附件

静宁县县城棚户区改造工程南环西路南片区国有土地上房屋征收补偿与安置方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，县城棚户区改造工程南环西路南片区房屋征收补偿安置实施方案（征求意见稿）》已于2016年4月28日由县政府在静宁门户网站及征收片区内进行了公布，广泛征求了公众意见并经修改完善。为了加快县城南环西路南片区棚户区改造工程建设步伐，保障被征收人的合法权益，现就南环西路南片区国有土地上房屋征收补偿与安置制定如下方案：

一、征收范围

东起西环路，西至西环支路，南起南河，北至南环西路，国有土地占地面积9亩，该范围内国有土地上的建筑物和构筑物列入征收范围，依法实施征收。

二、法律及政策依据

房屋征收依照《中华人民共和国物权法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《国有土地上房屋征收评估办法》、《甘肃省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》、《静宁县人民政府关于印发静宁县县城棚户区改造指导意见（试行）的通知》（静政发〔2014〕38号）、《静宁县人民政府关于印发静宁县县城棚户区改造房屋征收补偿与安置有关问题的补充规定的通知》（静政发〔2015〕16号）和《静宁县人民政府办公室关于印发静宁县购买商品房用于棚户区改造征收安置工作实施方案的通知》（静政办发〔2016〕10号）等相关规定执行。

三、征收主体及实施单位

**征收主体：**静宁县人民政府

**征收实施单位：**静宁县人民政府房屋征收与补偿办公室负责，静宁县城区街道办事处、棚改中心配合。

四、实施时间

征收工作从2016年2月20日开始，到2016年12月底，分三个阶段进行。

**（一）征收决定程序阶段（2016年2月20日—2016年10月11日）：**进行宣传动员，筹集征收资金，办理有关预审批文件，对征收范围内建筑物进行调查登记、核查认定和处理，完成社会稳定风险评估，房屋征收补偿安置实施方案的意见征求、修改、审定，发布征收决定公告。

**（二）签约补偿及搬迁程序阶段（2016年10月12日—2016年12月31日）：**选定评估机构，对被征收房屋进行评估、送达、公示，协商签订征收补偿安置协议，发放各类补偿（补助）、奖励等费用，组织搬迁、拆除等工作。

**（三）司法强制执行程序阶段（2017年1月1日开始）：**对签约期限内达不成征收补偿安置协议的被征收人，报请县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人在法定期限内对补偿决定既不申请行政复议，又不提起行政诉讼，并在补偿决定规定的期限内拒不搬迁的，由县人民政府依法申请县人民法院强制执行。

五、房屋征收补偿及奖励

**（一）房屋面积和性质的认定**

1.被征收房屋面积、性质和用途以《房屋所有权证》为准认定合法建筑。

2.《房屋所有权证》外增加面积的部分，能够提供《建设工程规划许可证》或规划部门批准修建手续，并经规划部门核实的，按批准的面积认定为补偿建筑面积。

3.《房屋所有权证》证载面积外增加的面积，被征收人无法提供相关规划审批手续的以及在2014年8月29日《静宁县人民政府关于印发静宁县县城棚户区改造指导意见（试行）的通知》印发前修建的房屋认定为自建房。

4.在2014年8月29日以后未经审批私自修建的房屋，按违法建筑认定。

**（二）房屋价值的确定**

1.合法房屋补偿价值，按照建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）相关规定，以《房屋所有权证》的证载面积和通过核查规划审批手续认定的补偿建筑面积进行评估确定。

2.认定的自建房，按照《静宁县县城棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》中农村居民房屋补助标准予以补助。

3.认定的违法建筑无偿拆除。

（**三）房屋征收补偿与安置**

房屋征收补偿以认定的补偿建筑面积为准进行补偿，认定的自建设房按集体土地上自建房标准进行补助，不予补偿。

**1.城镇居民房屋征收补偿与安置**

补偿安置方式分为货币补偿、产权调换，由被征收人自愿选择，被征收人可选择其中一种征收补偿方式。

（1）货币补偿（安置）：被征收人选择货币补偿的，以《房屋所有权证》的证载面积和认定的补偿建筑面积，按照评估价进行补偿，补偿后由被征收人自行安置。对选择纯货币直接补偿的，在房屋评估价的基础上上浮10%予以补助。

