

成都市双流区九江未来社区片区 城中村改造一期项目（东升龙渡路标段） 涉及国有土地上房屋征收模拟搬迁补偿方案

为完善城市基础设施和公共服务实施，提升城市整体功能，切实维护房屋所有权人的合法权益，根据《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《成都市人民政府办公厅关于贯彻〈四川省国有土地上房屋征收与补偿条例〉的通知》（成办发〔2020〕92号）、《成都市住房和城乡建设局关于国有土地上房屋征收与补偿有关问题的通知》（成住建发〔2020〕358号）有关规定、《成都市双流区人民政府办公室关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿有关工作的通知》（双办发〔2021〕30号）等相关法律、法规，特制定成都市双流区九江未来社区片区城中村改造一期项目（东升龙渡路标段）涉及国有土地上房屋征收模拟搬迁补偿方案。

一、房屋基本情况

成都市双流区九江未来社区片区城中村改造一期项目（东升龙渡路标段）涉及国有土地上房屋征收共1户，占地约2.2亩，房屋建筑面积约2500平方米，被征收房屋修建于2000年，房屋结构为混合、砖混、砖木。

二、模拟搬迁补偿原则和方式

严格贯彻落实《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《成都市住房和城乡建设局关于印发〈成都市国有土地上房屋征收模拟搬迁工作规则〉的通知》（成住建发〔2024〕65号）和《成都市双流区人民政府办公室关于进一步规范国有土地上房屋征收与补

偿有关工作的通知》(双办发〔2021〕30号)等有关文件,按照“公开、公平、公正”原则,依法推进模拟搬迁工作。

(一)在模拟搬迁期限内,签订模拟搬迁协议的户数达到改造范围内总户数 95%的,房屋征收部门向区政府申请房屋征收决定,模拟搬迁补偿方案即作为正式征收补偿方案,模拟搬迁补偿协议生效并与征收补偿协议书具有同等效力;在签约期限内,签订模拟搬迁协议的户数未达到改造范围内总户数 95%的,模拟搬迁补偿协议无效,终止征收程序。

(二)模拟搬迁采取货币补偿和产权调换两种补偿方式(注:被征收人只能选择其中一种补偿方式)。

为充分保护房屋所有权人合法权益,货币补偿费用直接支付给房屋所有权人,安置房产权直接登记在房屋所有权人名下。

三、组织实施

征收实施单位:成都市双流区人民政府东升街道办事处。

四、签约期限

(一)模拟搬迁签约期限

模拟搬迁补偿方案公布之日起 90 日内。

(二)转征收后签约期限

征收评估报告公告之日起 30 日内。

五、补偿标准

征收补偿包括房屋补偿费、政策性补偿费、政策性补助费、政策性补贴、搬迁奖励五部分。

(一)房屋补偿费

1.实行货币补偿的,按照被征收房屋评估单价乘以房屋建筑面积确定。实行房屋产权调换的,房屋征收部门根据被征收房屋的

建筑面积，提供用于房屋产权调换的安置房，并按照下列方式结算差价：

被征收房屋为非住宅的，被征收房屋和安置房屋按建筑面积进行房屋产权调换，根据评估价结算差价。

安置房源地址：双流区西航港大道中四段 1093 号。

安置房源为期房，交付时间预计在 2027 年底前。

2.被征收房屋室内装饰装修价值，由房屋征收实施单位与被征收人协商确定，根据装修情况划分不同档次，按照房屋建筑面积给予最高不超过 1000 元/平方米的补偿。协商不成的，可委托房地产价格评估机构通过评估确定。

3.构筑物 and 附属物按照评估价进行补偿。

（二）政策性补偿费

1.因征收房屋造成的通信、水电气、空调移机等政策规定的补偿费用，按 8000 元的标准一次性发放。

2.征收非住宅，实际发生费用高于 8000 元的，根据被征收人提供的相关票据据实发放。

（三）政策性补助费

政策性补助费，包括临时安置补助费、停产停业经济损失补助费和搬家补助费。

1.临时安置补助费。对住宅实施征收，被征收人没有选择临时安置过渡用房的，按月给予临时安置补助费。每平方米每月按下列标准支付，房屋建筑面积五十平方米以下的，按五十平方米计算：

被征收房屋结构	标准（元/m ² ·月）
砖木（木）	14
砖混	15
框架	16

被征收人选择房屋产权调换的，支付期限从签订补偿协议并腾空交付被征收房屋之日起，到安置房屋交付之日止，不满一个月的按一个月计算；选择货币补偿的，一次性发放六个月临时安置补助费。

2.停产停业经济损失补助费。对商业、生产办公用房等非住宅实施征收，被征收人没有选择临时安置过渡用房的，按月支付停产停业经济损失补助费。具体标准由模拟搬迁实施单位与被征收人协商选择以下任何一种方式计算，也可以委托房地产价格评估机构通过评估确定：

