安远县人民政府办公室

关于印发《安远县2021年县城规划区国有土地上房屋征收补偿安置方案》的通知

安府办字〔2021〕100号

各乡（镇）人民政府，城市社区管委会，县政府各部门、直属及驻县各单位：

《安远县2021年县城规划区国有土地上房屋征收补偿安置方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

安远县人民政府办公室

2021年12月19日

安远县2021年县城规划区国有土地上房屋

征收补偿安置方案

为加快县城规划区内项目建设，提升城市功能品质，推进城镇化建设进程，不断改善棚户区居民生活居住环境，精心雕琢“绿色、透明、闪亮、精美”的东江源头翡翠县，增进民生福祉，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（江西省人民政府令第214号）等有关文件精神，现结合我县实际，制定本方案。

一、征收范围及内容

征收范围及内容为欣山镇金石村、永丰村、碛角村；中山街社区、东江源社区、水背社区、阳光下社区等区域土地、房屋及地上建（构）筑物、附着物、附属设施等（具体征收范围以规划红线图为准）。

二、征收主体

**（一）征收主体：**安远县人民政府。

**（二）征收单位：**安远县住房和城乡建设局。

**（三）实施单位：**欣山镇人民政府、城市社区管委会。

三、征收期限

本次土地房屋征收为期35天，即2021年12月20日至2022年 1月23日。签约期限分为二个阶段：

**第一阶段：**2021年12月20日至2022年1月18日。

**第二阶段：**2022年1月19日至2022年1月23日。

四、房屋征收补偿安置方式

**（一）**征收非住宅房屋（含商业用房、住改非房屋、工业厂房、集体房屋等）、土地、附属房、附属设施、房屋精装修、零星苗木、果树等，一律实行货币补偿方式。货币补偿按本方案制定的补偿标准计算补偿金额，并按规定打入被征收人本人账户。

**（二）征收主体住房可选择货币补偿或安置房安置两种方式。**选择安置房安置的，被征收房屋按本方案补偿标准计算补偿金额并按规定将补偿款打入被征收人账户，被征收人凭征收协议到县城规划区内县政府提供的697套安置房的房源（现有在售楼盘）所在的售楼部现场选房，按照“先到先选”的原则，选完为止。安置房选定后被征收人与房地产开发企业签订购房合同，结清房款，并由售楼部按规定办理相关证件。购置的安置房面积在被征收的主体住房建筑面积内的，可享受折扣优惠（优惠政策的最终解释权归房地产开发企业），如购置的安置房面积超出被征收主体住房建设面积，超出的面积按市场价格购买（详细情况见安置优惠房源手册）。

五、土地房屋征收补偿安置签约地点及签约程序

**（一）签约地点：**安远县棚户区改造指挥部。

**（二）签约程序：**土地房屋征收公告发布后，土地房屋征收部门与被征收人依照本方案规定，在签约地点签订土地房屋征收补偿安置协议。

土地房屋征收部门与被征收人在征收公告确定的土地房屋征收补偿签约期限内达不成补偿安置协议的，或被征收土地房屋所有权不明的，由土地房屋征收部门报请县人民政府按照本方案作出补偿决定，并在土地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。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内不交地腾房的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

六、征收土地房屋类型、性质、面积认定及评估机构的选定

**（一）**本次征收的房屋按结构分为土木、砖木、砖混以及框架结构；按性质分为合法房屋和未审批登记建筑；按用途分为自建住房、商业用房、商品住房、商住房、住改非房屋、单位自管房、房改房、工业厂房、工业企业用房。

**（二）**被征收土地房屋结构、性质和面积认定：

1. 房屋结构的认定，由安远县棚户区改造指挥部（以下简称“指挥部”）工作人员根据房屋现状认定，土地房屋现状与证载或登记不一致的，以现状为准。

2. 土地房屋性质的认定，已办理用地许可或规划许可证的，以土地房屋权属证书和土地房屋登记薄的记载及规划许可证为准；未办理用地许可、规划许可的，依据2003年航拍图确定；未办理用地许可、规划许可且2003年航拍图没有标示的，按未审批登记建筑处理（未审批登记建筑涉及征收指导意见另行制定）。

