县城棚户区改造工程新城片区

征地补偿安置方案

为切实做好县城棚户区改造工程新城片区征地补偿安置工作，确保工程建设顺利进行，根据相关法律法规和国家、省、市、县有关文件精神，结合我县实际，特制定本方案。

一、被征收土地的所有权人、位置、地类和面积

1.被征收土地所有权人：静宁县城关镇新城村村民委员会。

2.征地位置：东起人民巷、西至西环路，南起南环路，北至新街，具体位置以土地勘测定界图为准。

3.地类：建设用地。

4.征地面积：约131.5275亩。

二、征收主体、征收部门、征收实施单位

1.征收主体：静宁县人民政府。

2.征收部门：静宁县自然资源局。

3.征收实施单位：静宁县县城棚户区改造管理中心及棚改中心下设的“两办六组”、县住建局、县执法局、城关镇人民政府等棚改领导小组成员单位。

本次征收补偿安置工作具体由县棚改中心组织，棚改中心下设的“两办六组”和县住建局、县执法局、城关镇人民政府等领导小组成员单位分工负责、相互配合，完成征收补偿安置工作。

三、法律及政策依据

依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《静宁县县城棚户区改造工作实施意见》（静政发〔2017〕69号）、《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）等相关规定执行。

四、补偿标准及安置

土地房屋征收拆迁及安置工作由棚改中心征收安置组及下设的征收安置小组负责。

**（一）土地补偿**

本次征收范围内的集体土地按照甘肃省人民政府《关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）规定，征地范围内征地补偿费50375元/亩（包括土地补偿费和安置补助费）。

**（二）宅基地上建筑物和构筑物（含房屋）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）、《静宁县县城棚户区改造工作实施意见》（静政发〔2017〕69号）等相关规定执行。

**1.房屋面积和性质的认定**

（1）依据《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》中农村居民住宅用地标准，依法核定《集体土地建设用地使用证》（宅基地合法审批手续）中载明的宅基地面积。原则上“一户一宅”。

（2）依照低层住宅建筑密度和容积率控制指标，认定农民合法宅基地上房屋补偿建筑面积上限。对核定宅基地面积在200平方米及以上的，按照容积率1.1认定补偿建筑面积上限。超出部分按超面积自建房认定。

（3）对符合“一户一宅”且核定的宅基地面积在200平方米以下的，对宅基地面积150平方米以内的面积A按容积率1.3认定补偿建筑面积上限，对超出150平方米，但在171平方米以内的面积B按容积率1.2认定补偿建筑面积上限，梯次认定累计相加后确定补偿建筑面积上限，认定补偿建筑面积上限最高不得超过220平方米。超出部分按超面积自建房认定。

（4）被征收人在调查登记前在宅基地证载面积以外扩大宅基地四至范围修建的房屋，认定为超面积自建房。在调查登记后未经审批私自修建的房屋，按违法建筑认定,无偿拆除。

**2.房屋价值的确定**

集体土地上认定的合法房屋补偿价值，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）相关标准评估确定。

**3.征收补偿**

**（1）宅基地上房屋的征收补偿**

补偿安置方式分为货币补偿，产权调换和以宅基地置换安置房三种形式，由被征收人自愿选择。

货币补偿：以认定的补偿建筑面积，按照《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》（静政发〔2014〕37号）进行评估补偿，考虑到物价上涨、装饰等因素，对选择纯货币直接补偿的在房屋评估价的基础上上浮10%予以补偿。

产权调换：以宅基地上认定的补偿建筑面积为准，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。被征收人选择以产权调换方式进行征收补偿安置的，调换所得安置房面积不得超过被征收人以宅基地换房计算的安置房面积。房屋产权调换后，对核定的宅基地容积率1.1以内剩余房屋建筑面积（剩余房屋＝补偿建筑面积－已用于调换安置房的建筑面积）按县上集体土地上房屋征收评估指导标准评估后上浮10%进行货币补偿；对容积率1.1以上房屋按超面积自建房进行补助；对土地及附属设施按县上征收标准进行货币补偿。如果一户宅基地上有多种结构房屋，产权调换时按照房屋结构框架、砖混、砖木、砖土木、土木的顺序依次调换。砖彩钢、彩钢、简易房屋不予调换安置房，对认定的补偿面积按评估价给予货币补偿。对符合“一户一宅”的宅基地核定面积小于200平方米的，以认定的合法建筑面积进行房屋产权调换，安置房面积控制在200平方米以内。

