附件1

补偿方式和标准

一、征收补偿方式

住宅房屋实行货币补偿，可申购安置房；非住宅房屋实行货币补偿。

二、被征收人、房屋用途以及面积的认定

被征收人应提供户口本、居民身份证、房屋产权证、建房许可证等相关材料。

（一）被征收人的认定：

1．对持有房屋产权证、集体土地使用证或建房许可证的，根据证载登记的产权人认定为被征收人。

2．无证房屋，办理过相关建房手续，单独申报宅基地的，按申请人认定。

3．无证房屋，未办理相关建房手续的，在其父母名下独自或共同出资建房的，原则上按其父母认定；符合单独申报宅基地条件，但没有办理相关建房手续的房屋具备独门独院，经街道社区两级出具的证明证实，公示无异议后方可认定为被征收人，但家庭成员不享受保底补偿。

（二）被征收房屋的用途，按土地使用证、房屋产权证，建房许可证或建设工程规划批准文件等合法手续的记载为准，在具备有效证件的住宅房屋基础上翻建的房屋，由社区及街道（建设所）出具相关证明方可界定。

（三）无证房屋面积的认定：无证房屋是指本集体经济组织成员符合建房条件而没有办理相关手续，已实际居住的自建房；被征收人依法享有“一户一宅”权益，但权证不齐的，先由社区及街道根据房屋建设时的相关法律、法规及政策规定进行初步认定，再由区房产局牵头相关部门进行联合确认。

房屋认定面积原则上一人户不超过120平方米；二人户不超过180平方米；三人及以上户按人均不超过80平方米认定。

（四）老旧住宅因年久失修，但实际用于居住或生活的，经街道、社区认定，公示无异议后，可计入主房面积。

（五）经认定为违法建设或调查登记后突击抢建的建筑物，不予补偿。

三、被征收人家庭人口的认定

（一）被征收人及家庭成员为征收区域常住户口，且为本集体经济组织成员；

（二）被征收家庭成员中虽无常住户口，但属于下列情形之一的人员，经街道、社区确认并公示无异议后，可计入家庭人口，符合被征收人家庭自然分户条件原则的可自然分户或照顾分户：

1．原常住户口在征收区域内符合规定的在校大、中专学生；

2．原常住户口在征收区域内符合规定的现役士兵；

3．原常住户口在征收区域内符合规定的服刑人员。

（三）被征收人的配偶、父母和子女为被征收区域原常住户口且为原集体经济组织成员，因下列原因将户籍迁出，经街道、社区初步认定，并经联合确认后，对在签约期限内签约并搬家交钥匙的，可照顾计入家庭人口：

1．办理“小城镇户口”的人员；

2．购买商品房将户籍迁出的人员；

3．考学（中专及以上）、顶职（招工）的人员（仅限于本人，不予分户）；

4．办理“92地方城镇居民”、“95机专线户口”、“蓝印户口”的人员（仅限于本人，不予分户）。

四、被征收人家庭自然分户的原则

（一）被征收人的父母、已婚子女，符合家庭人口认定条件的，可自然分户。达到法定婚龄的未婚子女，可照顾分户。

（二）以下情况不得分户：

1．夫妻双方各执一份产权证明材料或一个产权人同时执多份产权证明材料的视为一户；

2．一份产权证明上有多个共有人的按一户补偿；

3．夫妻双方离婚的，离婚双方没有独立产权证明，按一户计算补偿安置。

五、被征收房屋价值的确定

被征收房屋货币补偿款由原房补偿款和购房补偿款两部分组成。原房补偿款由确定的评估机构进行评估，购房补偿款按照安置房价格的84%确定。

六、房屋征收补偿补助及奖励费标准

（一）搬家费：按被征收人的联合确认面积每平方米20元计算，不足2000元的补足至2000元。

（二）自行过渡费：按被征收人的联合确认面积每月每平方米8元，不足800元的补足至800元。实行货币补偿放弃申购安置房的，一次性给予50元/平方米补偿，不足5000元的补足至5000元。