3. 土地房屋面积的确定，聘请有资质的第三方测绘公司实地测量，并出具经指挥部审定的测绘结果。测绘结果的面积和层数与土地房屋权属证书、土地房屋登记薄以及相关证件和材料的记载不一致的，以实地测量结果为准。若被征收人对第三方测绘公司测量后的土地房屋面积有异议的，可以申请复核，由指挥部监察复核组会同测绘公司进行复核，面积以复核结果为准。

**（三）**按规定选定有资质的房地产价格评估机构实施房屋征收评估。

七、合法土地房屋征收价格的确定

**（一）**房屋由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估，再依据评估结果及实际情况出台综合征收指导价格。

**（二）**国有出让土地价格由具有相应资质的房地产价格评估机构按照土地房屋征收评估办法评估。国有划拨土地按规定补交土地出让金后按国有出让土地评估价格补偿。土地证或登记簿内未记载，在2003年航拍图上标示为简易房、牲畜用房、厕所、简易棚（方框内斜杠或方框的）的土地，为附属房用地，按有证土地价格的50%补偿，不给予有证土地奖励。

**（三）**无证土地按照《江西省人民政府关于调整全省征地统一产值标准和区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）规定标准征收。

**（四）**地上附着物征收标准按照《安远县征收土地附着物补偿标准暂行规定》（安府办字〔2012〕2号）及本方案附件6执行。

八、合法土地房屋征收补偿

**（一）商品住房**

1. 办理了国有出让土地证和房屋所有权证的房屋认定为商品住房，按被征收房屋的征收指导价格进行补偿，征收指导价格为房地合一综合价，土地不再另外补偿和奖励。

2. 办理了国有划拨土地证和房屋所有权证的房屋，按规定补交土地出让金后按商品住房征收指导价格进行补偿，征收指导价格为房地合一综合价，土地不再另外补偿和奖励。

**（二）自建住房**

办理了国有出让土地证或国有划拨土地证，但没有办理房屋所有权证的房屋认定为国有土地上的自建房，采用房地分离方式进行补偿，国有出让土地按征收指导价格进行补偿，国有划拨土地按规定补交土地出让金后按国有出让土地征收指导价格进行补偿；主体房屋按国有土地上自建住房征收指导价格进行补偿。

**（三）商住房**

土地证上载明为商住或综合用地，房屋所有权证或登记簿上载明了商业面积的认定为商住房。商业用房面积，按证载商业面积计算；房屋所有权证或登记簿上未载明商业用房面积的，其房屋临街或临路第一层第一自然间（自然间深度以不超过店面宽度三倍为限）认定为商业用房，按商业用房评估价格进行补偿；剔除已认定为商业用房建筑面积后的同栋其他主体房屋建筑面积，按商品住房征收指导价格补偿。商住房补偿价格为房地合一综合价，土地不再补偿和奖励。

**（四）商业用房**

土地证和房屋所有权证上均载明为商业用途的，认定为商业用房，其补偿价格由具有资质的房地产价格评估机构评估确定。

**（五）住改非房屋**

1. 认定为住改非的房屋必须同时符合以下所有条件：

（1）房屋必须为合法主体房屋；

（2）实际用途由住宅变为非住宅用途的（不含临时建筑、简易棚、构筑物等）；

（3）可认定为住改非房屋的仅限临街或临路边（路面宽度6米以上）30米以内的第一层第一自然间房屋（自然间深度以不超过店面宽度三倍为限）；

（4）必须在2019年12月31日前，依法办理营业执照、税务登记证或者其他相关经营性行政许可手续，且征收前持续在经营的。

2. 补偿：

**住改非部分：**补偿参照同一地段、同等结构商业用房评估价格的70%计算。补偿价格为房地合一综合价，土地不再另外补偿和奖励。

**住宅部分：**剔除已认定为住改非部分的房屋建筑面积及分摊占地面积后，住宅部分建筑面积参照本方案相关规定执行。

**（六）工业企业用房**

土地、房屋经相关部门审批，且生产经营活动经相关部门登记备案的工业企业用地、用房，根据其土地性质确定征收。土地证载明为工业用地的，聘请有资质的评估公司评估确定征收价格；工业土地上建设的所有房屋均按工业用房征收，聘请有资质的评估公司评估确定；土地证上载明为综合用地的，其土地除生活和办公用房占地外，剩余用地为工业用地，聘请有资质的评估公司评估确定征收价格，生活和办公用房占地按本方案有证住宅用地标准征收，生活和办公用房按本方案住宅标准征收，生产性用房（含仓库、车库、设备用房等）聘请有资质的评估公司评估确定征收价格。