宅基地打捆置换安置房：以原国土部门核发的《集体土地建设用地使用证》为依据，特殊情况的以自然资源部门核查认定的面积为准，将宅基地、房屋和附属设施作为一个整体进行置换，对宅基地200平方米以内的面积A按宅基地面积与安置房面积1:1进行置换；宅基地面积在267平方米以内的，对超出200平方米的面积B按1:0.5进行置换；宅基地面积在330平方米以内的，对超出267平方米的面积C按1:0.4进行置换；宅基地面积在400平方米以内的，对超出330平方米的面积D按1:0.3进行置换，梯次调换累计相加后确定为置换安置房面积。对宅基地面积超出400平方米的面积E按县上集体土地征地标准进行货币补偿，已用于调换的宅基地不再另行计算征地补偿费,已用于调换的宅基地容积率1.1以内的房屋及附属设施不再进行货币补偿，对宅基地上容积率超出1.1的房屋按超面积自建房的标准给予补助。

对选择宅基地打捆置换安置房的，被征收人按补偿安置方案确定的签约期限内签约的，对认定的补偿建筑面积给予补助，其中框架、砖混结构房屋补助300元/平方米，砖木结构房屋补助200元/平方米，砖土木、土木、（砖）彩钢结构房屋补助100元/平方米。

调换安置房面积=A×1+B×0.5+C×0.4+D×0.3

宅基地调换安置房例表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 宅基地面积（㎡） | 调换安置房面积（㎡） | 备 注 |
| 200以内 | 等于认定的宅基地面积 | 200㎡宅基地调换200㎡安置房 |
| 201－267 | 200+（宅基地面积－200）\*0.5 | 267㎡宅基地调换233.5㎡安置房 |
| 268－330 | 200+33.5+（宅基地面积－267）\*0.4 | 330㎡宅基地调换258.7㎡安置房 |
| 331－400 | 200+33.5+25.2+（宅基地面积－330）\*0.3 | 400㎡宅基地调换279.7㎡安置房 |

**（2）其他性质房屋补偿**

村社集体所有房屋：以认定的补偿建筑面积，按照《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》（静政发〔2014〕37号）相关标准评估后上浮10%给予货币补偿。村集体经济组织的资产收益归所有权人所有。

事实性经营用房：宅基地上认定为合法补偿建筑的房屋，在征收前已用于商业、服务性行业等三年以上经营活动，且能提供营业执照等合法有效证明，并在调查登记和核查认定时继续经营的，可以将实际用于商业、服务性行业等经营活动的房屋认定为事实性经营用房。事实性经营用房面积以实际经营面积为准进行认定，最高认定面积不得超过该宅基地认定的补偿建筑面积。

被征收人在征收公告规定的签约期限内签约并交房的，对事实性经营用房按照住宅房屋进行征收补偿安置后，根据区位及装饰等情况，临人民巷、南环路、西环路的再一次性给予不高于1000元/平方米的补助，临新街路、新城小学巷再一次性给予不高于500元/平方米的补助，其它支路街巷再一次性给予不高于300元/平方米的补助。

对事实性经营用房的征收，可以给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿对象为因征收房屋造成停产停业的被征收人。停产停业补偿标准根据区位和经营情况确定，其中：临人民巷、南环路、西环路的不高于100元/平方米·月，新街路、新城小学巷不高于50元/平方米·月,其它支路不高于30元/平方米·月。补偿期限为一年。

对于买卖非宅基地及房屋的，在签约期限内签约并交房的，对非宅基地上的房屋按超面积自建房标准给予补助，不予安置。

**（3）附属设施补偿费、临时安置费**

附属设施补偿费。按照《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》（静政发〔2014〕37号）执行。选择以宅基地调换安置房的，附属设施打捆调换，不再进行货币补偿。

