静宁县南环中路（西环路—红学巷）

改扩建工程涉及国有土地上房屋建筑

征收补偿安置方案

**（征求意见稿）**

根据县城总体规划，因南环中路（西环路—红学巷）改扩建工程建设需要，县政府拟决定对南环中路（西环路—红学巷）改扩建工程涉及国有土地上房屋进行征收。为使房屋征收工作依法顺利推进，保障被征收人的合法权益，结合我县实际，特制定征收补偿安置方案如下：

一、征收范围

东起人民路南端，西至文萃嘉苑，北起南环中路，南邻南侧空地。该范围内国有土地上的建筑物、构筑物及附属物均被列入征收范围，依法实施征收。

具体征收范围以征收部门公布的征收红线图为准。

二、法律依据

按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、住建部《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》(省政府令第86号)等相关规定执行。

三、征收部门

**征收主体：**静宁县人民政府

**征收部门：**静宁县政府动迁安置补偿服务中心

四、实施阶段

**（一）征收准备阶段（2021年12月28日至2022年2月6日）**

1.依法对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，依法对调查登记的房屋建筑进行补偿面积认定，并公布认定结论；

2.完成社会稳定风险评估；

3.开展房屋征收补偿安置方案的意见征求、修改、审定等；

4.筹集征收补偿资金。

**（二）征收阶段（2022年2月7日至2022年3月13日）**

1.发布征收决定并公告；

2.选定评估机构，对被征收房屋价值进行评估、公示；

3.协商签约；

4.兑付各类补偿、补助、奖励等费用；

5.组织搬迁、拆除等工作。

**（三）司法程序阶段（2022年3月14日开始）**

对在签约期限内达不成征收补偿安置协议的被征收人，由县政府动迁安置补偿服务中心报请县政府作出补偿决定，并按程序依法申请人民法院强制执行。

五、房屋建筑调查认定

**（一）房屋建筑补偿认定标准**

**1.已经登记的房屋**

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准，予以补偿；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准，予以补偿；房屋权属证书和房屋登记簿以外的房屋建筑面积不能认定为补偿面积，不予补偿。

**2.未经登记的房屋**

被征收人能够提供《建设工程规划许可证》或规划部门批准修建手续等资料的，认定为补偿面积，予以补偿；被征收人不能提供相关有效资料的，不能认定为补偿面积，不予补偿。

**（二）房屋建筑补偿认定程序**

**1.现场调查**

征收调查认定工作组现场核查征收房屋性质、用途和建筑面积等基本信息，并填写《房屋建筑调查登记表》。

被征收人提供相关资料：个人身份证、户口簿复印件；土地权属、规划许可、建筑施工许可、产权登记等证明材料；地上建筑物、附着物权属有效证明材料；其它相关资料。

**2.核实认定**

（1）房屋建筑补偿面积的认定。已经登记的房屋，核对房屋权属证书，填写《已经登记房屋建筑调查认定表》，初步明确征收房屋建筑补偿面积，并图示清楚。未经登记的房屋，核实核查有关土地、房屋审批、当时有关特殊政策及历史遗留问题等情况，对未经登记房屋建筑的权属、面积、位置、结构、用途等信息进行详细记录，填写《未经登记房屋建筑调查认定表》，初步明确征收房屋建筑补偿面积，并图示清楚。

（2）房屋建筑不补偿面积的认定。除上述认定为补偿面积以外的其他房屋建筑面积，均认定为不补偿面积。

（3）房屋停产停业损失的认定。被征收人因房屋征收造成的停产停业损失，符合下列条件的，应当给予停产停业损失补偿：

被征收房屋所有权证书载明为经营性房屋；

依法取得工商营业执照；

依法取得相关生产经营许可手续。

**3.认定结论公示**

征收部门将认定形成的结论在征收范围内公示，公示期5天。公示期满无异议的，公示结论作为征收评估、补偿及补助的依据。

六、房屋征收补偿安置

**（一）房屋价值补偿及安置**

经认定为征收补偿的房屋，其价值可通过一次性货币补偿或产权调换的方式进行补偿。

**1.货币补偿及安置**

被征收人选择货币补偿的，经认定的补偿房屋建筑由选定的评估机构依据相关规定进行评估，征收部门按照评估价予以补偿。采用货币补偿的被征收人，领取补偿款后自行安置。

**2.产权调换及安置**

被征收人选择产权调换的，由征收人在县城规划区范围内向被征收人提供调换房屋，被征收人应结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。原则上商铺只能调换商铺，办公用房只能调换办公用房。

