附件2

重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上

房屋征收项目补偿方案

为规范重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，结合重庆寸滩国际新城邮轮母港项目的实际情况，特拟定本补偿方案。

一、范围、面积、户数及签约期限

（一）范围：征收项目红线范围内的所有国有土地及房屋。

（二）经前期调查登记，征收范围内所有国有土地上房屋建筑面积约54327.45平方米（实际面积以补偿协议为准）。其中：具有不动产权证、房地产权证、房屋所有权证和土地使用权证的房屋建筑面积约33684.4平方米；未经权属登记的房屋建筑面积约20643.05平方米（其中认定为有证房屋建筑面积约18981.83平方米）。

（三）涉及产权单位3家。

1.重庆保税港区开发管理集团有限公司

2.重庆保税港区港欣资产经营管理有限公司

3.重庆国际集装箱码头有限责任公司

（四）签约期限：以征收决定公告期限为准。

二、补偿对象

本项目征收补偿对象为征收项目红线范围内持有国有土地上的不动产权证、房地产权证、房屋所有权证和土地使用权证或具有其他合法产权证明的房屋所有权人。

三、征收部门、实施单位和评估机构

（一）征收部门为重庆两江新区建设管理局。

（二）征收实施单位为重庆两江新区土地征收和住房事务中心，受重庆两江新区建设管理局委托，承担房屋征收与补偿的具体工作。

（三）本项目的评估工作由按照法定程序选定的重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司承担。

四、补偿依据

（一）《中华人民共和国民法典》。

（二）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）。

（三）《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》。

（四）《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》。

（五）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。

（六）国家和重庆市其他相关配套政策规定。

五、补偿原则

（一）遵循决策民主、程序正当、结果公开、公平合理、及时补偿的原则。

（二）遵循对合法建筑依法补偿、对认定为违法建筑不予补偿的原则。

六、征收补偿安置办法

（一）被征收房屋建筑面积、用途及产权户的确定办法。

1、被征收房屋的土地性质、土地用途、房屋用途、房屋结构、建筑面积等以权属档案资料记载为准。权属记载不明确的，以及征收范围内的未经登记建筑，经重庆两江新区管理委员会组织建设管理局、规划自然资源局、城市管理局等行政主管部门进行认定，认定结果作为补偿依据。

2、房屋产权户按照独立产权证予以认定。即：一个房屋权属证书为一个产权户，一个房屋权属证书记载有多个共有产权人的仍按一个产权户计算。

（二）补偿安置方式为货币补偿。

被征收人货币补偿安置方式由征收人按被征收房屋建筑面积，设施设备及相关配套设施等评估价格计算货币补偿金额，支付给被征收人，并按货币安置的相关政策给予补助和奖励。

（三）被征收房屋的停产停业损失补偿按《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》办理。

（四）房屋征收范围内，以产权户为单位，被征收房屋建筑面积总和与土地使用权面积比值（以下称容积比值）小于1的，对土地使用权面积大于被征收房屋建筑面积总和部分，应当根据该土地使用权登记时的规划容积率、土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素进行评估并依法给予补偿。

（五）被认定为合法的未经登记建筑、构附着物以评估机构出具的评估价格为依据进行补偿，被认定为违法的未经登记建筑依法不予补偿。

七、被征收房屋补偿价格

被征收房屋补偿价格由评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》规定进行评估，以评估机构出具的分户评估报告和整体评估报告为准。

八、奖励和补助费标准

（一）搬迁补助：商业、办公、业务用房按建筑面积每平方米每次30元，生产用房按建筑面积每平方米每次40元。选择货币补偿方式的依本标准按一次计算。

（二）单户提前签约奖励：在征收公告规定的签约期限内签约的，非住宅按每天20元/平方米给予奖励。

（三）货币补偿补助费：在征收公告规定的签约期限内签约并按约搬迁的，非住宅按被征收房屋价值的5%计算。

（四）停产停业损失补偿费：在征收项目公布前2年内有合法有效营业执照及完税凭证的，按照被征收房屋评估价值的6%一次性给予停产停业损失补偿费。

（五）单户按期搬迁奖励。在征收公告规定的签约期限内签约并按约搬迁的，以产权户为单位，给予单户按期搬迁奖励30000元/户。

（六）凡超过征收公告规定的期限签约或不搬迁的，取消上述相关奖励政策。

九、装饰装修及附属设施、设备的处置

（一）装饰装修按被征收房屋建筑面积500元/平方米给予补偿。

（二）对设施设备需要进行评估的，被征收人应当提供设施设备购置及其品牌、编号等相关凭据。因房屋征收造成被征收人设施设备损失的，搬迁后未丧失使用价值的，按所搬迁设施设备折旧后净值的20%给予搬迁补助费；搬迁后丧失使用价值的，参照评估价值予以补偿。除区县（自治县）房屋征收部门有专门要求外，补偿后的设施设备由被征收人自行拆除、搬离。

十、争议解决途径与方式

（一）评估价值异议

被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，由被征收人书面向评估机构申请复核。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向重庆市国有土地上房屋征收与补偿评估专家委员会申请对复核结果进行鉴定。被征收人应在征收公告规定的时间内签约，同时可申请对评估结果进行复核或鉴定，申请复核或鉴定的结果与分户评估报告不一致的，以复核或鉴定的结果为准。

（二）征收补偿安置争议

房屋征收部门与被征收人在征收公告规定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由重庆两江新区建设管理局报请作出房屋征收决定的重庆两江新区管理委员会依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（三）行政复议或行政诉讼

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（四）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，重庆两江新区管理委员会发出催告书。被征收人自催告书送达之日起10个工作日内仍不搬迁的，重庆两江新区管委会依法申请人民法院强制执行。

十一、签订征收协议办理要件及办理程序

（一）办理要件

1.房屋所有权人的身份证明原件和复印件（需提供企业法人身份证明原件、企业法人身份证复印件、法人授权委托书原件）

2.不动产权证、房地产权证、房屋所有权证、国有土地使用权证原件或其他合法产权证明文件原件及复印件；

3.分户评估报告；

4.水表、电表、天然气表安装或缴费发票、相关设施证明材料及注销凭证；

5.房屋相关认定及处理结果；

6.被征收单位两年内合法有效地营业执照及完税凭证。

（二）办理程序

确认要件—签订协议—腾空交房——领取征收补偿款。

十二、其他

（一）本方案未予明确规定的事项按方案第四条相关法规政策执行。

（二）征收设定抵押或查封的房屋，由被征收房屋所有权人与抵押权人或查封相关权利人协商，解除被征收房屋抵押或查封后给予补偿。

（三）本方案仅适用于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目房屋征收。

（四）本方案由重庆两江新区建设管理局负责解释。