临时安置费。涉及住宅拆迁的，按照户口本在册人数，结合家庭实际居住人口，每人每月发给临时安置费200元。选择实物安置的过渡期限从腾空移交被征收房屋之日起计算，过渡期限不得超过30个月。选择一次性货币补偿的发给6个月的临时安置费；安置房达2套的，对一套选择货币化安置，一套回迁安置的发给15个月过渡费；全部选择回迁安置的发给30个月过渡费。发给临时安置费后，被征收人自行过渡，不再给被征收人提供过渡用房。

**（4）补助**

搬迁补助费。涉及住宅拆迁的，搬迁补助费每户一次性补助5000元。

超面积自建房补助。对棚户区改造范围内认定的超面积自建房不予补偿，给予补助。

补助政策：农村居民房屋超面积自建部分，给予以下工料补助：框架、砖混结构600元/平方米，砖木结构500元/平方米，砖土木结构400元/平方米，土木结构300元/平方米，砖彩钢结构200元/平方米。

优惠政策：农村居民房屋超面积自建部分，被征收人在签约期限内签订补偿安置协议并交房的，再给予以下优惠：框架、砖混结构500元/平方米，砖木结构400元/平方米，砖土木结构300元/平方米，土木结构200元/平方米，砖彩钢结构100元/平方米。

**（5）奖励**

对涉及住宅的被征收人按征收公告确定的签约期（本方案批准之日起90天）限签订补偿安置协议并完成搬迁交房的，在完成签约并搬迁交房后一次性给予30000元/户的签约搬迁奖。

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和未按期搬迁交房的不予奖励。公产、单位产权房屋不享受以上奖励政策。

签约搬迁奖在被征收户签订协议并按期腾空交房后发放。

**4.安置**

**（1）货币安置：**对涉及住宅征收的被征收人选择纯货币直接补偿的，在房屋评估补偿价的基础上再上浮10%予以补偿。被征收人对调换的安置房也可自愿选择全部或部分面积货币化结算安置，本片区按3900元/平方米结算,结算后由被征收人自行安置。

**（2）实物安置：**根据片区具体情况，安置房源由棚改中心筹集提供。

安置对象。安置对象为本片区持有本村农业户籍且在棚户区改造中宅基地及住房被征收的户。

安置房源。在新街西路南侧、西环路西侧南关一期拆迁区域配建回购首套安置房，剩余面积在本征收片区疾控中心东侧配建回购。

安置房标准。安置房为高层建筑，达到入住标准。对安置房是毛坯房的，以应安置面积为准，由安置房建设单位给被征收人每平方米补偿100元。

④安置房差价结算办法。对被征收人选择的安置房面积不足应安置面积的部分按3900元/平方米货币结算；超过应安置面积20平方米以内的面积按1800元/平方米户型选择浮动面积优惠价结算；超出应安置面积20平方米以上的部分按安置房所在区域同类商品房市场均价结算。户型选择原则上只能上靠一个户型。临时安置费、搬家补助费、附属设施补偿费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，即签约序号加交房序号后排序，按从小到大顺序进行选房。对选择回迁安置的安置房达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。

⑥对“一户多宅”的安置。被征收户因继承等原因依法取得两处或两处以上宅基地的，最高安置房面积不得超过280平方米/户，调换剩余房屋及宅基地进行货币补偿。对“一户多宅”的被征收人在以前年度棚改中已安置的面积要在本次安置面积中核减。

⑦对“一宅多户”的安置。以户口簿为依据，改造范围内多子女家庭因分户现有两户或两户以上多户同住一宅，且符合宅基地申请条件的，将原宅基地证载面积按户内约定的分配比例划分，分别计算各户征收补偿安置面积。对一处宅基地上父母与未婚子女分户或父母与已婚子女分户后父母身边无子女的，按一处宅基地计算安置面积。

⑧在棚户区改造中已安置的村民，因各种原因转让安置房的，以后不再享受安置资格和申请农村宅基地。对非法买卖村集体或个人房屋及宅基地的，在改造中不得享受城中村村民安置政策。