**（七）单位自管房及房改房**

1. 机关、事业单位的房屋按本方案规定的补偿标准补偿给产权单位。产权单位与第三方存在法律关系的，由产权单位自行协商解决。

2. 房改房的补偿

对已参加房改并获得全产权的房屋和集资房的征收，按本方案私有住宅征收补偿标准执行；对已参加房改且仅取得部分产权的房屋的征收，按照有关规定完善产权后，按本方案私有住宅征收补偿标准执行。

3. 直管公房和单位自管公房的补偿

按照本方案规定补偿给产权单位，可享受搬迁过渡费（搬迁过渡费补偿给承租人），但不再享受购房补助、征收奖励。

**（八）附属房**

主体房外的室外厕所、猪牛栏、杂物间、闲置房以及在主体房上搭建的与主体房墙体结构不一致的房屋建筑认定为附属房。补偿标准按本方案附件7的补偿标准进行补偿，不再享受其他补助和奖励。

九、合法房屋购房补助、征收奖励及停产停业补偿

**（一）购买商品房补助**

**购买商品房补助**：在本方案规定时间内签订协议并搬迁腾出房屋的，自签订征收协议之日起6个月内在本县城规划区内在售楼盘新购买商品住房、商铺、可办理产权证的车位的，凭住建部门备案的购买商品房合同可享受1200元/㎡的购房补助，被征收户凭相关材料到指挥部申请补助，并按以下规定计算补助面积和金额。

1. 计算补助面积以被征收人购买商品房面积为准，但不得超出被征收人被征收的主体房屋建筑面积，如购买的商品房面积超出被征收主体房屋建筑面积，则超出的面积不予补助。

2. 自建房和购买二手房、自建房的不予补助；

3. 公共祖厅等集体所有房屋按征收主体房屋面积给予800元/㎡购房补助，在签订征收协议时一并计入补偿。

4. 享受补助对象必须为被征收人本人或现任配偶、法定父母、法定儿子及未外嫁的法定女儿，其他人不享受本补助。

5. 被征收人享受了购买商品房补助的，不得享受政府制定的其他相关购买商品房补助和优惠政策。

**（二）征收奖励**

在本方案规定的征收期限内签订征收协议并在协议约定时间内搬迁腾出房屋交由征收部门实施拆除的，按主体住房建筑面积给予800元/㎡奖励，有证的土地（除房地合一的房屋占地外）给予600元/㎡奖励。凡在协议约定时间内搬迁腾出房屋并交由征收人实施拆除的，按征收主体住房建筑面积给予260元/㎡拆除奖励。

**（三）**商业用房及住改非房屋，在本方案规定的征收期限内签订协议并搬迁腾出房屋的，按本方案相关规定进行补偿，可享受房屋征收奖励，不享受新购商品房补助。

**（四）停产停业损失补偿**

1. 持续经营中的商业用房或住改非房屋，在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的，按所认定商业或住改非房屋面积评估价值的5%进行补偿，经营者凭租赁协议原件、工商营业执照或其他经营性许可证书、身份证、银行帐号等资料，待测算组制作清单和支付凭证后，由指挥部一次性将补偿款打入经营者帐号。

2. 持续经营中的工业企业，工业用地、工业用房经相关部门审批或登记且在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的，按实际生产经营土地房屋面积征收指导价的5%一次性补偿给经营者。

**（五）**土地、房屋经相关部门审批，且生产经营活动经相关部门登记备案且在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的工业企业用地和用房，只享受260元/㎡的拆除奖励，不再享受其他补助和奖励。

