

六盘水市钟山区大丫口水运司 旧城改造项目二期地块房屋征收补偿方案 (征求意见稿)

为实施大丫口水运司旧城改造，改善六盘水火车站周边人居环境，钟山区人民政府决定对大丫口水运司旧城改造项目二期地块内房屋实施征收。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）和住建部《国有土地上房屋征收评估办法》等相关法律、法规的规定，结合被征收范围内实际情况，制定本方案。

第一章 房屋征收范围、征收人及签约期限

一、房屋征收范围：征收范围为大丫口水运司旧城范围内久灵小区、水井边房改房及前排临汪水路地块范围内涉及的房屋、建（构）筑物及附属设施。（详见征收红线图）

二、房屋征收主体、征收部门和征收实施单位

房屋征收主体：六盘水市钟山区人民政府。

房屋征收部门：六盘水市钟山区住房和城乡建设局。

房屋征收实施单位：六盘水市钟山区人民政府红岩街道办事处。

三、签约期限及搬迁期限

（一）签约期限

签约期限为 15 天，自 2022 年 月 日至 2022 年 月 日。签约期限内未签约的，一律不给予任何奖励。

一类签约期限：签约时间为 2022 年 月 日至 2022 年 月 日，共 12 天。

二类签约期限：签约时间为 2022 年 月 日至 2022 年 月 日，共 3 天。

（二）搬迁腾房期限

房屋征收补偿合同签订后，被征收人应及时腾空交房。一类搬迁期限自各被征收房屋征收补偿主合同补偿款支付之日起 15 日内，二类搬迁期限自各被征收房屋征收补偿主合同补偿款支付之日起 25 日内。

第二章 被征收房屋的认定

一、基本原则

因各种历史原因，未取得或未完整取得产权证书的建筑，以及房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑，在房屋征收前由房屋征收实施单位组织调查，六盘水市钟山区人民政府应组成联合认定工作组根据调查情况进行认定。

二、土地性质认定

已签订土地出让合同，缴纳土地出让金，且土地出让年限未到期的，认定为出让。

房改房已办理市场准入证的，认定为出让；房改房未办理市场准入证的，认定为划拨。

土地出让年限到期的，以及其他根据土地权属来源资料不能认定为出让土地的，参照划拨价值补偿。

三、房屋用途认定

房屋用途依据房屋所有权证登记用途进行认定。

无房产证的，房屋用途根据土地使用证用途、土地权属来源资料或建房有关资料认定，无任何资料的，认定为住宅或仓储用途；无土地使用证及土地权属来源资料的，土地用途认定为住宅或仓储用途。

四、房屋性质认定

（一）有土地证无房产证，但具有以下建房方面批准依据之一的，且在征收决定下发前未被认定为违法建筑的房屋，认定为单土地证 A 类房屋。

- 1.建设工程规划许可证、建设（筑）施工许可证等。
- 2.提供规划、住建等行政机关罚款缴纳凭据原始依据的。
- 3.关于房改房建设、集资建房的批准文件。

（二）有房产证无土地证，但具有以下用地方面批准依据之一的，且在征收决定下发前未被认定为违法建筑的房屋，认定为单房产证 A 类房屋。

1.建设用地批准文件。

2.国土机关处罚后的罚款缴纳凭据、处罚决定书等相关原始依据。

3.镇（乡、街道）建房批准材料或其他有关部门的相关批准文件。

4.因其他项目建设搬迁划地安置或产权调换，具有安置或产权调换协议的。

5.其他土地权属来源依据。

（三）无房产证无土地证，但具有用地方面或建房方面依据的，且在征收决定下发前未被认定为违法建筑的房屋，认定为一类 A 房屋。

（四）无任何土地权属来源资料或建设依据的，且在征收决定下发前未被认定为违法建筑的房屋，认定为一类 B 房屋。

五、住改非的认定

（一）住改非性质的认定

已登记房屋、认定为一类 A 或一类 B 的房屋，符合以下情况的，按住改非进行认定：

因历史原因，房屋实际用途为商业，房屋征收时正在从事经营，依法取得相关证照，在房屋征收决定公告之日前连续经营两年及以上的房屋，且被征收人积极支持房屋征收工作的，可认定为住改非。

实际用途为生产、仓储、办公的不能认定为住改非。

住改非根据情况分为住改商业门面和住改其他商业。一楼临街门面可认定为住改商业门面，其余住改非房屋认定为住改其他商业。

（二）住改非经营时间的认定

住改非经营时间根据被征收人提供的经营证照、工商、税务以及其他行业管理部门的审批、登记、纳税等资料进行认定。

六、房屋面积的认定

（一）未涉及用途改变的。根据房产证证载面积、实际测绘后出具的测绘数据认定。已办理房产证的房屋，无需实测的，按照房产证证载面积认定。未办理房产证的房屋，按照实测面积认定。