⑨因规划设计和消防等因素限制，为保持政策的延续性，在安置区内不再为集体土地上的农村居民配建储物间，直接每户补助1.5万元。

**（三）农用地上建筑物和构筑物征收补偿**

调查登记前在农用地上私自修建的建筑物和构筑物，被征收人在签约期限内签约搬迁的，参照超面积自建房的标准进行补助和优惠，在签约期限内未签约搬迁的，不予补助。县政府土地征收公告后突击抢栽、抢种、抢修、抢建的，一律不予补偿。

**（四）树木及青苗补偿**

树木按照静政发〔2014〕37号相关补偿标准执行；青苗补偿费依据甘肃省人民政府《关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）文件标准执行：川水地为2015元/亩，山旱地为1132元/亩。

**（五）农业人口安置途径**

被征收土地涉及的农业人员以货币形式、安置房形式和办理被征地农民养老保险途径进行安置，被征地农民养老保险按照《静宁县人民政府关于印发静宁县被征地农民参加基本养老保险实施方案的通知》(静政发〔2018〕121号)文件规定执行，具体由县人力资源和社会保障局负责实施。

**（六）补偿费用的支付**

本次征收土地综合补偿费用、苗木、树木、房屋及附属设施补偿费兑付给被征收人。支付方式为通过转账代发方式支付。

五、依法执行

被征收人在征收补偿安置方案确定的签约期限内未签订征收补偿协议的，由征收部门按照征收补偿安置方案作出限期交出被征收土地决定；被征收人在法定期限内对限期交出被征收土地决定既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，并在限期交出被征收土地决定规定的期限内又不交出土地的，由征收部门依法申请人民法院裁决执行。签订征收补偿协议后，一方当事人不履行协议约定义务的，另一方当事人可以按照民事诉讼程序向人民法院依法提起诉讼。

六、工作职责

按照《中共静宁县委办公室 静宁县人民政府办公室关于调整静宁县县城棚户区改造工作领导小组机构组成人员及工作职责的通知》（静办字〔2017〕142号），棚改领导小组、棚改中心、棚改中心下设的“两办六组”、领导小组成员单位分别按照以下工作职责抓好贯彻落实。

**（一）静宁县县城棚户区改造工作领导小组（简称“领导小组”）:**负责县城棚户区改造工作的组织领导、政策制定、协调调度、督查考核以及棚户区改造过程中重大、突出问题的研究解决。

**（二）静宁县县城棚户区改造管理中心（简称“棚改中心”）:**隶属于领导小组，为棚户区改造工作常设机构，具体负责县城棚户区改造项目的组织实施。

**（三）棚改中心下设“两办六组”**

**1.综合办公室：**负责棚户区改造工程的综合协调、督查落实、调度管理、统计汇总等工作；负责棚改中心的日常事务、会务筹备等工作；负责棚改中心综合办相关档案资料的归档、管理工作；负责政府购买棚改服务工作；负责棚户区改造资金的筹措、拨付使用和监督管理工作；负责安置房竞价回购工作；完成棚改中心交办的其它工作。

**2.征收安置办公室：**负责各片区征收补偿安置方案的制定、意见征求、修改完善和征收公告的起草、发布；负责征收补偿安置协议的复核；负责征收补偿安置情况的统计、汇总；负责衔接征收后《房屋所有权证》、《集体土地使用权证》等证件的注销及协调办理安置房产权证工作；负责征收安置资料接收、归档、管理工作；负责作出国有土地上房屋征收补偿决定、收回集体土地使用权决定；配合各征收组做好安置房的分配管理工作。

**3.征收安置组：**负责棚户区改造项目土地房屋征收拆迁及安置工作。下设的片区征收安置小组负责征收范围内土地及房屋权属、面积、性质等相关情况的摸底、调查、核查、认定和评估；

负责征收补偿安置协议的协商签订、审核；负责向被征收人进

行文件送达、谈话笔录、协商取证；负责片区安置房分配；负责棚改区域内违法建筑的巡查管控及报告；负责片区拆迁管理及安全隐患排查整治；负责与相关职能部门对接，对《房屋所有权证》、《土地使用证》、《不动产登记证》、《税务登记证》、《工商营业执照》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等证件以及户籍信息、居住信息、土地划拨（出让）、耕地占用等相关证明材料的合法性、真实性进行核查；协调依法强制执行工作；负责政策宣传和片区信访维稳工作；负责做好片区征收资料档案的收集、移交工作。