**（六）征收奖励分为两个阶段，两个标准执行**

**第一阶段：**即在2021年12月20日至2022年1月18日内签订征收协议，并在规定时间内交由征收部门实施拆除的，征收奖励按本方案制定标准的100%执行；

**第二阶段：**即在2022年1月19日至2022年1月23日内签订征收协议，并在规定时间内交由征收部门实施拆除的，征收奖励按本方案制定标准的80%执行；

2022年1月24日以后签订征收协议的，一律不给予奖励。

十、搬迁过渡费

被征收住房，按主体住房建筑面积给予100元/㎡的搬迁过渡费（包含搬迁费、误工费、临时过渡费等）。持续经营中且经相关部门审批或登记并在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的工业企业用房按实际经营使用面积100元/㎡计算搬迁过渡费。

十一、住房保障

符合住房保障条件的被征收人，按省、市、县相关文件规定办理。

十二、税收政策

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）及《关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）精神，被征收人所取得的货币补偿款免征收个人所得税。自签订房屋征收协议之日起，被征收人重新购置房屋的，购房成交价不超过货币补偿款部分，免征契税。合法工业企业的征收税收政策按相关规定执行。

十三、其他优惠

**（一）**被征收户凭征收协议和购房协议或房屋过户手续可以到教育部门办理就近入学手续。

**（二）**被征收户凭征收协议书自签订协议之日起6个月内在县城规划区内现有在售楼盘购房的，可享受开发商制定的针对被征收户的优惠折扣。

十四、法律责任

**（一）**土地房屋征收工作人员在征收工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；造成重大影响，并构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（二）**采取暴力、威胁等方法阻碍土地房屋依法征收，且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。

**（三）**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评估报告的，由征收部门函告发证机关责令限期改正，给予警告，并记入信用档案；情节严重的，按规定程序吊销资质证书、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。

十五、附则：补偿面积计算及其他规定

**（一）**在2003年航拍图上显示为主体住房的，房屋占地面积以房屋滴水占地计算，并视为有证土地。

**（二）**顶层为土木、砖木结构的层高计算：顶层楼板面以上至屋檐檐口最低点高度达到1.2米的，计算为0.5层；每增加20厘米，增加0.1层；达到2.2米的，计算为一层，未达到1.2米的，不计算层数。

**（三）**阳台、走廊建筑面积的计算。半包围和三面包围的阳台、走廊计一半建筑面积，但提供了规划建设部门批准的房屋规划设计图的三面包围阳台、走廊，可根据规划建设部门批准的规划设计图纸载明的面积计算；非规划设计内用铝合金等非砖体墙围合的，按半面积计算建筑面积。

**（四）**房屋所有权证载明为车库的，车库按同栋住房征收指导价的120%计算补偿。

十六、本年度土地房屋征收不再沿用往年棚改土地房屋征收的会议纪要和相关规定，本方案未涉及事项，由安远县棚户区改造指挥部研究决定。

十七、本方案最终解释权归安远县棚户区改造指挥部。

安远县人民政府办公室

关于印发《安远县2021年县城规划区棚户区改造项目集体土地及集体土地上建（构）筑物、附属物等附着物征收补偿安置方案》的通知

安府办字〔2021〕99号

各乡（镇）人民政府，城市社区管委会，县政府各部门、直属及驻县各单位：

《安远县2021年县城规划区棚户区改造项目集体土地及集体土地上建（构）筑物、附属物等附着物征收补偿安置方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

安远县人民政府办公室

2021年12月19日

安远县2021年县城规划区棚户区改造项目集体土地及集体土地上建（构）筑物、附属物等附着物征收补偿安置方案

为对接融入湾区发展，进一步改善县城规划区棚户区范围内居民生活居住环境，精心雕琢“绿色、透明、闪亮、精美”的东江源头翡翠县，切实维护被征收人的合法权益，增进民生福祉，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《征收土地公告办法》《江西省征收土地管理办法》等法律法规及文件有关规定，现结合我县实际，制定本方案。

一、征收范围及内容

征收范围及内容为欣山镇金石村、永丰村、碛角村；城市社区管委会中山街社区、东江源社区、水背社区、阳光下社区等区域棚户区范围内集体土地及集体土地上建（构）筑物、附属物等附着物（具体征收范围以规划红线图为准）。

