

望谟县人民政府办公室文件

望府办发〔2019〕67号

县人民政府办公室 关于《望谟县城城市棚户区改造房屋及土地征收 安置补偿方案》及《望谟县城城市棚户区 改造房屋及土地征收安置补偿方案的 补充说明》的补充规定

各有关部门：

为了更好的开展望谟县城城市棚户区改造范围内的房屋及土地征收工作，结合被征收房屋物业类型的实际情况，现对望谟县人民政府2017年11月18日批准的《望谟县城城市棚户区改造房屋及土地征收安置补偿方案》（以下简称《安置补偿方案》）

和望谟县人民政府 2018 年 10 月 8 日批准的《〈望谟县城城市棚户区改造房屋及土地征收安置补偿方案〉的补充说明》(以下简称《补充说明》)未尽事项进行变更和补充规定如下:

一、本补充规定适用范围

望谟县城市棚户区改造项目规划红线范围。

二、《安置补偿方案》第四、(二)、5、6 条“屋基”及“随房院落空地”的相关条款变更如下:

(一)“屋基:本方案特指持有住建局、国土局等相关部门批准手续的土地。”变更为“屋基:本方案特指持有住建局、国土局等相关部门批准手续的土地或在 2013 年望谟县县城城镇地籍图上标注为房屋且原房屋建筑基础存在部分。”

(二)“随房院落空地:

(1)国有土地:本方案特指房屋占地总面积扣减房屋建筑基底面积的剩余部分土地面积。

(2)集体土地:本方案特指房屋占地总面积扣减房屋建筑基底面积的剩余部分土地面积。办理集体土地使用权证的,以证载面积为准,未办理集体土地使用权证的,房屋占地面积须符合《贵州省土地管理条例》中‘一户一宅’的规定,每户房屋占地面积不得大于 130 平方米。”

变更为:“随房院落空地:本方案特指《土地使用证》(含《宅基地证》)证载面积扣减房屋建筑基底面积的剩余部分土地面

积。”

三、《安置补偿方案》第四、(四)、2、(3)条“住改商”的相关条款变更如下：

“住改商：本方案特指非商业用途房屋现状用于加工、制造、销售等经营性活动的；在房屋征收调查登记公告发布前办有合法有效的工商营业执照和税务登记证，有正常纳税记录，持续经营二年以上，且营业执照载明的地址与房屋地址一致的；同时符合以上两个条件的可以认定为住改商业用房，不符合以上条件的房屋一律按证载用途或住房用途进行认定。住改商业用房分为住改商业门面房和住改其它商业用房。”

变更为：“住改商：指非商业用途房屋现状用于加工、制造、销售等经营性活动的，在房屋征收公告发布前办有合法有效的工商营业执照，且营业执照载明的地址与房屋地址一致；符合以上条件的认定为住改商业用房，不符合以上条件的房屋一律按证载用途或住房用途进行认定。住改商业用房分为住改商业门面房和住改其他商业用房。”

四、《安置补偿方案》第八条第（一）款“搬家补助”的相关条款变更如下：

第3条“选择货币化安置补偿的发放一次搬家费，选择产权调换的发放两次搬家费”**变更为**“选择纯货币化安置补偿的发放一次搬家费，选购政府组织的社会商品房和选择产权调换的发放

两次搬家费。”

五、《安置补偿方案》第八条第（二）款“临时安置补助费”的相关条款变更如下：

第（2）条“选购社会商品房的，按3个月一次性支付过渡费”**变更为**“选购政府组织的社会商品房的，按政府组织的社会商品房实际交房期限给予过渡费，交房期限详见房屋征收选房及办理流程规定。”

第（3）条“选择产权调换的，按30个月一次性支付过渡费。”**变更为**“选择产权调换的，按产权调换安置房实际交房期限给予过渡费，交房期限详见房屋征收选房及办理流程规定。”

第（4）条“超期过渡费：选择产权调换的，超期不满半年的按月据实支付；超期半年以上不足一年的在原标准基础上增加25%；超期一年以上的原标准基础上增加100%。”**变更为**“超期过渡费：选择产权调换或选购政府组织的社会商品房的，超期不满半年的按月据实支付；超期半年以上不足一年的在原标准基础上增加25%；超期一年以上的原标准基础上增加100%。”

六、《安置补偿方案》第九条“停产停业损失的补偿”及“职工失业补助”的相关条款变更如下：

第（一）款“被征收人能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，按照上一年度月均应纳税所得额计算每月的经营性损失补偿；被征收人不能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明

的，商业用房按原商业用房评估价值的 1.5‰计发经营性损失补偿，选择货币化安置补偿的，一次性计发 6 个月的经营性损失补偿；选择产权调换的，按所选安置房对应的过渡期限一次性计发经营性损失补偿。” **变更为**“被征收人能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，按照上一年度月均应纳税所得额计算每月经营性损失补偿；被征收人不能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，商业用房按原商业用房评估价值的 1.5‰计发经营性损失补偿，选择纯货币补偿的，一次性计发 6 个月的经营性损失补偿；选择产权调换或选购政府组织的社会商品房的，按所选产权调换安置房或选购政府组织的社会商品房的交房期限一次性计发经营性损失补偿。”

第（二）款“被征收人提供向社会保险经办机构缴纳社会保险费凭证的，按照房屋征收决定公告之日当地失业保险金的补助费标准 1120 元/人·月，一次性发放 6 个月的职工失业补助；无法提供上述凭证的按经营户每证（营业执照）3 个人一次性发放 6 个月的职工失业补助。” **变更为**“被征收人提供向社会保险经办机构缴纳社会保险费凭证的，按照房屋征收决定公告之日当地失业保险金的补助费标准执行，一次性发放 6 个月的职工失业补助；无法提供上述凭证的按经营户每证（营业执照）3 个人一次性发放 6 个月的职工失业补助。”