（2）产权调换（安置）：以《房屋所有权证》的证载面积，按照框架1∶1.2、砖混1：1.1、砖木1∶1、砖土木1∶0.95、土木1：0.9的比例进行产权调换。

（3）对改造范围内国有土地上的城镇居民住宅独院，被征收人选择以独院调换安置房的，以《国有土地建设用地使用证》载明的面积为准，将独院、房屋、附属设施作为一个整体进行调换，调换参照集体土地上宅基地调换安置房比例标准执行（公房除外）。

**2.其他性质房屋补偿与安置**

（1）县直管公房：按国有资产处置程序经评估后给予一次性补偿。

（2）单位产权房屋：对涉及的行政事业单位办公房由政府调剂解决；对行政事业单位、国有企业办公房外的产权房屋按照国有资产处置有关程序和办法进行补偿；私营企业产权房屋按照被征收房屋载证面积，以评估价给予一次性货币补偿（安置）；以租、借形式入住单位产权房屋的，在完成补偿后由原产权单位自行安置。

（3）国有土地上营业用房补偿。被征收房屋的土地用途为商业用地，并办理了房屋产权登记，且《房屋所有权证》中房屋用途载明为商业用房的，按商业用房评估进行一次性货币补偿。

（4）所有权不明确的房屋：由房屋征收部门报请征收主体，按照征收补偿安置方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告，经证据保全后进行依法折除。

**（四）附属设施补偿、临时过渡费和搬家补助费**

1.附属设施补偿。按照《静宁县人民政府关于印发静宁县县城棚户区改造集体土地上房屋征收及附属设施补偿评估指导标准的通知》（静政发〔2014〕37号）执行。选择以独院调换安置房的，附属设施打捆调换，不再进行货币补偿。

2.搬家补助费。涉及住宅拆迁的，搬家补助费每户一次性补助5000元。

3.过渡期限及临时安置过渡费。涉及住宅拆迁的，按照户口本在册人数，每人每月发给临时安置过渡费150元。选择产权调换的过渡期限从腾空房屋之日起至安置房交付之日再延长3个月时限计算，过渡期限不得超过30个月。发给临时安置过渡费后，被征收人自行过渡，不再给被征收人提供过渡用房；超过征收安置协议规定的过渡期限的，从逾期之月起由征收人按过渡补助标准的2倍向被征收人支付过渡补助费，逾期不能交付的按征收安置协议由征收人承担相应的违约责任。选择货币补偿和选择商品房安置一次安置结束的发给6个月的临时安置过渡费;选择一套商品房安置,一套配建回迁安置的发给15个月临时过渡费。

**（五）奖励与补助**

**1.奖励**

被征收人按征收公告确定的签约期限签订补偿安置协议并交房的，给予以下奖励：

（1）签约奖：被征收人在征收公告确定的签约期限内签订补偿安置协议的，每户奖励20000元。

（2）搬迁奖：被征收人按补偿安置协议约定的搬迁期限交房的，每户奖励10000元。

以上奖励可以累计计算，但征收范围内的居民农户每户只能享受一次奖励政策。被征收人在征收公告确定的签约期限内未签订补偿安置协议的，一律不予奖励。公产、单位产权以及村集体所有房屋不享受以上奖励政策。

**2.补助**

国有土地上被征收人选择实物安置的，被征收人在征收公告规定期限内签约并交房的，以房屋所有权证证载建筑面积，按300元/平方米给予补助，作为被征收人办理安置房产权办理的相关费用。

**（六）安置房建设及回迁安置**

1.安置对象。安置对象为本片区住房被征收的居民。由棚改中心安置办会同街道办、南环西路南片区征收安置组，核定实物安置户数，确定所需安置房套数。安置卡由棚改中心统一签发，安置工作由南环西路南片区征收补偿安置组、街道办负责完成。

2.安置房源异地安置房源为政府通过竞价形式在县城团购的商品房，由被征收人根据签约顺序选择1套不超过125平方米的现房先行安置。剩余的安置房在南关棚户区范围内规划建设的棚改安置房中安置。

3.安置房标准。安置房为高层建筑，建筑面积在60－125平方米之间，安置房达到入住标准，户内完成通水、通电、通暖、通气。对安置房是毛坯房的，以应安置面积为准，由征收人或开发建设单位给被征收人每平方米补偿100元。安置小区要按规划配套物业管理用房、停车位、绿化、亮化等公共服务设施。安置小区建成后，按照《物业管理条例》相关规定，统一进行物业管理。