二、征收主体

**（一）征收主体：**安远县人民政府。

**（二）征收单位：**安远县自然资源局。

**（三）实施单位：**欣山镇人民政府，城市社区管委会。

三、征收期限

本次土地房屋征收为期35天，即2021年12月20日至2022年1月23日。签约期限分为二个阶段：

**第一阶段：**2021年12月20日至2022年1月18日。

**第二阶段：**2022年1月19日至2022年1月23日。

四、房屋征收补偿安置方式

**（一）**征收非住宅房屋（含商业用房、住改非房屋、工业厂房、集体房屋等）、土地、附属房、附属设施、房屋精装修、零星苗木、果树等，一律实行货币补偿方式。货币补偿按本方案制定的补偿标准计算补偿金额，按规定打入被征收人个人账户。

**（二）征收主体住房可选择货币补偿或安置房安置两种方式。**选择安置房安置的，被征收房屋按本方案补偿标准计算补偿金额并按规定将补偿款打入被征收人个人账户。被征收人凭征收协议到县城规划区内县政府提供的697套安置房的房源（现有在售楼盘）所在的售楼部现场选房，按照“先到先选”的原则，选完为止。安置房选定后被征收人与房地产开发企业签订购房合同，结清房款，并由售楼部按规定办理相关证件。购置的安置房面积在被征收的主体住房建筑面积内的，可享受折扣优惠（优惠政策的最终解释权归房地产开发企业），如购置的安置房面积超出被征收的主体住房建筑面积，超出的面积按市场价格购买（详细情况见安置优惠房源手册）。

五、土地房屋征收补偿安置签约地点及签约程序

**（一）签约地点：**安远县棚户区改造指挥部。

**（二）签约程序：**发布土地预征收公告，入户测绘、评估和调查。待发布土地征收公告后，土地房屋征收部门与被征收人依照本方案规定，在签约地点签订土地房屋征收补偿安置协议。

**对个别在征地批准后仍未签订征地补偿安置协议的，县人民政府在收到征地批准文件后**，依据征地补偿安置方案、土地调查结果、补偿登记结果等，下达征地补偿安置决定。决定中应当载明有关征地批准情况、采用的补偿标准、支付方式、补偿安置措施、腾退土地和房屋期限以及相关行政复议、诉讼期等。被征收土地所有权人、使用权人对征收土地程序、征收土地主体不服的，有权依法申请行政复议或者提起行政诉讼。被征收土地所有权人、使用权人在规定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又不腾退土地和房屋及其附属物的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

六、征收土地房屋类型、性质、面积认定及评估机构的选定

（一）本次征收的房屋按结构分为土木、砖木、砖混以及框架结构；按性质分为合法房屋和未审批登记建筑；按用途分为自建住房、住改非房屋、工业厂房、工业企业用房。

（二）被征收土地房屋结构、性质和面积认定：

1.房屋结构的认定，由安远县棚户区改造指挥部（以下简称“指挥部”）工作人员根据房屋现状认定，土地房屋现状与证载或登记不一致的，以现状为准。

2.土地房屋性质的认定，已办理用地许可或规划许可证的，以土地房屋权属证书和土地房屋登记薄的记载及规划许可证为准；未办理用地许可、规划许可的，依据2003年航拍图确定；未办理用地许可、规划许可且2003年航拍图没有标示的，按未审批登记建筑处理（未审批登记建筑涉及征收指导意见另行制定）。

3.土地房屋面积的确定，聘请有资质的第三方测绘公司实地测量，并出具经指挥部审定的测绘结果。测绘结果的面积和层数与土地房屋权属证书、土地房屋登记薄以及相关证件和材料的记载不一致的，以实地测量结果为准。若被征收人对第三方测绘公司测量后的土地房屋面积有异议的，可以申请复核，由指挥部监察复核组会同测绘公司进行复核，面积以复核结果为准。

（三）按规定选定有资质的房地产价格评估机构实施房屋征收评估。

七、合法土地房屋征收价格的确定

（一）房屋由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估，再依据评估结果及实际情况出台综合征收指导价格。

（二）集体有证土地价格由具有相应资质的房地产价格评估机构按照土地房屋征收评估办法评估。

（三）无证土地按照《江西省人民政府关于调整全省征地统一产值标准和区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）规定标准征收。