（二）住改非房屋面积的认定。根据有关部门的批准面积或有权机关许可用于经营的面积，结合实际进行确定。

（三）房屋测绘技术标准按照《房产测量规范》GB/T17986-2000 执行。

（四）被征收人对测绘结果有异议的，可申请复核，申请复核的以复核结果为准。

第三章 被征收房屋的评估

一、评估机构的选定

严格按照评估机构选定的相关法定程序及规定选定。

二、评估价格内涵：

被征收房屋补偿价值及产权调换房的价值，通过评估确定。被征收房屋评估价格为房屋和土地价值的综合评估价格。

住宅产权调换房评估价为楼栋平均价，商业产权调换房评估价根据实际商业价值评估确定。

三、不同性质房屋的评估

（一）土地为划拨类型的，评估应参照划拨补交土地出让金的规定，扣除相应的土地出让金后，作为房屋的应补偿价值。

土地用途为住宅的，按出让类型楼面地价的 35%扣除出让金；土地用途为商服的，按出让类型楼面地价的 45%扣除出让金；土地用途为工业及其他用地的，按出让地价的 30%扣除出让金。

（二）只有土地证无房产证的房屋，按同用途同类型双证房屋价值的 95%，作为该被征收房屋的补偿价值；有土地证无房产证，但具有建房方面的批准依据，经认定为单土地证 A 类房屋的，按同用途同类型双证房屋价值的 98%，作为该被征收房屋的补偿价值。

只有房产证无土地证的房屋，按认定用途、土地性质双证房屋价值的 95%，作为该被征收房屋的补偿价值；有房产证无土地证，但具有用地方面批准依据，经认定为单房产证 A 类房屋的，按认定用途、土地性质双证房屋价值的 98%，作为该被征收房屋的补偿价值。

未登记房屋认定为一类 A 类房屋的，按认定用途、土地性质

双证房屋价值的 93%，作为该被征收房屋的补偿价值。

未登记房屋认定为一类 B 房屋的，按认定用途、土地性质双证房屋价值的 90%，作为该被征收房屋的补偿价值。

（三）经认定为住改非的房屋，评估中扣除改变用途应上缴的土地出让金等税费后，作为房屋的应补偿价值。经认定为住改其他商业的，评估应按照原用途予以评估。

（四）个人在国有单位土地上未经法定机关批准修建的建筑物、构筑物，评估需扣除所占用土地价值。

四、报告送达

送达分户评估报告，一般情况应当直接送交受送达人。受送达人或者其同住成年家属拒绝接收的，可在有关基层组织代表到场的情况下，采取留置送达。通过上述方式无法送达的，可以通过《六盘水日报》或者其他媒体公告送达。公告送达，应当在征收档案中记明原因和经过。

第四章 房屋征收补偿

一、补偿内容、补偿方式

（一）补偿内容

1. 被征收房屋价值的补偿；
2. 装修和附属设施的补偿；
3. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

4. 因征收经营性房屋造成的停产停业损失的补偿。

以下建筑不予补偿：

1. 征收范围确定、征收现状锁定后，在征收范围内实施新建、扩建、改建的房屋，改变房屋用途，以及新增装饰装修等不当增加补偿费用的；

2. 认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑；

3. 其他违反国家、地方相关法律、法规、政策的建（构）筑物。

（二）补偿方式

1. 被征收房屋可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，或货币补偿与产权调换相结合的方式补偿。

2. 按先签约先选房的原则，被征收人自行选择产权调换房。按被征收房屋评估价值与选定产权调换房评估价值进行等价值调换，差额部分双方互补差价。

3. 产权调换房源情况

房源名称	房屋性质	房屋用途	过渡期限	过渡方式
凉都赋一期	出让	商业、住宅	36个月	自行过渡

二、房屋价值征收补偿

（一）房屋价值补偿

被征收房屋补偿价值及产权调换房的价值，通过评估确定。

（二）装修和附属物补偿

被征收房屋装修和附属物按照本方案附件《附属物及附属设施补偿标准》《房屋装饰装修补偿标准》进行补偿，或采取评估方式，评估后补偿。

（三）搬迁和临时安置补偿

1. 搬迁补助（以下简称搬迁费）

商业用房按 20 元 / m²，住宅用房按 10 元 / m²、办公用房和其他用房按 15 元 / m²的标准计算。

选择货币补偿的按被征收房屋建筑面积计算，发放一次搬迁费。

选择产权调换的，若产权调换房面积小于被征收面积，则按产权调换房面积计发两次搬迁费，剩余面积计发一次搬迁费；若产权调换房面积大于被征收面积，按被征收房屋面积发放两次搬迁费。

