附件

静宁县县城棚户区改造工程新城片区

国有土地上房屋征收补偿安置方案

为了加快县城新城片区棚户区改造工程建设步伐，保障被征收人的合法权益，现就新城片区国有土地上房屋征收补偿安置制定如下方案：

一、征收范围

东起人民巷、西至西环路，南起南环路，北至新街，占地11.3亩，该范围内国有土地上建筑物和构筑物列入征收范围（疾控中心、城关公司及多层商品住房除外），依法实施征收，具体征收拆迁范围以勘测定界和改造通知为准。

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。

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：**静宁县政府动迁安置补偿服务中心负责，静宁县城市社区管委会、棚改中心配合。

四、实施时间

房屋征收工作从2019年4月1日开始，到2020年1月底，分三个阶段进行。

**（一）征收决定程序阶段:**2019年4月1日至2019年10月15日，对征收范围内房屋进行调查登记并对未经产权登记的建筑进行调查、认定和处理，完成社会稳定风险评估，进行宣传动员，筹集征收补偿资金，完成房屋征收补偿安置实施方案的意见征求、修改、审定等前期准备工作。

**（二）签约补偿及搬迁程序阶段：**2019年10月16日至2020年1月16日（90天），发布征收决定公告，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、补助等费用，组织搬迁、拆除等工作。

**（三）司法程序阶段：**2020年1月17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，报请政府作出补偿决定，并按程序依法申请人民法院强制执行。

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、性质和用途以依法取得的《房屋所有权证》或《不动产权证书》为准认定。

2.《房屋所有权证》或《不动产权证书》外增加面积的部分，能够提供依法取得的《建设工程规划许可证》或规划部门批准修建手续的，按批准的面积认定补偿建筑面积（临时建筑除外）。

3.《房屋所有权证》或《不动产权证书》证载面积外增加的面积，被征收人无法提供规划审批手续的，对在调查登记前修建的房屋认定为超面积自建房，在调查登记后修建的房屋，按违法建筑认定。

4.对国有土地独院上未办理房屋产权登记的补偿建筑面积上限认定参照农村宅基地执行。

（1）对独院土地证载或核定面积在200平方米及以上的，按证载或核定土地面积容积率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。

（2）对独院土地证载或核定面积在200平方米以下的，对土地面积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。

**（二）房屋价值的确定**

1.证载房屋：按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）相关规定，以评估价进行补偿。

2.未经登记建筑：认定的补偿建筑面积，参照同类合法建筑进行评估补偿。认定的超面积自建房给予以下工料补助：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；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。在签约期限内未签订补偿安置协议并交房的,不予优惠。

3.认定的违法建筑无偿拆除。

**（三）房屋征收补偿**

**1.居民住宅房屋征收补偿**

（1）货币补偿：以《房屋所有权证》的证载面积或认定的补偿建筑面积，按照评估价进行补偿。考虑到装饰等因素，对选择纯货币直接补偿的，在认定的补偿房屋评估价的基础上上浮10%予以补助。

（2）产权调换：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。国有土地上独院未办理房屋产权登记的产权调换参照农村集体土地执行，调换所得安置房面积不得超过被征收人以独院换房计算的安置房面积。对独院面积小于200平方米的，以认定的合法建筑面积进行房屋产权调换，调换安置房面积控制在200平方米以内。

（3）以独院打捆置换安置房：对改造范围内国有土地上住宅独院，被征收人选择以独院打捆置换安置房的，以独院证载或核定的面积为准，将独院、房屋、附属设施作为一个整体进行置换。对独院面积大于200平方米的，独院200平方米以内的面积A按独院面积与安置房面积1:1进行置换；独院面积在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；独院面积在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；独院面积在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。

**2.其他性质房屋补偿**

（1）单位产权房屋：对涉及的行政事业单位办公用房由政府调剂解决；对行政事业单位、国有企业办公用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。私营企业房屋以评估价给予一次性货币补偿。

（2）国有土地上营业用房：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安置。

因征收营业用房造成停产、停业损失的，对被征收人依照《甘肃省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》第三章相关规定发放停产、停业损失补偿费。停产、停业损失的补偿期限，商业、服务性行业按半年予以补偿，工业生产行业按一年予以补偿。根据片区实际，对商业、服务性行业再给予半年的停产停业补助，补助标准参照停产停业补偿费执行。

（3）事实性经营用房：对住宅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、生产加工等三年以上经营活动，且能提供营业执照等合法有效证明的，可以将实际用于商业、服务性行业、生产加工等经营活动的房屋认定为事实性经营用房。

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：临人民路、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。

（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拆除。

**（四）附属设施补偿、临时安置费和搬迁费**

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。选择以独院置换安置房的，附属设施打捆置换，不再进行补偿。

2.搬迁费。涉及住宅拆迁的，搬迁费每户5000元。

3.临时安置费。涉及住宅拆迁的，按照户口本在册人数，结合家庭实际常住人口，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。

**（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。

**2.补助**

对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或认定的补偿建筑面积，土地及以上结构的按300元/平方米给予补助，砖彩钢及彩钢结构按100元/平方米给予补助。

**（六）居民住宅房屋征收安置**

**1.货币化安置**

（1）对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%予以补助，由被征收人自行安置。

（2）被征收人对调换的安置房也可自愿选择全部或部分面积按3900元/平方米货币化结算安置，全部货币结算后被征收人自行安置。

**2.实物安置**

（1）安置对象。安置对象为本片区住房被征收的居民。由城市社区管委会、新城片区征收组核定实物安置户数，确定所需安置房面积，完成征收补偿安置工作。

（2）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。

（3）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，由征收人或开发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被征收房屋评估价结算；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。

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订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、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）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）本方案的征求意见稿公告后，自然资源、规划、房产服务中心、不动产登记、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、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；施工企业和征收实施单位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，由租赁双方根据租赁协议约定自行解除租赁关系；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。

（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。

八、工作措施

**（一）加强领导，服务大局。**新城片区棚户区房屋征收工作由县动迁服务中心、城市社区认真组织实施，棚改中心新城片区征收组组织开展征收工作。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。

静宁县人民政府办公室 2019年10月16日印发