（四）地上附着物征收标准按照《安远县征收土地附着物补偿标准暂行规定》（安府办字〔2012〕2号）及本方案附件3执行。

八、合法土地房屋征收补偿

（一）办理了集体土地使用证或视为合法的住宅房屋，有证土地或主房占地按征收指导价1010元/㎡进行补偿。土地证或登记簿内未记载，在2003年航拍图上标示为简易房、牲畜用房、厕所、简易棚（标示为方框内斜杠或方框）的土地，为附属房用地，按有证土地价格的50%补偿，不给予有证土地奖励。

（二）完成了报建手续或2003年5月1日前建设（以2003年航拍图标示为准）的房屋参照集体土地上合法自建房屋征收指导价格进行补偿。

（三）住改非房屋

1. 认定为住改非的房屋必须同时符合以下所有条件：

（1）房屋必须为合法主体房屋；

（2）实际用途由住宅变为非住宅用途的（不含临时建筑、简易棚、构筑物等）；

（3）可认定为住改非房屋的仅限临街或临路边（路面宽度6米以上）30米以内的第一层第一自然间房屋（自然间深度以不超过店面宽度三倍为限）；

（4）必须在2019年12月31日前，依法办理营业执照、税务登记证或者其他相关经营性行政许可手续，且征收前持续在经营的。

2.补偿：

**住改非部分：**补偿参照同一地段、同等结构商业用房评估价格的70%确定。补偿价格为房地合一综合价，土地不再另外补偿和奖励。

**住宅部分：**剔除已认定为住改非部分的房屋建筑面积及分摊占地面积后，住宅部分建筑面积参照按本方案相关规定执行。

（四）土地、房屋经相关部门审批，且生产经营活动经相关部门登记备案的工业企业用地、用房，根据其土地性质确定征收。土地证载明为工业用地的，其土地按县自然资源局发布的安远县工业用地基准价格征收，工业土地上建设的所有房屋均按工业用房征收，聘请有资质的评估公司评估确定补偿价格；土地证载明为综合用地的，其土地除生活和办公用房占地外，其余土地均按县自然资源局发布的安远县工业用地基准价格征收，生活和办公用房占地按本方案有证住宅用地评估征收，生活和办公用房按本方案住宅评估价征收，生产性用房（含仓库、车库、设备用房等）聘请有资质的评估公司评估确定补偿价格。

（五）公共祖厅的征收由所属集体或理事会选定或委托代理人负责，并由选定或委托的代理人与征收部门签订征收协议，土地房屋补偿参照住房标准进行征收。

（六）寺庙、集体房屋、社官的征收由所属集体或理事会选定或委托代理人负责，并由选定或委托代理人与征收部门签订征收协议，补偿价格由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

（七）附属房

主体房外的室外厕所、猪牛栏、杂物间、闲置房以及在主体房上搭建的与主体房墙体结构不一致的房屋建筑认定为附属房，补偿标准按本方案附件4的补偿标准进行补偿，不再享受其他补助和奖励。

九、合法房屋购房补助、征收奖励及停产停业补偿

（一）购买商品房补助

购买商品房补助：在本方案规定征收期限内签订协议并搬迁腾出房屋的，自签订征收协议之日起6个月内在本县城规划区内在售楼盘新购买商品住房、商铺、可办理产权证的车位的，凭住建部门备案的购买商品房合同可享受1200元/㎡的购房补助，被征收户凭相关材料到指挥部申请补助，并按以下规定计算补助面积和金额。

1. 计算补助面积以被征收人购买商品房面积为准，但不得超出被征收人被征收的主体房屋建筑面积，如购买的商品房面积超出被征收主体房屋建筑面积，则超出的面积不予补助。

2. 自建房和购买二手房、自建房的不予补助；

3. 公共祖厅等集体所有房屋按征收主体房屋面积给予800元/㎡购房补助，在签订征收协议时一并计入补偿。

4. 享受补助对象必须为被征收人本人或现任配偶、法定父母、法定儿子及未外嫁的法定女儿，其他人不享受本补助。

5.被征收人享受了购买商品房补助的，不得享受政府制定的其他相关购买商品房补助和优惠政策。

（二）征收奖励

在本方案规定的征收期限内签订征收协议并在协议约定时间内搬迁腾出房屋交由征收部门实施拆除的，按主体住房建筑面积给予800元/㎡奖励，有证的土地（除房地合一的房屋占地外）给予600元/㎡奖励。凡在协议约定时间内搬迁腾出房屋并交由征收人实施拆除的，按征收主体住房建筑面积给予260元/㎡拆除奖励。