**4.资金保障组工作职责：**负责棚户区改造项目的资金筹措、使用监管、偿债管理等工作。

**5.规划编制及安置房建设组：**负责棚户区改造项目各片区改造方案、安置房建设方案的调研论证和编制工作；负责改造片区规划和安置房建设规划的编制、审核、报批工作；负责安置房设计方案、户型的审查工作；负责棚户区改造项目可行性研究报告的委托编制、报批工作；负责安置房建设土地出让、安置房回购工作；负责安置房建设质量监督、进度调度工作；协调解决安置房建设过程中的矛盾和问题。

**6.司法保障及信访维稳组：**负责棚户区改造征收拆迁工作的法律服务保障、司法强制执行保障、违法案件及突发事件处置、信访维稳等工作。下设的违建拆除小组负责棚户区改造范围内违法建筑的认定、拆除工作；负责棚户区改造突发事件处置工作。司法程序小组负责棚户区改造土地及房屋征收司法程序强制执行资料收集、整理、上报工作；负责棚户区改造土地房屋征收的依法裁决工作；负责棚户区改造土地及房屋征收司法强制执行方案的起草、送审工作；配合做好补偿决定程序阶段工作。专案查处小组负责查处违法、虚假办理《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《规划许可证》的案件；负责查处违法买卖土地行为；负责查处并关停棚改范围内不具备生产经营条件的事实性经营用房。信访维稳小组负责信访接待工作；负责棚户区改造征收工

作中信访案件的调查处理等工作；3.配合做好棚改项目的社会稳

定风险评估工作。

**7.宣传报道组：**负责棚户区改造宣传方案的制定及组织实施；负责棚户区改造相关政策法规宣传及工程进展的跟踪报道；负责棚户区改造征收实施方案、征收公告等政策文件的网上公示等工作。

**8.监督监察组：**负责督促检查棚改工作人员廉洁自律、工作作风、依法依规开展工作情况；负责棚改中心内部审计工作，及时查纠有关问题；对棚改中心各组、室及棚改领导小组成员单位贯彻落实棚改有关文件、会议精神进行监督检查；对抽调工作人员到岗及工作情况进行监督检查。

**（四）领导小组成员单位**

**1.县委组织部、人社局：**负责做好棚户区改造工作人员的抽调、监督检查工作，人社局负责做好棚户区改造失地农民养老保险办理工作。

**2.县委政法委：**协调做好棚户区改造项目的司法保障和维稳工作。

**3.县委宣传部、文旅局、电视台、网信办：**负责棚户区改造的宣传工作。

**4.县法院：**负责棚户区改造房屋征收的裁决及依法强制执行工作。

**5.县检察院：**负责棚户区改造项目的法律监督工作。

**6.县发改局：**负责棚户区改造项目的立项、可研报（审）批等工作。

**7.县财政局：**负责棚户区改造项目资金的筹措、拨付使用和监督管理工作。

**8.县监委：**负责做好棚户区改造项目的监督、监察工作。

**9.县住建局：**负责棚户区改造项目的工程质量管理、安全管理、文明施工管理、进度管理等工作。

**10.县自然资源局：**负责棚户区改造项目用地勘界、报批、集体土地征收、土地“招拍挂”；负责征收范围内集体土地上房屋用途、建筑面积等调查、认定和处理，负责宅基地及《土地使用权证》核查、认定工作；负责征收范围内违法建设用地的查处；负责棚户区改造项目的调研论证，规划设计方案的编制、审核、报批工作；负责规划许可证的认定工作。