**（二）停产停业损失补偿**

**1.补偿标准**

对认定的经营性用房，按照每月不高于200元/平方米的标准予以补偿。

**2.补偿期限**

商业、服务性行业按半年计算。工业生产行业按一年计算。

**（三）其它补偿**

**1.搬迁补偿**

按认定的房屋建筑补偿面积一次性补偿，补偿标准为50元/平方米。

**2.其它附属设施补偿**

被征收房屋的其它附属设施等补偿，由选定的评估机构依据相关规定进行评估，征收部门按照评估价予以补偿。

七、房屋征收补助

被征收人的房屋建筑不能认定为补偿面积的，给予工料补助。

被征收人的房屋建筑不能认定为补偿面积的，但被征收人在征收公告确定的签约期限内签订征收补偿安置协议并按期交房的，可以按照征收的房屋建筑结构享受优惠政策。

被征收人的房屋建筑不能认定为补偿面积的，但被征收人在征收公告确定的签约期限内签订征收补偿安置协议并按期交房的，对依法取得工商营业执照、取得相关生产经营许可手续用于生产经营的，给予停产停业补助。

私自占有公共国有土地建设的所有建筑，一律不予补助，并按照公告确定的征收期限内自行拆除，逾期不予拆除的，由征收部门无偿拆除。

**（一）工料补助**

砖混（框架）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，彩钢结构200元/平方米。

**（二）优惠政策**

砖混（框架）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，彩钢结构100元/平方米。

**（三）停产停业补助**

**1.补助标准**

按照每月不高于100元/平方米的标准给予以补助。

**2.补助期限**

商业、服务性行业按半年计算。工业生产行业按一年计算。

八、房屋征收奖励

被征收人在征收公告确定的签约期限内签订征收补偿安置协议，给予签约奖励。被征收人在征收补偿安置协议约定的搬迁期限内交房的，给予交房奖励。逾期的不给予奖励。

**1.签约奖**

按认定的房屋建筑补偿面积，每平方米奖励100元。

**2.交房奖**

一次性奖励20000元。

九、其他事项

（一）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（二）凡列入征收范围内的房屋及附属设施，依照有关规定进行评估，确定其补偿价值后，被征收人按征收决定公告确定的签约期限及时签订征收补偿安置协议。

（三）被征收人应在征收补偿安置协议约定的搬迁期限内按时搬迁，将房屋交由房屋征收部门进行拆除。交房时需签定《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、气、暖、有线电视及其它相关费用，由被征收人自行结清。

（四）自征收决定公告发布之日起，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等行为。对抢修、抢建的房屋及建筑物一律不予补偿。

（五）在征收范围内涉及的电力、通信、给排水、有线电视及地下埋设的电缆、管道、广告牌、宣传牌等设施，由归属部门自行改迁。

（六）自征收决定公告发布之日起，自然资源、房产、公安、市场监管、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。

（七）被征收房屋用于抵押的，房屋征收后，被征收人须在领取各类补偿、补助和奖励资金前，先行解除抵押。

（八）在征收过程中，其他未定事宜，通过“一事一议”会议审定后执行。

十、工作要求

**（一）加强领导，明确职责。**为保证房屋征收工作顺利推进，由发改局、财政局、自然资源局、住建局、市场监管局、执法局、城市社区管委会、动迁中心等单位成立征收工作领导小组，共同推进工作落实。动迁中心组织实施征收工作；财政局负责保障征收补偿、评估、房屋拆除等资金；发改局、自然资源局、住建局及时提供有关预审批文件；自然资源局、住建局、市场监管局、执法局、城市社区管委会、动迁中心等单位确定专人组成征收工作组，做好征收范围内房屋的调查、认定、处理及协商签约等工作。

**（二）坚持原则，依法征收。**房屋征收工作要严格按照相关法律法规执行，坚决杜绝在评估、补偿和安置等环节违法违规操作。征收工作中遇到的特殊问题，要及时汇报房屋征收工作领导小组研究解决，确保房屋征收工作的合法性。必须坚持公开、公平、公正的原则，被征收人在房屋征收过程中提出的各种诉求，征收部门要及时研究，切实维护被征收人的合法权益。

**（三）注重宣传，形成合力。**采用形式多样的宣传方式，向被征收人宣传房屋征收的法律、法规及政策，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紧密配合，形成工作合力，确保房屋征收工作如期全面完成。