特殊设备、机械拆装费由房屋征收实施单位和被征收人双方协商解决，协商不成的由征收双方委托评估机构评估确定。

2. 临时安置补助（以下简称过渡费）

（1）根据被征收房屋建筑面积计算：住宅用房、办公用房和其他用房按 10 元 / m²·月的标准计算。

商业用房以及住改非房屋：每月按原房评估价值的 4‰ 计算。

（2）选择货币补偿的，按 3 个月计算过渡费；选择产权调换的，按所选安置房源过渡期限计算过渡期。

（3）选择产权调换的，若产权调换房面积小于被征收房屋

面积，则产权调换房面积按产权调换方式计算过渡费，剩余面积按货币补偿方式计算过渡费；若产权调换房面积大于被征收面积，按照被征收房屋面积计算产权调换过渡费。

（4）超期过渡费：指被征收人选择产权调换的，实际交房时间超过本方案规定的过渡期限后，支付的过渡费。

①住房：超期半年以内的，按原标准按月据实支付；超期半年以上且不足一年的部分，在原标准基础上增加 25%按月据实支付；超期一年以上的部分，在原标准基础上增加 50%按月据实支付。

②商业用房及其他用房：超期半年以内的，按原标准按月据实支付；超期半年以上且不足一年的部分，在原标准基础上增加 5%按月据实支付；超期一年以上的部分，在原标准基础上增加 10%按月据实支付。

（四）停产停业损失补偿

在房屋征收公告发布前持续经营的经营性房屋或认定为住改非的房屋，因征收房屋造成停产停业损失的，可获得停产停业损失补偿。被征收人可以从以下两种方式中选定一种计算停产停业损失补偿：

1.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，一次性计发 6 个月的停产停业补偿。

2. 按被征收房屋评估价值的 6%计算，一次性给予补偿。

三、奖励

（一）按期签约奖

一类签约期内签约的，按房屋评估价值（不含装修装饰和附属物补偿，下同）给予 20% 的奖励，二类签约期内签约的，按房屋评估价值给予 15% 的奖励。

（二）按期搬迁奖

被征收人在本方案规定的一类搬迁期限内搬迁交房的，按房屋评估价值给予 12% 的奖励，被征收人在本方案规定的二类搬迁期限内搬迁交房的，按房屋评估价值给予 8% 的奖励。

（三）其他奖励

签约期内按期签约的，给予以下奖励

1. 产权调换房按政府确定的优惠价进行结算。

2. 与主体房一体成型的未计入主体房屋面积的屋檐，按照屋檐水平投影面积，按该房屋认定性质、住宅用途给予奖励。单元房屋檐，按该楼栋各住户房屋面积分摊给各户。

3. 开放式阳台未计入主体房面积的部分，按该房屋认定性质、住宅用途给予奖励。

四、补助

（一）职工失业补助。征收前持续经营的经营性房屋或认定为住改非的房屋，被征收人能够提供向社会保险经办机构缴纳社会保险费凭证的，按照上一年度申报社保的本单位职工月均工资总额计算每月的职工失业补助，一次性计发 6 个月的职工失业补

