关于《粮油收储公司二分库片区房屋征收安置补偿方案（征求意见稿）》起草说明

为加快推进城市更新，有效开发利用城市土地资源，进一步提升城市人居环境，**结合南华县粮油收储公司提升改造，我单位和县发改局共同起草了《南华县**粮油收储公司二分库片区房屋征收安置补偿方案（征求意见稿）**》以下简称《方案》，**为使该方案更加完善，具有针对性、可操作性，现将该方案征求公众意见，**现将有关情况说明如下。**

**一、起草背景及必要性**

南华县粮油收储公司二分库片区位于南华县城中心，坐落在龙泉路和粮贸街交汇处与华泰龙相邻，房屋建设于上世纪80年代，配套设施满足不了生产生活需要，房屋破烂陈旧，严重影响市容市貌。随着城市的飞速发展，进一步提升城市人居环境，有效开发利用该片区，加快推进该片区城市更新势在必行，迫切需要。为制定好该方案，我单位通过走访、调研及法律咨询后拟订了《南华县粮油收储公司二分库片区房屋征收安置补偿方案（征求意见稿）》。

**二、起草依据**

**（一）**《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）。

（二）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。

（三）《云南省城市房屋拆迁管理规定》（云南省人民政府令第 109 号）。

（四）《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》（云南省人民政府令第195号）。

**三、起草过程**

（一）学习调研阶段。2023年11--12月，我单位和县发改局分管领导、业务骨干认真学习相关《公共租赁住房管理办法》等文件，吃透上级政策文件精神。2024年1月上旬，到该片区征收范围进行调研，了解、掌握现行办法实施过程中的困难和问题，以便在新修订办法时予以解决。

（二）《方案》起草阶段。2024年1月，我中心起草了《方案》，于1月20日形成《方案》初稿，并组织相关单位进行座谈、讨论，修改。现公开征求意见。

**四、《方案》主要内容**

（一）适用范围

本方案适用于南华县粮贸街二分库片区土地、房屋（包括单位非住宅建筑和8套住宅）征收补偿。

1. 征收补偿方式及标准：

采取货币补偿方式进行补偿，补偿标准如下：

1.补偿标准（不含装修补偿）属于房改房（集资房）的楼层房，不论房屋是否进行过交易，实行土地、房屋合一补偿，补偿标准为：框架结构2400元/㎡、砖混结构2200元/㎡、砖木结构1500元/㎡、土木结构1000元/㎡。

2.被征收户的简易房屋、临时建筑物按 250 元/㎡进行补偿；砖围墙按200元/㎡进行补偿；土围墙按100元/㎡进行补偿；块石砌体200元/㎡进行补偿，室外厕所按500元/个进行补偿；大门、水井、果木、花卉等按评估价补偿。自征收公告发布之日起，自行建盖的房屋、临时建筑物等一律不予补偿。

3.装修补偿：房屋装修由有资质的房地产评估机构进行评估，评估报告为装修补偿的依据。房屋征收当事人对评估结果有异议的，自收到评估报告后可向评估机构书面申请进行复核。

4.粮贸街二分库的非住宅房屋土地征收按国有资产处置办法执行。

5.房屋面积认定：房屋实测面积大的按实测面积，房产证面积大的按房产证面积。

（三）政策性补助

1、被征收人（仅限个人产权户）每户一次性补助搬家费4000元（含撤出搬入），有残疾人、军烈属（以证为准）的被征收人家庭成员，搬家费额外享受一次性1000元的特殊补助费。

2、被征收人（仅限个人产权户）过渡安置费按被征收房屋每平方米每月补助5元按15个月一次性补偿（被征收房屋面积少于60㎡的按60㎡计算）。

3、实行购房困难补助制度。被征收人（仅限个人产权户）享受购房困难补助必须在规定时限内签订《南华县二分库片区房屋征收补偿协议》，自南华县人民政府发布《南华县人民政府关于二分库片区实施征收的公告》之日起一年内，在县内购买商品房（包括二手房），提供商品房购销合同或过户完税发票等相关资料，每户补助2万元。

（四）奖励办法

由于二分库迁建工作时间紧，为加快推进工作，除征收补偿外，实行奖励制度。被征收人（仅限个人产权户）在县人民政府发布公告规定的奖励时限内签订协议并搬迁交房的每户奖励2万元。