4.安置房差价结算办法。对被征收人选择的安置房总建筑面积不足应安置面积的部分按2800元/平方米结算；超过应安置面积20平方米以内的面积按1800元/平方米结算，超出应安置面积20平方米以上的面积按市场价结算。临时安置费、搬家补助费、附属设施补偿及奖励费可以抵顶安置房差价。

5.安置房选择顺序。被征收人选择安置房顺序按照签约交房的先后顺序确定，回迁安置房达2套的，第一轮按签约交房顺序选择第一套后，再按签约交房顺序进行第二轮选房。

六、依法执行

被征收人在征收决定公告确定的签约期限内未签定征收补偿安置协议的，由房屋征收实施单位报请征收主体，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定，按照征收补偿安置方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告；被征收人在法定期限内对补偿决定既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，并在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由征收主体依法申请人民法院裁决执行。签订征收补偿安置协议后，一方当事人不履行的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

七、扶持政策

1.被征收人符合城镇低收入家庭住房保障条件的，按照相关规定优先安置。

2.被征收人的安置房办理国有房屋所有权证时，被安置户按有关规定缴纳维修基金，免收房屋面积测量费、房屋登记费。

3.个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

4.对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

5.配套建设的安置房中涉及电力、通讯、供水设施入网费、管网增容费等经营服务性收费减半收取（供热、供气除外）。

6.对在征收范围内涉及的电力、通讯、给排水及地下埋设的电缆、管道、广告牌、宣传牌等设施由归属部门自行改迁，费用自理。

7.公安、教育等部门要为被征收户及时办理户口迁移和义务教育入学手续，享受安置地同等待遇。过渡期内，子女入学，按照方便群众、就近入学的原则，为过渡期内学生协调入学。

八、其它事项

（一）被征收人应积极配合房屋征收工作，如实提供相关资料。因被征收人不配合或不如实提供相关资料，造成调查认定结果失实或者其他后果的，被征收人应当承担相应责任。

（二）被征收人应在协议约定的搬迁期限内按时搬迁，交房时需签订《交房验收单》，注明交房日期，并结清住房相关费用。被征收房屋发生的水、电、煤、暖、有线电视及其它相关费用，由被征收人自行结清。

（三）对征收范围内在告知书发放和调查登记后修建的建筑物及构筑物一律无偿征收，自行拆除。

（四）国土、规划、房产、公安、工商、食药监、国税、地税等有关部门，停止办理征收范围内的分户迁入、户主更名、房屋产权转移、租赁、抵押、变更登记、许可证照、营业执照办理等一切手续。

（五）凡已给予补偿的建筑物、构筑物及附属设施，均交由房屋征收部门处置，由房屋征收实施单位委托具有相应资质等级的施工企业实施拆除；施工企业对房屋拆除过程中的安全生产负责，被征收人私自拆除房屋发生事故的，责任自负。

（六）自征收决定发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，抵押人与抵押权人应当依据有关法律法规解决好权益问题；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决；征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。被征收人的房屋非法买卖或转让他人未办理过户登记手续的，在征收搬迁前，需自行处理和清退，否则由此产生的一切损失，均由被征收人自行承担。

（七）房屋被依法征收的，被征收人应当将被征收房屋的房屋所有产权证和土地使用证交给征收部门，由征收部门移交有关部门予以注销。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

九、工作措施

**（一）加强领导，服务大局。**房屋征收工作在棚改中心的统一领导下，县征收办组织实施，片区征收组抓好征收补偿安置工作。街道办及相关单位要以大局为重，加强协作配合，共同推动工作落实。全体工作人员必须服从指挥、严守纪律，确保房屋征收补偿安置工作有序推进。

**（二）坚持原则，依法办事。**房屋征收工作要严格按照法律、法规和政策规定开展，坚决杜绝在评估、补偿和安置等环节上违规违法操作。如工作中遇到特殊问题，要及时汇报县城棚户区改造工作领导小组研究解决，确保房屋征收工作依法进行。

**（三）改进作风，注意方法。**必须坚持公开、公正、公平的办事原则，注意工作方法，防止简单粗暴，盲目蛮干，力求“细、严、快、实、稳”。对房屋征收工作过程中出现的各种问题要及时研究解决，切实维护被征收人的合法利益。

**（四）注重宣传，形成合力。**要充分利用各种媒体，向被征收人宣传房屋征收补偿安置政策，宣传县委、县政府的重大决策，形成社会各界支持房屋征收工作的浓厚氛围。涉及房屋征收工作的单位要密切配合，相关工作要整体推进，确保棚户区改造房屋征收工作如期全面完成。