿**

（1）因征收住宅造成的空调移机、装饰装修及相关设施设备损失等，按评估值予以货币补偿。

（2）水电气、通信按照被征收住宅已安装项目在产权调换住宅中同等条件开通。被征收住宅中未安装水电气、通信相关项目的，由被征收人按照相关收费标准在规定时间内向征收部门缴纳，由征收部门统一组织安装；或被征收人向相关单位缴纳，由相关单位安装。

**8.奖励及补助**

（1）奖励

①奖励对象：在规定奖励期限内签订征收补偿协议并搬迁交房的被征收人。

②奖励办法：自通知签订征收补偿协议之日起，在15日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，根据被征收住宅建筑面积，按200元/㎡予以奖励；在第16日至第25日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，按100元/㎡予以奖励。除此以外，不予奖励。

（2）补助

①补助对象：在规定奖励期限内签订征收补偿协议并搬迁交房，且选择产权调换住宅建筑面积小于被征收住宅建筑面积的被征收人。

②补助办法：按建筑面积相差部分补偿费用的30%予以货币补助。

**（二）非住宅产权调换的补偿办法**

**1.调换原则**

实行一个被征收商服（商业）门市选择一个商服（商业）门市进行产权调换的原则；其他非住宅按照楼层对应，指定房源进行产权调换的原则。

**2.非住宅产权调换房源位置**

在汪杜路、铜堡二期、铜堡三期一标段、铜堡三期二标段等安置小区，指定商服（商业）门市和其他非住宅，供被征收人进行产权调换，具体房源在签订征收补偿协议前进行公布。

**3.差价款计算**

（1）产权调换非住宅与被征收非住宅等建筑面积部分，互不找补。

（2）产权调换非住宅建筑面积小于被征收非住宅建筑面积的，相差建筑面积部分根据被征收非住宅建筑面积的单位评估值计算补偿费用实行货币补偿。

（3）产权调换非住宅建筑面积大于被征收非住宅建筑面积的，所有超出面积，由被征收人按优惠价商服（商业）门市4000元/㎡、其他非住宅4000元/㎡进行购买。

**4.搬迁补偿**

按评估值，予以两次货币补偿。

**5.停产停业损失补偿**

非住宅产权调换房源为现房，因征收非住宅造成停产停业损失的，按月评估值，予以6个月货币补偿。

**6.装饰装修及附属设施等补偿**

（1）因征收非住宅造成的空调移机、装饰装修及相关设施设备损失等，按评估值予以货币补偿。

（2）水电气、通信按照被征收非住宅已安装项目在产权调换非住宅中同等条件开通。被征收非住宅中未安装水电气、通信相关项目的，由被征收人按照相关收费标准在规定时间内向征收部门缴纳，由征收部门统一组织安装；或被征收人向相关单位缴纳，由相关单位安装。

**7.奖励及补助**

（1）奖励

①奖励对象：在规定奖励期限内签订征收补偿协议并搬迁交房的被征收人。

②奖励办法：自通知签订征收补偿协议之日起，在15日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，根据被征收非住宅建筑面积，按400元/㎡予以奖励；在第16日至第25日内签订征收补偿协议并搬迁交房的，按200元/㎡予以奖励。除此以外，不予奖励。

（2）补助

①补助对象：在规定的奖励期限内签订征收补偿协议并搬迁交房，且所选产权调换非住宅建筑面积小于被征收非住宅建筑面积的被征收人。

②补助办法：按建筑面积相差部分补偿费用的30%予以货币补助。

十一、房屋产权调换的选房及交接、权属证书办理及税费缴纳、物业管理、住宅专项维修资金

**（一）产权调换房屋选房及交接**

**1.**依照“先交房先选房”的原则确定选房顺序，以签订征收补偿协议后，搬迁交房的先后顺序确定并发放选房序号，按选房序号依次选房。选房序号上墙公示。

**2.**搬迁交房必须由征收工作人员在被征收房屋现场验收确认，若有两个以上被征收人同时申请搬迁交房验收，且经验收合格的，其选房顺序以“抽签”方式确定。

**3.**征收部门通知被征收人选房，分住宅、商服（商业）、其他非住宅，按照选房序号依次选房，超过规定时间不选房（不参与选房）的，序号顺延。选房情况上墙公示。

**4.**同一权属证书有两个及两个以上被征收商服（商业）门市的被征收人，在选择产权调换商服（商业）门市时，必须是连续选择，中间不能间隔（由于剩余房源的特殊情况除外）。

**5.**产权调换房屋交接通知发出之日起10日内为产权调换房屋交接期。在交接期内，被征收人应与征收部门结清所有款项，并办理房屋交接手续。无正当理由不进行产权调换房屋交接的，除方案规定外，不再发放临时安置补偿费或停产停业损失补偿费。

**6.**产权调换房屋的测绘建筑面积作为被征收人与征收部门相互清算、相互找补的最终依据。

**（二）产权调换房屋权属证书办理及税费缴纳**

**1.**在所有产权调换房屋交接后18个月内，在被征收人配合下，由市不动产等部门按被征收房屋权利类型、权利性质和用途办理房屋不动产权证书，证书工本费由征收部门缴纳。

**2.**若被征收房屋国有土地使用权性质为划拨，被征收人可以在签订征收补偿协议前将其变更为出让；也可以在产权调换房屋权属证办理时，按照产权调换房屋分摊土地面积变更。变更的所有费用由被征收人承担。

**3.**产权调换房屋与被征收房屋等建筑面积部分的税费由征收人缴纳。

**4.**产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积部分的税费，由征收人、被征收人按相关法律、法规和政策规定缴纳。

**（三）物业管理**

按照《四川省物业管理条例》等相关规定执行。

**（四）住宅专项维修资金**

产权调换房屋的住宅专项维修资金由征收人依法缴纳。

十二、其他事项

**（一）**被征收房屋存在租赁关系的，房屋征收部门与被征收人签订征收补偿协议，被征收人应在签订征收补偿协议前负责与房屋承租人解除房屋租赁关系。

**（二）**被征收人应在搬迁交房前结清被征收房屋的水电气、通信等相关费用，自行报停，并将报停手续交征收部门。

**（三）**由于被征收人的原因不能现场核验被征收房屋内部状况的，经房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三方见证，可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相邻、户型结构相似、面积大小相近的房屋现场查勘情况，作为被征收房屋实物状况的参照依据，并在评估报告中说明。

**（四）**被征收人符合住房保障条件的，市人民政府优先给予住房保障。

**（五）**被征收人对产权调换房屋与被征收房屋差价款计算有异议的，可申请房地产价格评估机构进行评估，按评估值进行相互找补。

**（六）**房屋征收部门与被征收人在签订征收补偿协议期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、二十七条、二十八条和《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》第四十二条、四十三条、四十四条的规定执行。

**（七）**采取暴力、威胁等违法方式阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（八）**房屋征收部门、房屋征收实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（九）**房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十四条规定：由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（十）**为确保整个征收补偿工作依法进行，切实做到公正、公平、公开，此次征收与补偿活动接受市纪委监督（电话：0826—4821542），也欢迎被征收人等社会公众参与监督。市房屋征收安置中心将对被征收房屋情况、评估情况、补偿结果、产权调换房屋情况等依法进行公示。

**（十一）**本方案未尽事宜，按有关法律、法规和政策执行。

**（十二）**本方案由华蓥市自然资源和规划局负责解释。