**南通市海门区政府关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》的实施意见**

**（征求意见稿）**

**第一条** 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定》等有关规定，结合本区实际情况，现制定海门区国有土地上房屋征收补偿相关规定。

**第二条** 本区行政区域范围内国有土地上的住宅、商业、办公等房屋涉及征收补偿安置的，适用本规定。

**第三条** 房屋征收部门应当对被征收人给予补偿。补偿包括：被征收房屋价值的补偿、装饰装修及附属设施的补偿、搬迁费补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿、综合补助和奖励。

**第四条** 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《国有土地上房屋征收评估办法》、《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则》评估确定。对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

**第五条** 对装饰装修及附属设施的补偿，应当结合被评估对象的档次、价格、折旧年限等因素评估补偿（详见附表）。若被征收房屋存在租赁情形并在租赁期内的，承租人经出租人同意装饰装修，因房屋征收解除合同的，双方对已形成附合的装饰装修物的处理有约定的从其约定，没有约定的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，按照公平原则补偿给房屋承租人。

**第六条** 搬迁费补偿按合法建筑面积计算。

1.征收住宅房屋搬迁费补偿标准为20元/平方米。对按被征收房屋合法建筑面积计算低于500元的按500元补偿。

2.征收非住宅房屋的搬迁费补偿标准：商业营业用房50元/平方米，办公用房（含教学、医疗用房、办公设施的搬迁）35元/平方米。

第七条 临时安置补偿按合法建筑面积计算，可由估价机构按照该地块被征收房屋或同类型地块房屋的市场平均租金评估确定。

选择货币补偿或者现房产权调换的，由征收人向被征收人一次性支付6个月临时安置费；选择期房产权调换的临时安置过渡期限，自被征收人腾空房屋之日起至交房公告发布之日为止，临时安置补偿费根据实际过渡期限按月结算。

被征收人选购现房的，如有剩余面积符合选购安置期房的，剩余面积按比例结算临时安置补偿费。

期房换购现房的，临时安置补偿结算期限至换购审批之日止，超过该过渡期限多支付的临时安置补偿费按照原支付渠道退还。

在规定的房屋征收签约期限内，配合完成搬迁的租赁经营者，给予三个月的临时安置补偿。

第八条 被征收营业用房实际用作经营的，由征收人一次性给予实际经营者不超过被征收房屋价值补偿（本规定第四条）0.5%的停产停业损失补偿。房屋承租人与产权人对被补偿人有约定的从其约定。

被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

被征收住宅房屋改为商铺、餐饮、娱乐、旅馆类等商业经营，并取得工商营业执照和纳税证明，房屋被征收时仍在持续经营的，可按实际经营面积给予100元/平方米补偿。实际经营面积指合法建筑内实际直面服务对象所必需的建筑面积，不含维持正常起居生活的建筑面积。

第九条 征收住宅房屋综合补助标准。其中60平方米以下的，综合补助1.5万元;60至100平方米(含60平方米)的，综合补助2万元;100平方米以上(含100平方米)的综合补助2.5万元。

第十条 在规定的房屋征收签约期限内，签订房屋征收补偿安置协议并完成搬迁的，根据被征收房屋合法建筑面积给予70元/平方米奖励。

第十一条 征收按政府定价缴纳房租的国有直管或单位自管公有住宅房屋（1998年12月1日前已租赁），房屋承租人在海门区范围内无其他住房且未与被征收人就解除租赁关系达成协议的，应当对被征收人进行产权调换，被征收人与承租人重新订立租赁合同，产权调换后的房屋依约由原房屋承租人承租。房屋承租人在海门区范围内有其他住房的，被征收人有权选择补偿方式。被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的90%补偿给被征收人，10%补偿给房屋承租人，租赁关系在征收补偿后自行解除。搬迁费、临时安置补助费、综合补助、奖励补偿给房屋承租人。

征收按政府定价缴纳房租的国有直管和单位自管非住宅房屋（1998年12月1日前已租赁），按照被征收房屋评估市场价的90%对被征收人进行补偿，10%补偿给房屋承租人，租赁关系在征收补偿后自行解除。搬迁费、临时安置补助费、奖励补偿给房屋承租人。

征收按市场协议租金承租的房屋，对被征收人进行补偿。因房屋征收导致租赁合同无法履行的，由租赁双方按照租赁合同的约定或相关法律法规处理。

第十二条 被征收人仅有一处住房且可能获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，应当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准为45㎡乘以所在区域市场基准价的40%。

第十三条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

选择产权调换的，自征收补偿协议生效之日起两年内不予支付补偿款利息，两年后按照银行同期存款基准利率支付利息。利息支付至交房公告发布之日止，1年以内交房的按1年期基准利率计算，1年以上2年以内交房的按2年期基准利率计算，依此类推。

征收住宅房屋，选购多套安置房的，需遵循“由大到小”原则，第二套安置房面积不得大于第一套安置房面积，两套以上的以此类推。选购安置房后剩余安置面积小于10平方米的，不得再选购安置房。

第十四条 选择产权调换的住宅房屋面积原则上不大于安置面积加32平方米（电梯房不大于安置面积加48平方米）。合法建筑面积部分享受“拆一还一”价，超被搬迁房屋合法建筑面积的部分32平方米内（电梯房为48平方米）享受优惠商品价，再超过部分享受商品价。

“拆一还一”价参考安置房市场基准价核定。优惠商品价以市场基准价的40%确定。商品价城区以市场基准价的90%确定，区镇以市场基准价的80%确定。安置小区年度市场基准价格实施主体委托第三方评估机构评估并经区发改委审核后确定。

第十五条 征收经规划批建的车棚、车库，征收时按市场价补偿，安置时根据所选安置小区车棚、车库或车位的规划配建情况，由被征收人按市场价选购。具体方案在各征收项目补偿方案中明确。

第十六条 对于商业办公用房，在规定的房屋征收签约期限内，签订房屋征收补偿安置协议并完成搬迁，选择产权调换的，可以以被征收房屋价值中用于产权调换的金额部分作为补助基数，按下列累进制标准给予被征收人购房补助。购房补助在结清产权调换房屋差价时予以核算。

|  |  |
| --- | --- |
| 补助基数（万元） | 补助比例 |
| 50（含50）以下 | 20% |
| 50-100（含100） | 10% |
| 100-500（含500） | 8% |
| 500-1000（含1000） | 7% |
| 1000-5000（含5000） | 6% |
| 5000以上 | 5% |

第十七条 本规定自发布之日起施行。在此之前已实施的征收项目，仍按原规定标准执行。