助。

被征收人不能提供社保费缴交凭证的，按经营户每证（营业执照）一次性计发 1 个职工 6 个月的职工失业补助。

（二）困难家庭补助

被征收人共同生活的家庭成员中有低保户、残疾人（一级、二级、三级）或烈属的（有两种及以上情况的，不累加计算），每户给予 5000 元补助。

五、产权调换房的选房原则

（一）选房顺序

被征收人采取抽签的方式抽取签约顺序，按该顺序选取产权调换房、签订房屋征收补偿协议。

（二）产权调换房套（间）数的确定

被征收人选择多套（间）房屋的，剩余可选金额小于产权调换房结算总价最小房源的一半金额时，不可再选择。

（三）商业产权调换房的选择和结算

被征收房屋为商业房或住改商业门面的，可选择调换商业房，也可选择调换指定区域住宅房屋。选择调换住宅的部分，仍按商业计算过渡费。

被征收房屋为住改其他商业的，只可选择调换住宅房屋，选择调换住宅的部分，按照住宅计算过渡费。

六、其他补偿规定

（一）征收设有抵押权的房屋，抵押人和抵押权人应自行重

新设定担保或者清偿债务。双方在补偿款支付前达不成协议的，由房屋征收部门按有关规定向公证机关办理提存，并及时通知抵押权人和抵押人。

（二）被征收房屋承租人权益

1. 房屋产权人与承租人签订的房屋租赁合同明确约定房屋征收装修装饰补偿、职工失业补助、停产停业损失补偿处理方式的，按合同约定执行。

2. 房屋产权人与承租人签订的房屋租赁合同未明确约定的，双方自行协商处理，原则上装修装饰补偿（由承租人出资的部分）、职工失业补助补偿给承租人。

第五章 保障监督与争议处理

一、保障监督

（一）纪检监察部门对参与房屋征收补偿工作的有关部门或单位及其工作人员进行监察；审计部门应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督。

（二）房屋征收部门、房屋征收实施单位及相关单位工作人员以权谋私、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守、弄虚作假、敲诈勒索、收受贿赂的，由六盘水市钟山区人民政府责令改正，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。

（三）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安处罚。

（四）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

（五）房地产估价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，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；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。

二、争议处理

（一）被征收人对征收决定、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。

（二）房屋征收实施单位与被征收人订立补偿协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（三）评估异议

1. 被征收人或者房屋征收部门对分户评估结果有异议的，应当自收到分户评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机

构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原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. 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，向六盘水市房地产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，对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定，评估报告存在技术问题的，评估专家委员会应将相关情况及时通知房屋征收部门。

经鉴定维持复核结果的，鉴定费用由申请鉴定的当事人承担。经鉴定需要重新评估的，重新评估的费用和鉴定费用由原征收评估机构承担。

（四）房屋征收实施单位与被征收人在征收公告规定的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，由房屋征收实施单位就被征收房屋进行证据保全后，报请六盘水市

钟山区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号）第二十六条规定，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。

（五）具有下列情形的，六盘水市钟山区人民政府可依法申请人民法院强制执行：

1. 被征收人对六盘水市钟山区人民政府作出的补偿决定不服，提起行政复议或行政诉讼后，对生效的行政复议和行政判决拒不履行的。

2. 被征收人逾期不执行六盘水市钟山区人民政府作出的补偿决定，且在法定期限内既不申请复议或者不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的。

（六）因被征收人原因无法调查、计算或评估被征收房屋装饰装修价值的，补偿决定不包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿。依法实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，并向公证机构办理证据保全，另行计算或评估确定被征收房屋的装饰装修价值。六盘水市钟山区人民政府按照计算或评估确定的装饰装修价值另行给予补偿。

第六章 其他规定

一、对符合住房保障条件的被征收人，按有关规定执行。

二、被征收房屋的水、电、固定电话、有线电视、宽带、燃

气等迁移、转户、销户手续，由被征收人自行到有关部门申请办理，并负责结清已使用的水、电、电话、宽带等费用。

三、产权调换房屋的物管费、房屋维修基金等按国家相关政策由被征收人自行承担。契税、公摊等按照国家相关规定执行。

四、被征收房屋的注销登记。房屋征收实施单位应当在被征收房屋拆除后 30 日内，持房屋征收决定、补偿协议、房屋所有权证书、国有土地使用权证书办理房屋所有权、土地使用权注销登记手续。

五、征收红线内文物保护单位的征收、保护和修缮等按照《中华人民共和国文物保护法》及其相关法律法规规定执行。

六、本方案未尽事宜，个别复杂案例，按照一事一议的方式解决。

七、本方案由六盘水市钟山区住房和城乡建设局负责解释。

附件：1. 附属物及附属设施补偿标准

2. 房屋装饰装修补偿标准

3. 附图

附件 1

附属物及附属设施补偿标准

序号	名称	规格	单位	补偿标准	备注
1	煤气开户费	智能表	元/户	3350	
2	煤气开户费	普通表	元/户	3100	
3	用水开户费		元/户	1200	
4	用电开户费		元/户	500	
5	分水表、分电表		元/户	100	
6	数字、有线电视		元/户	265	
7	电话（网络）		元/户	200	
8	三相电		元/户	2500	
9	砖围墙		元/m ³	280	
10	空心砖、石砌围墙		元/m ³	220	
11	其他简易围墙		元/m ³	100	
12	浆砌石堡坎	高度 1.5 米以上	元/m ³	250	
13	浆砌石堡坎	高度 1.5 米以下	元/m ³	225	
14	干砌石堡坎		元/m ³	150	
15	水泥院坝		元/m ²	50	
16	土质院坝		元/m ²	12	
17	花池		元/m ²	140	