①按净利润损失计算。具体按照上一年度报税务部门的数值计算，或由双方共同委托中介机构认定。

②按从业人员的工资收入计算。从业人员的工资收入根据统计部门公布的上年度城镇职工平均工资收入计算，从业人数按实际从业人员（不含临时人员）计算，无法核定实际从业人数的，可根据房屋建筑面积，或劳动合同及社保缴纳证明进行认定。

③按房屋租金收益计算。具体按照主管部门登记备案的租赁合同约定金额计算。无法根据租赁合同确定租金收益的，通过评估确定。

选择房屋产权调换的，支付期限从签订补偿协议并腾空交付被征收房屋之日起，到安置房屋交付之日止，不满一个月的按一

个月计算；选择货币补偿的，支付期限按三个月计算，也可按不超过原房屋评估价 3% 的标准一次性支付。

3. 搬家补助费

①住宅按每户 3000 元发放搬家补助费，房屋产权调换需要过渡的，发放两次搬家补助费。

②非住宅根据机器设备、物资的损失情况和搬迁费用计算搬家补助费，具体金额由当事人双方协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

（四）政策性补贴

包括物管费补贴和装修期补贴。

1. 根据被征收房屋建筑面积，按 2.1 元/平方米·月的标准，一次性发放五年物管费补贴。房屋建筑面积为九十平方米以下（含九十平方米）的，按九十平方米发放。

2. 对住宅实施征收的，被征收人选择房屋产权调换的，按照临时安置补助费的标准，一次性发放三个月装修期补贴。

（五）搬迁奖励及期限

1. 被征收人在模拟搬迁补偿方案公布之日起至第 90 日止（含第 90 日）签订《模拟搬迁补偿协议》，并在合同生效之日起 15 日内腾空且移交被征收房屋的，给予以下奖励：

（1）对个人（含个体工商户）房屋实施征收的，合并发放户奖、楼栋腾退奖，两项总金额最高不超过 8 万元。

对单位房屋实施征收的，户奖、楼栋腾退奖合并发放，总金额按房地产评估总价的 1% 计算，低于 8 万元的按 8 万元发放。

（2）选择货币补偿的，可按每平方米 500 元给予奖励。另可给予住宅按房屋评估价值的 30%、非住宅按房屋评估价值的 20%

的标准给予奖励；选择房屋产权调换，被征收人一次性付清差价款的，可给予住宅按差价款的 30%奖励，非住宅按差价款的 20%奖励。

2.转征收后被征收人在征收评估报告公告之日起至第 30 日止（含第 30 日）签订《征收补偿协议》，并在合同生效之日起 15 日内腾空且移交被征收房屋的，给予以下奖励：

（1）第一阶段。转征收后被征收人在征收评估报告公告之日起至第 15 日止（含第 15 日）签订《征收补偿协议》，对个人（含个体工商户）房屋实施征收的，合并发放户奖、楼栋腾退奖，两项总金额最高不超过 8 万元；对单位房屋实施征收的，户奖、楼栋腾退奖合并发放，总金额按房地产评估总价的 1%计算，低于 8 万元的按 8 万元发放。选择货币补偿的，可按每平方米 500 元给予奖励。另可给予住宅按房屋评估价值的 30%、非住宅按房屋评估价值的 20%的标准给予奖励；选择房屋产权调换，被征收人一次性付清差价款的，可给予住宅按差价款的 30%奖励，非住宅按差价款的 20%奖励。

（2）第二阶段。转征收后被征收人在征收评估报告公告第 16 日至第 30 日止（含第 30 日）签订《征收补偿协议》，对个人（含个体工商户）房屋实施征收的，合并发放户奖、楼栋腾退奖，两项总金额最高不超过 4 万元；对单位房屋实施征收的，户奖、楼栋腾退奖合并发放，总金额按房地产评估总价的 0.5%计算，低于 4 万元的按 4 万元发放。选择货币补偿的，可按每平方米 250 元给予奖励。另可给予住宅按房屋评估价值的 15%、非住宅按房屋评估价值的 10%的标准给予奖励；选择房屋产权调换，被征收人一次性付清差价款的，可给予住宅按差价款的 15%奖励，非住宅按

差价款的 10%奖励。

六、户数认定

政策性补偿费、政策性补助费、政策性补贴及搬迁奖励实行按户发放：

1.户数按权属证书认定。权属界线封闭且具有独立使用价值的多个不动产单元合并登记在一张权属证书上，但实际独立使用的，可按登记的房屋套数认定。

2.一处房屋多人共有的，按一户认定。

七、过渡期限及超期过渡费发放

实行房屋产权调换需要过渡，安置房为砖混结构的，过渡期限不超过二十四个月；安置房为框架结构的，过渡期限不超过三十六个月。过渡期限从签订补偿协议并腾空交付被征收房屋之日起，到安置房屋交付之日止，不满一个月的按一个月计算。过渡期限超过约定的，逾期停产停业经济损失补助费按下列标准分段计算，按月及时发放：

征收非住宅，超过过渡期限一年以内的，本逾期时间内停产停业经济损失补助费按规定标准的 1.5 倍发放；超过过渡期限一年以上的，本逾期时间内停产停业经济损失补助费按规定标准的 2 倍发放。