（三）提前搬家奖励费

在签约期限内完成协议签订并搬迁交房的被征收人按联合确认面积给予410元/平方米的奖励（每户不足5万元补足5万元）。超过签约期限未签协议并搬迁交房的，不予奖励。

（四）房屋设备拆移有关补助标准为：

1．有线电视拆移补助费：400元/户；

2．固定电话拆移补助费：310元/部；

3．宽带网拆除补助费：500元/端口；

4．空调拆装补助费：200元/台；

5．太阳能热水器拆装补助费：2500元/台；

非住宅房屋设备迁移补助费参照征收住宅房屋标准补助。

（五）装修补偿标准

被征收人房屋的装修补偿费按砖混、砖木面积给予500元/平方米的统价补偿。对实际装修标准高于统价标准的，委托估价机构评估给予补偿。

（六）附属设施由评估单位评估后予以补偿。

（七）被征收人放弃申购安置房的，按照原房补偿款和购房补偿款不超过20%给予奖励。

（八）经联合确认后超出面积的无手续房屋，在签约期限内签订协议并搬家交钥匙的，给予砖混500元/平方米，砖木400元/平方米的补助。

七、安置房的地点、价格、套型、建筑面积、分配办法及结算方式

1．安置房地点：盛江花苑及周边地区。

2．安置房价格：5180元/平方米。

3．房屋套型、建筑面积：

A户型：建筑面积约60㎡

B户型：建筑面积约75㎡

C户型：建筑面积约90㎡

D户型：建筑面积约105㎡

E户型：建筑面积约120㎡

（建筑面积以规划部门及房产部门测绘为准）

4．安置房分配办法

选择申购安置房的，以抽签的方式进行选房，选房过程由公证处全程公证。

5．申购安置房时，安置房建筑面积套型可自由组合，原则上不得超面积安置。因套型等原因，造成被征收人实际购买的安置房总面积超过其可申购面积的，被征收人按照下述标准支付超面积的购房款：

①超出面积在10平方米（含）以内的，超面积部分按照所购安置房价格计算购房款；

②超出面积在11平方米—15平方米（含）以内的，超面积部分按照所购安置房价格上浮20%计算购房款；

③超出面积在16平方米（含）以上的，超面积部分按照所购安置房价格上浮50%计算购房款。

八、住宅房屋用于经营的征收补偿方式

被征收人房屋用于持续实际经营的，其经营面积由街道、社区和区相关部门进行联合确认，并经公示无异议，联合确认后的营业面积部分，另增加其原房补偿款50%给予停业损失补偿。在签约期限内签订协议并搬家交钥匙的，另增加500元/㎡奖励。

九、非住宅房屋征收补偿

1．非住宅房屋、装修及附属物的补偿标准，委托评估机构评估给予补偿。

2．对无法进行搬迁和再次安装使用的生产设备，由评估机构评估或区物价价格认定中心认定后给予补偿，补偿后的生产设备由项目单位处理。

3．非住宅房屋中营业用房的设施搬迁费用给予不超过原房补偿款2%的补偿，停业补偿费用给予不超过原房补偿款8%的补偿；非营业用房的设备拆除、安装和搬迁费用给予不超过原房补偿款8%的补偿，停业补偿费用给予不超过原房补偿款5%的补偿。

4．对特殊设备拆除、安装和搬运费，和被征收人协商同意后，可委托有资质的专门机构进行评估，按评估结果给予补偿。

5．在签约期限内签约并按约定办理房屋交接手续的，可给予原房屋补偿款20%的奖励。

十、住宅房屋的特别奖励

被征收人在签约期限内签订协议并搬家交钥匙的，可给予下列特别奖励：

1．按联合确认面积给予每月每平方米4元租房补助；

2．按联合确认面积给予400元/平方米搬迁补助；

3．超出联合确认部分的房屋（砖混、砖木）另给予500元/平方米的奖励。