附件2

马鞍山北侧道路延伸段项目国有土地上

房屋征收补偿方案补充实施办法

为维护公共利益，保障被征收人合法权益，加快推进沙坪坝区马鞍山北侧道路延伸段项目国有土地上房屋征收与补偿工作，依据相关法律、法规，结合沙坪坝区和本项目实际情况，制定《马鞍山北侧道路延伸段项目国有土地上房屋征收补偿方案补充实施办法》。

一、关于选择货币补偿的一次性奖励

为鼓励被征收人选择一次性货币补偿方式，对选择货币补偿的被征收人,在征收公告确定的签约期限内签订货币征收补偿协议的，按被征收房屋价值的10%予以一次性奖励。

二、关于提前签约和提前搬迁特别奖励

征收公告确定的签约期限内签订征收补偿协议（含所属未经登记建筑）的，给予提前签约特别奖20000元/户；在征收公告确定的签约期限内签订征收补偿协议（含所属未经登记建筑）并在协议约定期限内完成腾空交房的，给予提前搬迁特别奖20000元/户。

凡在规定期限内签定补偿协议的，提前签约奖励费（住宅40元/户·日,非住宅20元/平方米·日）享受全额奖励。

1. 关于住宅搬家补助

被征收房屋为住宅的，给予搬家补助费500元/次·户，货币补助一次/户，产权调换补助二次/户。

四、选择产权调换方式安置的按不同的安置房源给予特别补助费。

①融汇泉景圣地亚C区北地块2套，特别补助费 3800元/平方米；

②叠彩·西城2套，特别补助费 1050元/平方米；

③畔山桃园1号楼4套，特别补助费 5450元/平方米；

④畔山桃园4号楼5套，特别补助费 5450元/平方米。

五、关于房屋用途改变的处理

（一）对“非改非”房屋的处理

未经规划、国土资源等部门批准，将非住宅房屋改为经营性用房的，按原产权证上载明用途性质进行评估补偿。被征收房屋座落与工商、税务登记的证明一致，房屋征收公告发布前连续合法经营，并能够提供2年以上纳税记录的，按照房屋评估值的6%一次性给予停产停业损失补偿费。

（二）对“非改住”房屋的处理

未经规划、国土资源等部门批准，将非住宅改为住宅使用的，由房屋产权人作出书面说明，提供证明资料，经上级主管部门备案或签署意见，并经项目工作组研究同意后，按住宅予以补偿；无主管部门的，则由所属街镇、社区证实，并经项目工作组研究同意后，按住宅予以补偿。

（三）“住改非”和“非改非”经营损失补助

**1“住改非”**。住宅被征收人自行改变房屋用途作为非住宅经营性用房使用，在房屋征收公告公布前，住宅已作为非住宅经营性用房使用2年以上，且该房屋座落与工商营业执照、税务登记（纳税记录）一致的，经本人申请，在签约期限内签订补偿协议并搬迁交房的，对房屋事实经营部分（仅限于合法或认定合法面积），按照房屋实际使用情况的评估价格与住宅评估价格之差的80%给予经营损失补助。

**2.“非改非”。**非住宅其它用房的被征收人自行改变房屋用途作为非住宅经营性用房使用的，在房屋征收公告公布前，已作为非住宅经营性用房使用2年以上，且该房屋座落与工商营业执照、税务登记（纳税记录）一致的，经本人申请，在签约期限内签订补偿协议并搬迁交房的，对房屋事实经营部分（仅限于合法或认定合法面积），按照房屋实际使用情况的评估价格与原房屋评估价格之差的80%给予经营损失补助。

七、关于房屋结构发生改变的处理

对于因房屋修缮造成结构发生变化（不包括重建行为）的，由产权人提出申请，并经产权人、项目评估公司、辖区街道及社区、房屋征收中心工作人员现场勘查形成书面记录后，项目评估公司以实际房屋结构出具的评估价格作为补偿依据。

八、关于未经登记建筑的补偿

凡于1989年12月26日（含12月26日）之前修建的未经登记建筑，按《马鞍山北侧道路延伸段项目国有土地上房屋征收补偿方案》执行。

凡于1989年12月27日至1999年12月31日（含12月31日）建成的住宅用房按同类有证建筑补偿单价80%的标准给予货币补助；营业用房按同类有证建筑补偿单价20%的标准给予货币补助；除营业用房以外的非住宅用房按同类有证建筑补偿单价50%的标准给予货币补助。

凡于2000年1月1日至2007年12月31日（含12月31日）建成的住宅用房按同类有证建筑补偿单价50%的标准给予货币补助；营业用房按同类有证建筑补偿单价10%的标准给予货币补助；除营业用房以外的非住宅用房按同类有证建筑补偿单价30%的标准给予货币补助。

凡于2008年1月1日（含1月1日）后修建的未登记建筑，不予补偿，实际权益人应当自行拆除。不能自行拆除的，以材料收购的方式，根据建筑不同结构，按简易结构300元/㎡、砖木结构500元/㎡、砖混结构800元/㎡予以收购。

房屋所有权证上载明的违法（违章）建筑参照未登记建筑认定标准进行补偿。

九、产权调换房屋选择方式

对选择产权调换的被征收人，原则上只能选择一套与被征收房屋面积相近或价值相当的产权调换房屋。被征收房屋应补偿建筑面积超出本项目最大安置房源建筑面积的，可选择两套安置房进行安置，并按本方案公布的安置房价格进行结算。

十、关于现房结算方式及程序

选择现房进行产权调换的被征收人，需在签订协议的同时结清产权调换差价，待完善相关附属设施注销手续并腾空交房后，至现场工作人员处领取产权调换接房安置通知书，凭此通知书到安置房物管处办理接房手续。

十一、本方案的解释权归重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会。