

附件 3

搬迁补偿方案主要条款

一、房屋价值补偿					
序号	产权类型	补偿方式	类别	房屋价值补偿标准	备注
1	经产权登记的商品性质房屋	产权调换	居住	建筑面积 1 : 1.2 同功能置换	/
			商业、办公、工业	建筑面积 1 : 1 同功能置换, 扣减被搬迁房屋功能相应土地用途 35% 市场评估地价 x 土地已使用年期修正系数	/
		货币补偿、房票安置		被搬迁房屋的价值	/
2	经产权登记的非商品性质房屋	产权调换	居住	建筑面积 1 : 1 同功能置换	/
			商业、办公、工业	建筑面积 1 : 0.9 同功能置换, 扣减被搬迁房屋功能相应土地用途 35% 市场评估地价 x 土地已使用年期修正系数	/
		货币补偿、房票安置		被搬迁房屋的价值	/
3	已签订国有土地出让合同/取得划拨决定书/批准文件的未经产权登记房屋	产权调换	居住	合同或文件约定的非商品性质建筑面积部分, 按建筑面积 1 : 1 同功能置换	/
			商业、办公、工业	合同或文件约定的非商品性质建筑面积部分, 按建筑面积 1 : 0.9 同功能置换, 扣减被搬迁房屋功能相应土地用途 35% 市场评估地价 x 土地已使用年期修正系数	/
		货币补偿、房票安置		被搬迁房屋的价值	/

4	参照已征未完善出让手续地上的未经产权登记房屋	产权调换	居住	2004/8/31 前建设的, 按被搬迁房屋建筑面积 1 : 0.65 置换同功能回迁安置房	/
				2004/8/31 后建设的, 按被搬迁房屋建筑面积 1:0.5 同功能置换	/
			商业、办公	2004/8/31 前建设的, 按被搬迁房屋建筑面积 1:0.65 同功能置换	/
				2004/8/31 后建设的, 按被搬迁房屋建筑面积 1:0.5 同功能置换	/
			工业	2007/6/30 前建设的, 按被搬迁房屋建筑面积 1:0.65 同功能置换	/
				2007/6/30 后建设的, 按被搬迁房屋建筑面积 1:0.5 同功能置换	/
		货币补偿 房票安置	居住、商业、办公	2004/8/31 前建设的, 按被搬迁房屋的价值 - 20 元/m ² 罚款 - 50% 市场评估地价	/
				2004/8/31 后建设的, 按被搬迁房屋的价值 - 30 元/m ² 罚款 - 100% 市场评估地价	/
			工业	2007/6/30 前建设的, 按被搬迁房屋的价值 - 20 元/m ² 罚款 - 50% 市场评估地价	/
				2007/6/30 后建设的, 按被搬迁房屋的价值 - 30 元/m ² 罚款 - 100% 市场评估地价	/
5	政策性住房	产权调换	居住	被搬迁房屋属于政策性住房的部分, 按建筑面积 1 : 1 同功能置换	置换非商品性质房屋
6	公共管理与服务设施用房	/	/	属于财政投资的, 无偿收回, 符合规定的重新安排物业; 属于社会投资的, 重置价补偿, 符合规定的重新安排物业。不再给予其他补偿补助及奖励	/
7	个人或单位配套附属用房	/	/	评估重置价。不再给予其他补偿补助及奖励	/

二、其他补偿补助				
序号	补偿补助类型	类别	补偿标准	备注
1	搬迁费	居住、办公、工业	产权调换：40 元/平方米 × 2 次	被搬迁人不同意，可委托评估机构对须搬迁物品的搬迁费进行评估。不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，按评估确定的重置成新价补偿。
			货币补偿：40 元/平方米 × 1 次	
		商业	产权调换：60 元/平方米 × 2 次	
			货币补偿：60 元/平方米 × 1 次	
2	临时安置费	居住	根据房地产评估机构评估结果综合确定	<p>(1) 选择产权调换的，被搬迁房屋属于居住功能的，另外再加 3 个月装修期临时安置费；被搬迁房屋属于非居住功能的，另外再加 6 个月装修调试期临时安置费；</p> <p>(2) 选择货币补偿或房票安置的，一次性按标准发放 3 个月临时安置费；</p> <p>(3) 同类房屋市场租金由房地产评估机构结合房屋功能评估确定。</p>
		一楼商业	根据房地产评估机构评估结果综合确定	
		二楼及以上商业	根据房地产评估机构评估结果综合确定	
		办公、工业	根据房地产评估机构评估结果综合确定	
3	停产停业补偿费	居住	根据房地产评估机构评估结果综合确定	<p>(1) 属于居住功能房屋对外出租的，需提供登记或备案的租赁合同，截至 2024 年 7 月 1 日租赁合同仍在履约期间；未登记或备案的不予补偿；</p> <p>(2) 同类房屋市场租金由房地产评估机构结合房屋现状用途评估确定。</p>
		一楼商业	根据房地产评估机构评估结果综合确定	
		二楼及以上商业	根据房地产评估机构评估结果综合确定	
		办公、工业	根据房地产评估机构评估结果综合确定	

4	擅自改为经营性用途的适当补偿	非经营性用途或者工业用途房屋，未经规划国土部门批准擅自改为经营性用途	(现用途房屋市场租金—原用途房屋市场租金)×擅自改变部分建筑面积×36月	提供截至2024年7月1日的营业执照间隔大于36个月的，计36个月；小于36个月的，据实计算，时间不足一个月的，按1个月计。
			(现用途房屋市场租金—原用途房屋市场租金)×擅自改变部分建筑面积×间隔月份	
5	室内自行装修装饰费补偿	居住、商业	800元/平方米	被搬迁人有异议的，可提出评估申请一次，由房地产评估机构按照评估确定的重置成新价给予补偿，无论评估结果高于或低于补偿标准，均以评估结果为准进行补偿。
		工业、办公	300元/平方米	
6	构筑物、附着物等补偿	/	评估重置价	/
三、奖励				
序号	奖励类型	补偿方式	奖励标准	
1	按期签约奖励	产权调换 货币补偿	(1)启动签约之日起30日内(含当日)，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按200元/平方米奖励	
			(2)启动签约之日起第31日至90日(含当日)，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按100元/平方米奖励	
2	按期搬迁奖励	产权调换 货币补偿 房票安置	(1)启动搬迁之日起30日内(含当日)，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按200元/平方米奖励	
			(2)启动搬迁之日起第31日至60日(含当日)，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按100元/平方米奖励	
备注：被搬迁房屋评估价值时点为本项目搬迁补偿方案发布之日。				