**11.县公安局：**负责棚户区改造安全保障和突发事件处置工作。

**12.县工信局：**负责配合做好棚户区改造项目范围内企业搬迁协调工作；协调征收拆迁范围内通讯管线迁移工作。

**13.县房产服务中心：**按照各级保障性住房业务要求，负责棚户区改造有关的住房保障业务工作；配合征收范围内国有土地上房屋权属、用途、建筑面积等调查、认定和处理。

**14.县执法局：**负责违法建筑拆除工作，配合依法执行工作。

**15.县审计局：**负责做好棚户区改造项目审计工作。

**16.县市场监督管理局：**负责做好棚户区改造项目范围内个体工商户、企业营业执照审核及查询工作；负责关停未办证、不具备经营条件的经营户。

**17.县教育局：**负责棚户区改造异地安置家庭子女转、迁学等工作。

**18.县司法局：**负责做好棚户区改造项目实施过程中有关行政复议、法律服务工作；负责司法强制执行中的证据保全工作，对棚改方面涉及群众财产公证的，要积极受理开展，并合理减免优惠公证费用。

**19.县动迁补偿安置服务中心：**负责做好国有土地上棚户区改造项目房屋征收组织实施、监督指导工作；负责征收范围内国有土地上房屋权属、用途、建筑面积等调查。

**20.县政府金融办、成纪投资公司：**负责开辟各种融资渠道，协调金融机构加大对棚户区改造项目贷款的扶持。

**21.县信访局：**负责棚户区改造信访接待、政策解释等工作。

**22.县税务局：**负责落实棚户区改造项目有关国、省、市税费优惠政策。

**23.县水务局、公用事业局、电信局、供电公司、移动公司、联通公司、自来水公司、巨能天然气公司：**负责做好棚户区改造项目范围内电力、通讯、供热、供气、给排水等设施设备、管（杆）线、管道的配套建设或按期迁移和改造工作。

**24.县消防大队：**负责关停棚改范围内消防条件不达标的生产经营户，为拆违和依法强制执行工作提供消防保障。

**25.县卫健局：**为拆违和依法强制执行工作提供医务保障。

**26.城关镇、城市社区管委会：**按照属地管理原则，负责抓好棚户区改造项目土地及房屋征收补偿安置工作。

27.征收片区涉及单位公房、办公用房、资产用地、家属楼

院的相关单位要协调作好权属调查、拆迁安置等方面的工作。

七、其它事项

（一）被征收人应积极配合征收工作，如实提供相关资料。因被征收人不配合或未如实提供相关资料，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）征收土地公告后，规划服务中心、房产服务中心、不动产登记事务中心、公安、市场监督管理、税务等有关部门，停止办理征收范围内的分户迁入、户主更名、不动产登记、营业证照办理等一切手续。

（四）凡已给予补偿的建筑物、构筑物及附属设施，均交由棚改中心征收安置组负责拆迁，由县棚改中心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，被征收人不准私自拆除房屋，私自拆除发生安全事故的，责任自负。

（五）自征收公告发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方依据租赁协议自行解除租赁关系；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。

（六）土地被依法征收的，被征收人应当将被征收土地的集体土地建设用地使用证交给征收单位，由征收单位予以注销。

（七）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。

（八）被征收人的安置房办理产权证时契税减免按国家有关规定执行，被征收人按有关规定缴纳维修基金。

（九）本方案由县棚改中心以会议形式讨论确定，县棚改中心负责解释。实施中在本方案未明确的事项，依棚改中心相关会议纪要执行。

八、工作措施

**（一）加强领导，服务大局。**新城片区的土地征收补偿安置工作由县棚改中心组织，城关镇人民政府抓好征地补偿安置方案的政策落实。棚改中心下设的“两办六组”和县住建局、县执法局等领导小组成员单位要服从棚户区改造的大局，积极配合征收工作。全体工作人员必须服从指挥、严守纪律，确保征收补偿安置工作顺利进行。

**（二）坚持原则，依法办事。**征地补偿安置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，确保补偿安置工作依法进行。

**（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”。对补偿安置工作过程中出现的各种问题要及时研究，并加以解决，切实维护被征收人的合法利益。

**（四）注重宣传，形成合力。**充分利用各种媒体，向被征收人宣传土地征收补偿安置政策，宣传县委、县政府的重大决策，形成社会各界支持征地补偿安置工作的舆论导向。涉及征地补偿安置工作的单位要密切配合，相关工作要整体推进，确保县城棚户区改造新城片区征地补偿安置工作任务全面如期完成。