（三）住改非房屋，在规定期限内签订协议并搬迁房屋的，按本方案相关规定进行补偿，可享受房屋征收奖励，不享受购买商品房补助。

（四）停产停业损失补偿

1. 持续经营中的商业用房或住改非房屋，在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的，按所认定商业或住改非房屋面积评估价值的5%补偿，经营者凭租赁协议原件、工商营业执照或其他经营性许可证书、身份证、银行帐号等资料，待测算组制作清单和支付凭证后，由指挥部一次性将补偿款打入经营者帐号。

2. 持续经营中的工业企业，工业用地、工业用房经相关部门审批或登记且在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的，按实际生产经营土地房屋面积征收指导价的5%一次性补偿给经营者。

（五）土地、房屋经相关部门审批，且生产经营活动经相关部门登记备案且在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的工业企业用地和用房，只享受260元/㎡的拆除奖励，不再享受其他补助和奖励。

（六）征收奖励分为两个阶段，两个标准执行

第一阶段：即在2021年12月20日至2022年1月18日内签订征收协议，并在规定时间内交由征收部门实施拆除的，征收奖励按本方案制定标准的100%执行；

第二阶段：即在2022年1月19日至2022年1月23日内签订征收协议，并在规定时间内交由征收部门实施拆除的，征收奖励按本方案制定标准的80%执行；

2022年1月24日以后签订征收协议的，一律不给予奖励。

十、搬迁过渡费

被征收住房，按主体住房建筑面积给予100元/㎡的搬迁过渡费（包含搬迁费、误工费、临时过渡费等）。持续经营中且经相关部门审批或登记并在本方案规定的征收期限内签订征收协议并搬迁的工业企业用房按实际经营使用面积100元/㎡计算搬迁过渡费。

十一、住房保障

符合住房保障条件的被征收人，按省、市、县相关文件规定办理。

十二、税收政策

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）及《关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）精神，被征收人所取得的货币补偿款免征收个人所得税。自签订房屋征收协议之日起，被征收人重新购置房屋的，购房成交价不超过货币补偿款部分，免征契税。合法工业企业的征收税收政策按相关规定执行。

十三、其他优惠

（一）被征收户凭征收协议和购房协议或房屋过户手续可以到教育部门办理就近入学手续。

（二）被征收户凭征收协议书自签订协议之日起6个月内在县城规划区内现有在售楼盘购房的，可享受开发商制定的针对被征收户的优惠折扣。

十四、法律责任

（一）土地房屋征收工作人员在征收工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；造成重大影响，并构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）采取暴力、威胁等方法阻碍土地房屋依法征收，且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。

（三）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评估报告的，由征收部门函告发证机关责令限期改正，给予警告，并记入信用档案；情节严重的，按规定程序吊销资质证书、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。

十五、附则：补偿面积计算及其他规定

（一）在2003年航拍图上显示为主体住房的，房屋占地面积以房屋滴水占地计算，并视为有证土地；

（二）顶层为土木、砖木结构的层高计算：顶层楼板面以上至屋檐檐口最低点高度达到1.2米的，计算为0.5层；每增加20厘米，增加0.1层；达到2.2米的，计算为一层，未达到1.2米的，不计算层数。

（三）阳台、走廊建筑面积的计算。半包围和三面包围的阳台、走廊计一半建筑面积，但提供了规划建设部门批准的房屋规划设计图的三面包围阳台、走廊，可根据规划建设部门批准的规划设计图纸载明的面积计算；非规划设计内用铝合金等非砖体墙围合的，按半面积计算建筑面积。

（四）房屋所有权证载明为车库的，车库按同栋住房征收指导价的120%计算补偿。

十六、本年度土地房屋征收不再沿用往年棚改土地房屋征收的会议纪要和相关规定，本方案未涉及事项，由安远县棚户区改造指挥部研究决定。

十七、本方案最终解释权归安远县棚户区改造指挥部。