附件2

补偿方式和标准

一、征收补偿方式

住宅房屋征收补偿方式为货币补偿、统一建设两种；非住宅房屋征收补偿方式为货币补偿。

二、住宅房屋征收补偿

（一）被征收房屋及面积的认定

1、被征收人应提供户口簿、居民身份证，被征收房屋的用途以宅基地集体土地使用证和房屋产权证（含建房许可证）等合法手续的记载为准。

2、被征收人持有宅基地集体土地使用证和房屋产权证（含建房许可证）的，补偿以权证所载的合法房屋建筑面积为测算依据。

3、依法享有“一户一宅”合法权益，但权证不齐全的，由实施单位组织相关职能部门根据房屋建设时的相关法律法规及政策规定进行认定。

（二）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，其征收补偿款由原房补偿款、购房补偿款和区位补偿款三部分组成。

1、原房补偿款：经由征收人、被征收人共同选定的房地产估价机构，按照现行的房屋征收评估技术导则结合成新评估确定；

2、购房补偿款：依据征收安置房安置价格的80%确定；

3、区位补偿款：根据安置房源的区位确定，并报规资分局审批后实施。

（三）统一建设

被征收人选择统一建设的，其征收补偿款由原房补偿款和建房补助款两部分组成。

1、原房补偿款：经由征收人、被征收人共同选定的房地产估价机构，按照现行的房屋征收评估技术导则结合成新评估确定；

2、建房补助款：住宅房屋补偿安置的建房补助款标准为600元/平方米。

（四）住宅房屋征收补偿补助及奖励费的标准

1、搬家费：按被征收房屋面积计算，每平方米18元，每个产权户不足1000元补足至1000元。

2、自行过渡费：按被征收房屋面积计算，每月每平方米8元，每个产权户每月不足600元补足至600元。

被征收人选择货币补偿和统一建设的，均一次性发放12个月的过渡补助费。

3、提前搬家奖励费：在签约奖励期限内达成协议，并在征地公告发布之日起至30日内完成搬家并按规定办理房屋交接手续的，按被征收房屋面积计算，每平方米 250元标准计算搬家奖励，超过 220 平方米以上部分，按每平方米 50元计算，每个产权户不足 20000元的补足至 20000元。自第31日起至45日内完成搬家并按规定办理房屋交接手续的，奖励金额以第30日内的搬家奖励费金额为基数逐日扣减；第31日至第40日每日等额递减5%，第41日至第45日每日等额递减10%。

三、非住宅房屋征收补偿

（一）非住宅房屋及面积的认定

1、对用地与建设手续合法、具备工商营业执照、民办非企业单位法人登记证书或事业单位法人资格的产权人，按规定认定，进行货币补偿。

2、被征收房屋面积，以建设工程规划批准文件为依据，结合实际测量面积认定。

（二）非住宅房屋的征收补偿补助

1、非住宅房屋的征收补偿款由原房补偿款和区位补偿款两部分组成。

2、对拆除非住宅房屋后无法进行搬迁和再次安装使用设备的补偿，由估价机构按照重置价格结合成新评估确定。

3、非住宅房屋中的营业用房由实施单位给予不超过征收补偿款2%的设施搬迁费用，不超过征收补偿款8%的停业补偿费用；非营业用房由实施单位给予不超过征收补偿款8%的设备拆除、安装和搬迁费用，不超过征收补偿5%的停业补偿费用。非营业用房中非营利性的学校、医院、养老机构等，按照非住宅房屋征收补偿款标准1.5倍计算。

四、装饰装潢及其它补偿

**（一）**装饰装潢补偿：由选定的估价机构评估确定补偿价值。

**（二）**不予补偿情形：拟征地公告发布之日起，属于不作为增加补偿的情形的，一律不予补偿。

五、电话、有线电视、空调、宽带等拆移补偿费标准

1、电话移机费：310元/部；

2、有线电视移装费：400元/户；

3、宽带网移装费：500元/端；

4、空调拆装费：400元/台；

5、太阳能热水器拆装费：400元/台；

6、电增容费（用电增量≥8千瓦）：280元/户；

7、煤气管道：2500元/户

以上没有涵盖的特殊类别补偿，由实施单位按照重置价结合成新确定。

六、付款方式和时间

征收土地公告发布之日起，被征收人完成搬迁并办理房屋交接手续的，实施单位按照协议约定，将补偿款足额支付给被征收人。