七、《安置补偿方案》第十条第（一）款“按期签约奖”中

作如下补充：

选购政府组织的社会商品房

1. 原房为住房：按原房面积上浮 20%后，乘以项目征收规划红线范围内模拟新建商品房的评估单价（以下简称“模拟新建商品房的评估单价”），与所选政府组织的社会商品房的价值进行等价值交换。

注：模拟新建商品房住房评估单价：特指房屋征收决定下达之日项目征收红线范围内模拟新建安置房住房的评估单价。

计算公式：原房上浮奖励后的价值=原房面积 × 1.2 × 模拟新建安置房住房评估单价

注：原住房评估单价上浮奖励 20%后的单价小于房屋征收决定下达之日项目征收红线范围内模拟新建商品房住房评估单价（以下简称“模拟新建商品房住房评估单价”）的，按模拟新建商品住房的评估单价为准计算；原住房评估单价上浮奖励 20%后的单价大于模拟新建商品住房评估单价的，按原住房评估单价上浮奖励 20%后的单价为准计算。

2. 原房为商业用房：

按原房面积和原房评估单价分别上浮奖励 15%后的价值，与所选政府组织的社会商品房的价值进行等价值调换。

计算公式：原房上浮奖励后的价值=原房面积 × 1.15 × 原房评估单价 × 1.15

八、《安置补偿方案》第十一条第（一）款“住房安置补偿方式的确认规则”中作如下补充：

（一）住房选择政府组织的社会商品房的安置补偿方式确认规则

1. 原房上浮奖励后的价值 \leq 所选购政府组织的社会商品房价值的，安置方式为全选购政府组织的社会商品房。

2. 当原房上浮奖励后的价值 $>$ 所选购政府组织的社会商品房价值的，安置方式为纯货币补偿与选购政府组织的社会商品房相结合。计算公式为：原房用于选购政府组织的社会商品房的面积=所选购政府组织的社会商品房价值 \div 模拟新建商品房评估单价 $\div 1.2$ ，原房用于纯货币化安置补偿的面积=原房建筑面积-原房用于选购政府组织的社会商品房的面积。

（二）商业用房选择政府组织的社会商品房的安置补偿方式确认规则

1. 原房上浮奖励后的价值 \leq 所选购政府组织的社会商品房价值的，安置方式为全选购政府组织的社会商品房。

2. 当原房上浮奖励后的价值 $>$ 所选购政府组织的社会商品房价值的，安置方式为纯货币补偿与选购政府组织的社会商品房相结合。计算公式为：原房用于选购政府组织的社会商品房的面积=所选购政府组织的社会商品房价值 \div （原房评估单价 $\times 1.15 \times 1.15$ ），原房用于纯货币化安置补偿的面积=原房建筑面积-原

房用于选购政府组织的社会商品房的面积。

九、《安置补偿方案》关于安置套数的确认规则作如下补充：

选购政府组织的社会商品房安置套数确认规则：

原房上浮后的奖励价值-（已选 N 套政府组织的社会商品房价值之和）> 0 时，被征收人可以再选择一套不大于已选 N 套政府组织的社会商品房中最低价值的政府组织的社会商品房。

十、《安置补偿方案》第十六条第（一）款“款项结算规定”作如下变更：

第 2 条“选择产权调换的，补偿款项须与购房款进行冲抵，冲抵后仍然不足的购房款在安置房办理预售许可后 30 日内付清，征收部门对符合银行按揭条件的被征收人协助办理银行按揭贷款；冲抵后补偿款项仍有剩余的，双方在签定《被征收房屋移交确认书》后 7 个工作日内，一次性付清。”**变更为**“选择产权调换或选购政府组织的社会商品房源的，补偿款项须与购房款进行冲抵，冲抵后仍然不足的购房款在安置房办理预售许可后 30 日内付清，征收部门对符合银行按揭条件的被征收人协助办理银行按揭贷款；冲抵后补偿款项仍有剩余的，双方在签订《被征收房屋移交确认书》后，公示 7 日无异议后，房屋征收部门向安置补偿资金的经办银行提交安置补偿资金兑付审批材料，由贷款经办银行审批后兑付补偿资金。”

十一、《安置补偿方案》第十六、（四）、3、4 条作如下变更：

（一）“未办理建筑工程规划许可证或房产证的住房，按原住房建筑面积乘以对应安置房评估单价所得价值的 1.5%扣缴完证税费，方可纳入合法安置补偿。” **变更为**“未办理房屋所有权证的住房，按原住房建筑面积乘以对应安置房评估单价所得价值的 1.5%扣缴完证税费，方可纳入合法安置补偿。”

（二）“住改商业门面房，按期签约并搬家腾房的，按原房评估价值的 3%扣缴相关税费，方可纳入合法安置补偿。未按期签约并搬家腾房的须严格按照国家土地收益金缴纳管理办法执行。” **变更为**“住改商业门面房及具备住改商业门面客观条件的房屋，按期签约并搬家腾房的，按原房评估价值的 3%扣缴相关税费，方可纳入合法安置补偿。未按期签约并搬家腾房的须严格按照国家土地收益金缴纳管理办法执行。”

十二、本补充方案经望谟县人民政府批准后执行。

望谟县人民政府办公室
2019年5月17日



望谟县人民政府办公室

2019年5月17日印发