附属物及附属设施补偿标准（续上表）

序号	名称	规格	单位	补偿标准	备注
18	水池		元/m ³	440	按砌体
19	土质粪坑		元/个	550	独立于被征收房屋外单独使用的
20	化粪池		元/个	1500	
21	沼气池		元/m ³	330	按容积
22	砼水井		元/m ³	200	
23	铁门		元/m ²	65	
24	铁栏杆		元/m ²	40	
25	砖砌灶		眼	200	
26	瓷砖灶		眼	300	
27	附属房		元/m ²	500	
28	活动板房		元/m ²	300	
29	简易棚		元/m ²	80	
零星树木补偿参照市府发六盘水府函〔2020〕44号文执行					

附件 2

房屋装饰装修补偿标准

序号	类别	项目名称	规格	单位	补偿标准	备注
1	地面工程	地砖 1	800×800 及	元/m ²	150	
2		地砖 2	800×800 以下, 400×400	元/m ²	80	
3		地砖 3	400×400 及	元/m ²	60	
4		花岗石(大理石)地板		元/m ²	160	
5		木地板		元/m ²	80	补偿价含地脚线
6		水磨石		元/m ²	70	
7		地板铜条		元/m ²	20	
8		地脚线 1	瓷砖类	元/m	30	
9		地脚线 2	石材类	元/m	60	
10		墙面工程	墙面造型		元/m ²	200
11	内墙砖		800×800 及	元/m ²	100	
12			800×800 以下, 400×400	元/m ²	80	
13			400×400 及	元/m ²	60	
14			花岗石(大理石)	元/m ²	120	
15	木墙裙			元/m ²	80	
16	墙纸(墙布)			元/m ²	40	含底面工程
17	乳胶漆			元/m ²	32	含底面工程
18	瓷粉			元/m ²	20	
19	涂料			元/m ²	6	

房屋装饰装修补偿标准（续上表）

序号	类别	项目名称	规格	单位	补偿标准	备注
20	顶面工程	厨卫吊顶 1	扣板类	元/m ²	80	
21		厨卫吊顶 2	集成类	元/m ²	180	
22		客餐厅吊顶 1	造型	元/m ²	100	仅有四周，中空无结构，补偿单价含造型中空面积
23		客餐厅吊顶 2	平顶	元/m ²	100	全顶面，含二级吊顶
24		石膏线条、木线条		元/m	10	
25		配套设施	鞋柜		元/m ²	300
26	橱柜			元/m	600	不可移动
27	瓷砖地柜（吊柜）			元/m	200	不可移动
28	壁柜 1		含门	元/m ²	400	不可移动
29	壁柜 2		无门	元/m ²	300	不可移动
30	铝合金窗			元/m ²	100	双层窗户
31	铝合金门			元/m ²	100	
32	防盗窗 1		不锈钢	元/m ²	90	
33	防盗窗 2		钢条	元/m ²	120	
34	钢化玻璃			元/m ²	100	
35	普通包门			元/樘	300	
36	普通木门			元/樘	200	

房屋装饰装修补偿标准（续上表）

序号	类别	项目名称	规格	单位	补偿标准	备注
37	配套设施	普通包门套		元/樘	150	
38		套装烤漆门		元/樘	800	
39		金属防盗门		元/樘	1400	
40		窗套		元/m	60	按窗户长度计
41		卷帘门（手动）		元/m ²	130	
42		卷帘门（电动）		元/m ²	220	
43		马桶		元/个	500	
44		蹲便器		元/个	200	
45		立柱陶瓷脸盆		元/个	150	
46		太阳能热水器		元/套	1200	处置费
47		水电安装（暗装）		元/m ²	60	
48		水电安装（明装）		元/m ²	40	
49		水箱		元/个	400	容积 1m ³ 以内
50		简易隔墙		元/m ²	100	
51		隔层（钢架及木结构）		元/m ²	258	
52		电热水器、立挂式空调		元/台	300	移机、安装
53		室内楼梯扶手（木质）		元/m ²	200	
54		不锈钢洗菜盆		元/个	200	

房屋装饰装修补偿标准（续上表）

序号	类别	项目名称	规格	单位	补偿标准	备注	
55	配套设施	整体浴室		元/套	1400	处置费	
56		神龛移装费		元/套	300		
57		门头招牌	板材类		元/m ²	120	
			灯箱		元/m ²	100	
			霓虹灯		元/m ²	180	
			喷绘类		元/m ²	30	

附图