八、房屋建筑面积认定

房屋建筑面积以房屋权属证书或房屋登记簿的记载为准。记载的建筑面积与实际建筑面积不一致的，由模拟搬迁实施单位委托具备测绘资质并在房屋交易管理部门开展房产测绘成果应用业务的测绘机构对房屋进行测量。对具备竣工验收手续等相关审批文件且未擅自改建或扩建的房屋，模拟搬迁实施单位根据实际测

量的建筑面积给予补偿。

九、经营补偿

1. 房屋权属证书、房屋登记簿记载为住宅的或经区政府相关部门认定为住宅的未经登记的房屋，按照住宅认定并给予补偿。住宅实际作为经营用途的部分，按以下情形，以住宅评估价的相应比例给予经营补偿。

(1) 住宅实际作为经营用途 10 年以上（含 10 年）并办理了工商营业执照或税务登记证等合法经营手续的，属于临街底楼给予 40% 的经营补偿，属于临街二楼给予 30% 的经营补偿；住宅实际作为经营用途 5 年以上（含 5 年）10 年以下并办理了工商营业执照或税务登记证等合法经营手续的，属于临街底楼给予 35% 的经营补偿，属于临街二楼给予 25% 的经营补偿。

(2) 住宅实际作为经营用途 10 年以上（含 10 年），未办理工商营业执照或税务登记证，但具备其他与经营相关的证明材料的，属于临街底楼给予 30% 的经营补偿，属于临街二楼给予 20% 的经营补偿；住宅实际作为经营用途 5 年以上（含 5 年）10 年以下，未办理工商营业执照或税务登记证，但具备其他与经营相关的证明材料的，属于临街底楼给予 25% 的经营补偿，属于临街二楼给予 15% 的经营补偿。

(3) 属于临街底楼、二楼之外的其他位置的住宅，实际作为经营用途的，一律不给予经营补偿。

2. 房屋权属证书、房屋登记簿记载为厂房、办公、仓库等非住宅或经区政府相关部门认定为非住宅的未经登记的房屋，按照房屋登记用途或认定结果给予补偿。非住宅实际作为经营用途的部分，以房屋登记用途或认定结果评估价的相应比例给予经营补

偿。具体比例参照前款规定执行。

十、未经登记房屋的补偿

对国有土地范围内未经登记的房屋按以下情形给予补偿：

1.以 1981 年 11 月 25 日《成都市人民政府关于坚决制止城市违章建筑的通知》（成府发〔1981〕186 号）发布之日为时限，在此以前修建的房屋，结构完整的，参照有证房屋给予补偿。

2.1981 年 11 月 25 日之后修建的房屋，参照《四川省房产测绘实施细则》要求，房屋层高在 2.2 米以下的一律给予工料补偿，但已经明确认定为违法建筑的一律不予补偿；房屋层高在 2.2 米以上的（含 2.2 米）可计算建筑面积，并经认定后参照有证房屋给予货币补偿，其中房屋评估单价按照有证房屋评估单价的一定比例确定，具体如下：

（1）1981 年 11 月 26 日至 2008 年 1 月 1 日止修建的房屋，结构完整的，按照有证房屋的评估单价确定。

（2）2008 年 1 月 2 日至 2012 年 8 月 31 日止修建的房屋，结构完整的，按照有证房屋评估单价的 70%确定。

（3）2012 年 9 月 1 日至 2018 年 11 月 9 日止修建的房屋，结构完整的，按照有证房屋的评估单价的 50%确定。

3.2018 年 11 月 9 日《成都市双流区拆违治违专项工作领导小组关于印发〈成都市双流区关于开展创建无新增违建、基本无违建和无违建镇（街道）、村（社区）活动的实施方案〉的通知》（双治违发〔2018〕3 号）发布后修建的未经登记房屋可给予工料补偿，但已经明确认定为违法建筑的一律不予补偿。

4.具有规划建设许可相关审批文件修建的房屋，均参照有证房屋给予补偿。

未经登记的房屋位于国有土地范围以外，但与国有土地范围内的房屋是一体成形修建的，住宅按照有证房屋评估单价的 40% 给予补偿，不享受政策性补偿、补助、补贴、搬迁奖励等；非住宅给予工料补偿。房屋修建年代由街道进行核实并出具证明材料。

未经登记房屋的认定，由区政府召集相关部门进行认定和处理，并在房屋征收范围内公示认定处理结果，公示期不得少于 7 日。

十一、车位、车库补偿

建筑区划内，规划用于停放汽车并可进行不动产登记的车位、车库，对所有权人实行货币补偿，补偿费用按照评估单价乘以建筑面积确定。

十二、共有房屋的安置

对共有产权房屋实行征收，被征收人选择房屋产权调换的，只对实际使用房屋的共有人进行安置，对其他共有人不予安置，安置房仍属全体共有人所有。

十三、本次模拟搬迁，严格执行相关政策规定，接受社会、人民群众和舆论的监督，如有违规，欢迎举报。

成都市双流区人民政府

2026 年 7 月 7 日

