柳州市第十六中学服务综合楼项目房屋征收

补偿方案

因实施柳州市第十六中学服务综合楼项目建设，需征收该项目规划用地范围内国有土地上房屋及附属物，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和有关法规政策规定，制定本补偿方案。

第一部分 基本情况

**一、项目名称：**柳州市第十六中学服务综合楼项目

**二、征收范围：**《柳州市自然资源和规划局关于市第十六中学服务综合楼项目规划意见的复函》（柳资源规划用地〔2021〕445号）规划红线定点范围内国有土地上的房屋及附属物

**三、征收当事人**

（一）征收主体：柳州市城中区人民政府

（二）征收部门：柳州市城中区住房和城乡建设局

（三）征收实施单位：柳州市城中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

第二部分 补偿

本项目被征收人可选择实行货币补偿，也可以选择房屋产权调换。以评估价格确定被征收房屋、就近产权调换房屋价值。

**一、货币补偿**

（一）被征收人选择使用被征收房屋价值货币安置的，按照《国有土地上房屋征收评估办法》等法规规定，选定具有房地产评估资质的机构对被征收房屋进行评估，评估结果作为被征收房屋补偿的依据。

（二）被征收人选择货币化安置的，按就近产权调换房屋市场评估价格作为补偿标准，以被征收房屋建筑面积的1:1.2进行计算，即货币化安置补偿=就近产权调换房屋市场评估价格×被征收房屋面积×1.2。选择货币化安置的，不再享受被征收房屋评估价格20%的货币补偿奖励和购房补贴。

**二、房屋产权调换**

安置房的选择以公开、公平、公正为原则，按先签协议先选房的程序进行。

（一）房屋产权调换房源

被征收人选择产权调换的，提供产权调换安置房源为位于柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑小区，具体房型、建筑面积等在在安置小区售楼部咨询。

（二）住宅类房屋产权调换方式

被征收人选择房屋征收部门提供的住宅房屋进行产权调换的，可以选择以下方式进行产权调换：

1.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。

2.按被征收房屋的建筑面积1:1.2产权调换安置房的建筑面积，不结算差价。

3.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。

按以上3种方式进行产权调换后，超出或不足部分，结算差价。

**三、房屋装修装饰补偿**

被征收房屋室内装修装饰价值补偿由经选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

**四、临时安置费（过渡费）及搬迁费**

（一）临时安置费（过渡费）与过渡期限

选择货币补偿的，按项目规划红线定点确定的征收范围内被征收房屋分类评估单价的3‰/㎡/月一次性给予三个月的临时安置费；选择产权调换并自行过渡的，自被征收人腾空交付被征收房屋之日起，按项目规划红线定点确定的征收范围内被征收房屋分类评估单价的3‰/㎡/月支付临时安置费直至安置房交付后三个月止（住宅最低计算面积为60㎡）。

（二）搬迁费

住宅房屋的搬迁费，按被征收房屋建筑面积15元/㎡支付（最低不少于500元/户）；选择产权调换并需过渡安置的，按标准给予二次搬迁补助费。

**五、征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿**

因征收房屋造成停产停业的，房屋征收部门向被征收人支付不超过非住宅房屋货币补偿金额4%的停产停业损失补偿。

第三部分 补助和奖励

**一、补助**

在规定的签约期限内被征收人有以下情况的，一次性给予3万元/户的补助：

（一）经民政部门核定享受城镇居民最低生活保障的；

（二）生活困难的孤老或无劳动能力的残疾人员；

（三）烈属、伤残军人。

**二、奖励**

（一）自启动签订房屋征收补偿协议之日起30日内签订征收补偿协议并在搬迁期限内搬迁完毕的，按被征收房屋的产权建筑面积每平方米奖励500元。

（二）自启动签订房屋征收补偿协议之日起31—60日内签订征收补偿协议并在搬迁期限内搬迁完毕的，按被征收房屋的产权建筑面积每平方米奖励200元。

（三）被征收人选择货币补偿并在签约期限内签订征收补偿协议,同时在搬迁期限内搬迁完毕的，按被征收房屋评估价格20%给予奖励。

第四部分 房屋征收程序

**一、签约期限：**自公布通知签订征收补偿协议之日起60日内。

**二、作出补偿决定：**在签约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，由房屋征收部门报请柳州市城中区人民政府，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，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第五部分 其他

一、本方案的补偿标准适用于本项目范围内有房屋权属证书的被征收房屋。

二、本项目征收范围内未经登记的建筑或房屋权属证书记载和房屋实际使用性质不一致的，由城区政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理，具体补偿标准另行通知。

三、本方案自该项目征收决定公告之日起实施。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。

 柳州市城中区人民政府

 2022年11月15日

公开方式：主动公开

 柳州市城中区人民政府办公室 2022年11月15日印发