

固安县京南商贸城东侧片区征迁安置补偿方案

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为妥善解决京南商贸城东侧片区回迁历史遗留问题，依据《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规规定，结合相关城市规划和京南商贸城东侧片区实际情况，特制定本安置补偿方案。

第二条 征收范围：新中东街以南、东方丽都和祖家场村南北道（含）以西、惠文东街以北、京南绿洲和京南商贸城及固安镇卫生院以东围合区域，占地面积约 55 亩（具体范围以征迁红线图为准）。

第三条 征收主体

征收主体为固安县人民政府，具体征收工作由固安县人民政府房屋征收管理中心指导城市社区治理办公室实施。

第二章 补偿与安置

第四条 被征迁土地、房屋的认定

由固安县自然资源和规划局、固安县城市管理综合行政执法局、固安县农业农村局对改造范围内的房屋及构筑物的合法性予以确认。被征迁土地、房屋以合法手续载明的面积、用途为依据。证载信息与登记信息不符的，以固安县自然资源和规划局、固安县住房和城乡建设局、固安县农业农村局登记档案信息为准。

固安县城关镇（供销社）收购站家属院买卖协议及国有土地由固安县供销合作社联合社、固安县城关供销合作社共同核实，并最终确定产权主体。

京南商贸城、固安镇卫生院以东，规划永和路以西土地权属由固安县市场监督管理局、固安县供销合作社联合社、固安县城关供销合作社共同核实，并最终确定产权主体。

新中东街以南第三排机井房权属由河北泓泉供水有限责任公司及固安县城关供销合作社予以核实。

第五条 以置换面积方式征迁安置

（一）商业用房置换比例

具有合法的土地、房产权属证书，符合规划要求，证载用途为商业的建筑，按证载面积加二层及以上合法房产建筑面积 1:1 比例，在本项目开发范围内置换新建商业用房。土地性质为商业服务的（除北侧第一排以外）在规划允许的条件下可兑换不超过 180 平方米的新建商业用房。剩余面积置换住宅。

（二）住宅置换比例

按合法土地证载面积加二层及以上合法房产建筑面积 1:1 比例，在本项目开发范围内置换新建住宅。

（三）综合用地

公告发布之日处于正常生产经营状态的综合用地，除享受搬迁补助费、临时安置补助费，可同时享受停产停业损失费、职工生活补助费。

（四）置换停车位、地下室比例

被征收人可自愿置换（地下）停车位、地下室，按可置换安置房面积 18 平方米置换一个地下停车位，原则上每套安置房最多置换一个，也可选择按可置换安置房面积 1：2 置换地下室。

（五）置换差值结算方式

实际安置面积大于应置换面积，不足以选择一套面积时，被征收人需出资购买安置房面积。被征收人购买安置房面积在 20 平方米（含 20 平方米）以内的，按 4000 元/平方米补交房款，购买面积超 20 平方米以上的，按照交付时的市场价补交房款。

实际安置面积小于应置换面积，且剩余面积不足以选择一套房时，被征收人可放弃转换面积，按照 4000 元/平方米进行补偿。

该项费用双方最终在安置房交付时按照实际回迁面积进行互找差价。

（六）征迁安置房选房顺序

征迁安置协议签订后，被征收人按照签订征迁安置补偿协议的先后顺序分批次在本项目指定的征迁安置区域内进行选房，先签先选。

（七）安置房屋交付标准

征迁安置房位于本开发项目范围内。按照统一设计、统一建设、统一配套的原则进行建造。

安置房屋为毛坯房，采用市政供水、供电、供气，预留网络接口。道路硬化、环境绿化按设计规划施工。工程质量符合国家规范标准。

第六条 以货币补偿方式征迁安置

被征收人可选择货币补偿，货币补偿统一按照 3000 元/平方米进行现金补偿。

本片区中涉及征收集体土地的，按照征地区片综合地价补偿。

第七条 临时建筑和违法建筑处理

- 1、临时建筑根据批准的使用年限按评估价格给予补偿。
- 2、违法建筑不予补偿。

第三章 搬迁补助

第八条 搬迁补助费（住宅/商业/综合类）：按照证载面积 8 元/平方米/次标准计发。实行产权置换的补助 2 次，选择货币补偿方式的补助 1 次，公告发布前已经拆除房屋的或未有合法建筑的不予补偿。

第九条 临时安置补助费（住宅类）：实行产权置换的，按照证载面积 8 元/平方米/月给予补偿，自签订协议之日起，过渡期 30 个月，一次性发放或缴存至前期服务资金内，超期后顺延。

临时安置补助费（商业/综合类）：实行产权置换的，按照用于经营/生产的房屋面积 10 元/平方米/月给予补偿，自签订协议之日起，过渡期 30 个月，一次性发放或缴存至前期服务资金内，超期后顺延。

