临西县妇幼保健站棚户区改造项目

沿街商业门店征收与补偿安置实施办法

（征求意见稿）

为进一步加快妇幼保健站棚户区改造项目步伐，改善居住环境，根据国务院、省、市有关法律法规政策的规定，按照我县路归路、地到边的整体规划原则，结合妇幼保健站棚改项目沿街房屋的实际情况，特制定本征收与补偿安置实施办法。

一、征收范围与补偿对象

征收范围：县妇幼保健站棚户区改造项目范围内涉及玉兰路北侧沿街商业门店。

补偿对象：征收范围内的房屋产权所有人。

商业门店是指产权登记用途为商业的房屋或者市政道路两侧、多年实际用途为商业并经有关单位按照土地使用证用途、营业执照和纳税金额及相关证明资料认定的房屋（或住户）。

二、置换方式

房屋产权置换和货币补偿或等价值置换三种方式，房屋被征收人可选择其中一种。

三、征收补偿与置换标准

（一）**被认定为沿街商业门店的。**按原商业门市房屋面积一层按1:1，二层按1:0.9比例置换安置规划回迁商业楼面积。

（二）**沿街门店外的辅助配房和院落所占土地面积。**被征收户住宅的土地证载所剩面积或实际测量面积按照1:0.65比例置换住宅楼面积。

（三）**沿街门店外的辅助配房和院落内房产及其附着物。**经有资质的资产评估机构评估后，按评估总价值除以2200元置换回迁住宅楼面积。

四、产权置换方式及选房原则

沿街商业门店被征收人选择产权置换的，采取就近贴近的

原则，被征收人应选择原址及就近位置且最为贴近置换面积的规划回迁商业楼面积。若应置换商业面积与规划回迁商业楼面积不符的，按以下原则处理。

（一）应置换商业面积小于规划回迁商业楼面积20（含）平方米内的，按5500元/平方米价格找补差额面积。超过20平方米以上的，按规划回迁商业楼市场价格由被征收人补交差价。

（二）应置换商业面积大于规划回迁商业楼面积20（含）平方米内的，按5500元/平方米价格退补差额面积金额。超过20平方米以上的，按规划回迁商业楼市场价格退补差额面积金额给征收人。

（三）被认定商业门店的被征收人选择置换住宅楼的，按应安置商业置换面积1:1.25比例置换住宅楼面积执行。

（四）沿街门店外的辅助配房和院落内房产及其附着物应置换住宅面积被征收人选择置换规划回迁商业楼的，按应置换面积的1:0.8比例置换规划回迁商业楼面积执行。

 （五）差价款在回迁楼交房时结清。

五、等价值置换方式

等价值置换是指委托有资质的房产评估机构根据商业房屋

土地使用证用途、所处位置、新旧程度、使用年限等按照征收时点评估征收商业房屋的商业市场价格，比照规划回迁商业楼的商业市场价格，置换规划回迁商业楼面积。选择此置换方式的，可享受搬迁费、过渡费和停产停业损失费。超过或减少面积，按第四条原则处理，找补差价。

六、货币补偿方式

沿街商业门店被征收人选择货币补偿方式进行征收补偿安

置的，按应置换商业楼面积5500元/平方米补偿。

七、搬迁补偿费。选择产权置换的，按两次补偿;选择货币补偿的搬迁费按一次补偿。其标准为被征收人按政府确定的搬迁期限首日起，1-15日内完成搬迁手续办理、腾空房屋并交钥匙的，按被征收房屋建筑面积每平方米50元；16-30日内完成搬迁手续办理、腾空房屋并交钥匙的，按被征收房屋建筑面积每平方米25元；超过30日的，不再给予搬迁补偿。

八、过渡补偿费。过渡期为36个月，分三次发放，标准按被征收房屋建筑面积10元/月/平方米。如出现延期交房，过渡费发放到回迁安置楼交房日为止。

**九、停产停业损失补偿费**。 在规定期限内签订补偿协议，属于临街经营的被征收人，按80元/平方米的标准，一次性给予停产停业损失补偿。

十、拆迁奖励。在规定时间及阶段内签订征收与补偿安置协议并交付钥匙、腾空房屋的，每户每处门店（宅基）奖励3000元不等。

十一、本意见由临西县房屋征收与补偿办公室负责解释。