对于实行货币补偿加产权置换的，临时安置补助费按 3 个月计发；实行货币补偿的不予发放临时安置补助费。提前交房临时安置补助费不退；延期交房临时安置补助费按 8 元/平方米/月标

准补发，不足整月的按每月 30 天进行比例折算。

第十条 停产停业损失费

（一）停产停业损失费（商业/综合类）：因征收房屋造成停产停业损失的，对合法经营、依法纳税的被征收人，按照征收决定发布之日起前三个月所缴纳的营业税额的月平均利润额×3 个月予以补偿。

给予有纳税记录的被征收人停产停业损失补偿的，应当同时符合下列条件：被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑；有合法、有效的营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续，且营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续上载明的住所（营业场所）为被征收房屋；已办理税务登记并具有纳税凭证；符合当前国家产业政策及卫生、环保、消防、安全生产等要求，未被县及以上各级政府机关（含领导小组）列入关停取缔名单的；房屋征收预告发布前进行正常生产经营的。

生产经营者依法承租房屋进行生产经营且租赁合同未到期所承租房屋被征收的，其停产停业损失补偿费应当依照生产经营者与被征收人的约定分配。无约定的，房屋征收部门可将生产经营者的停产停业损失直接补偿给生产经营者。

（二）职工生活补助费（商业/综合类）：因征收房屋造成停产停业的，给予停产停业职工发放生活补助费。发放对象为征收决定发布前缴纳满 12 个月社会保险的在职职工，发放停产停业生活补助费期限为 6 个月，每月 500 元。

（三）生产经营单位用于生产经营的设施设备及营业商品、

产品等自行处理，不再另行补助。

第十一条 附属物补偿标准

- 1、电话移机费：88 元/部；
- 2、有线电视移机费：300 元/个；
- 3、空调移机费：柜机 300 元/台，挂机 150 元/台；
- 4、太阳能热水器移机费：100 元/个；
- 5、燃气炉补助：500 元/个；
- 6、三相电：2000 元/套；
- 7、树木：自行处置或根据树木种类依据评估公司的估价进行补偿；
- 8、房屋残值的补偿（住宅、商业类）：正房每间 500 元，厢房及配房每间 200 元的标准补偿。自行拆除的，清理拆除过程中产生的渣土，地面恢复平整，不高于道路。因未清理渣土而造成的损失，应做相应的赔偿。

公告发布之日前已拆除房屋的，各项补贴政策均不享受。

第十二条 房屋费用结算

- 1、被征迁房屋发生的水、电、暖、有线电视、电话网络及其他相关费用，由被征收人在征迁补偿费用结算前自行结清。
- 2、被征收人选择货币补偿安置的，房屋征迁补偿费用在办理完交验房手续并经审核后，由征迁实施单位一次性付清；被征收人选择面积置换的，如需缴纳安置房差价款，应在安置房交付时结清。
- 3、被征迁房屋发生的产权纠纷由被征收人自行解决，因产权

纠纷引起的一切费用由被征收人承担；被征收人因租赁引起纠纷的，由被征收人与承租人自行解决。

4、置换面积范围内的城市基础设施配套费、住宅燃气开口费的相关费用减免，超出置换面积税费及其它费用由被征收人自行承担。

5、置换房屋不动产权证，依据国家法律及固安县人民政府有关政策规定执行。

6、被征收房屋原来安装燃气设施的，被征收人应配合征迁实施单位办理迁移手续，否则燃气开口费自理。

第十三条 已征迁房屋处置办法

征迁范围内已签订征迁安置补偿协议的，且实际履行的按已签订协议继续履行。被征收人与征收人签订征迁安置补偿协议后，在约定时限内完成搬迁，腾空房屋并交由征收人，由征收人组织统一拆除，原房屋所有权人和使用人不得损坏房屋的结构，不得擅自拆除房屋主体和附属物，违者自行承担由此造成的安全责任。

未在约定的时间内完成搬迁的，所有地上物、地下和附属物归征收人进行处置。

第四章 法律责任

第十四条 采用暴力、威胁等方法阻碍依法进行的拆迁安置补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十五条 被征收人提供虚假、伪造的土地、房屋等证明材料，

骗取拆迁补偿费用的，经调查属实后，已签订的《征迁安置补偿协议书》无效，被征收人应当主动退还已领取的拆迁补偿费用，拒不退还的，依法追回，并追究相关人员法律责任。

第五章 附 则

第十六条 该方案相关内容由固安县人民政府房屋征收中心进行解释。未尽事宜，按有关法律法规规章执行。

固安县人民政府
2026 年 3 月 31 日