霍邱县原农机一厂南宿舍区棚户区改造范围内国有土地上房屋征收补偿方案

**（征求意见稿）**

    为推进县城区棚户区改造步伐，改善人居环境，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院590号令)、《六安市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(六政〔2011〕35号)和《霍邱县2018年度房屋征收和搬迁费、附属物等补偿标准》（霍政秘〔2018〕18号）等规定，现将霍邱县原农机一厂南宿舍区棚户区改造范围内房屋及附属物征收补偿方案公布如下：

**一、征收目的与原则**

**目的：**完善城市功能、提升城市品位、改善人居环境。

**原则：**遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开。

**二、征收范围**

东至原农机一厂南宿舍区东边界，西至西湖大道，南至双湖西路北侧商住楼后墙，北至怡禾万安苑南围墙。详见房屋征收范围红线图。

**三、搬迁与征收补偿签约期限：**自2020年 月 日起至2020年 月 日止，共40天。

**四、征收补偿项目、数量、标准与方式**

**（一）项目。**1. 被征收房屋价值的补偿；2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；3. 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；4. 被征收房屋的附属设施(附属物)的补偿。

**（二）数量。**1. 被征收房屋合法建筑面积（以下简称“被征收房屋面积”）原则上依据房屋有效权属证载为准，若证载面积有误的以实际测量为准；无证载的，原则上依据县城区2012年航测图上标注的为准；无标注且无合法批件的由相关部门进行调查认定，同时2019年实施的其他项目参照执行。 2. 附属设施（附属物）依据调查摸底、复核、认定并公示结果为准。

**（三）标准。**

1. 被征收房屋价值的补偿。由具有相应资质的房地产价格评估机构按规定评估确定（评估机构的选择以协商或公开抽签等方式选定）。

2. 被征收房屋属“房改房”，但个人产权为有限产权的，需按相关规定补齐至100%产权，否则仍按有限产权登记与补偿

3. 被征收房屋产权性质为住宅，现实际从事经营、生产等的房屋（住改非），依据国办发〔2003〕42号文件规定，按其合法产权房屋中实际从事经营的部分，一次性给予6个月的停产停业损失费补偿。

4. 被征收房屋的权属、结构、用途等依据有效权属证载或政府相关职能部门现场认定登记为准，并张榜公布。经认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑不予补偿。若被征收人在本方案确定签约期内签约交房的，对其违法建筑按结构给予一定金额的材料补助（混合300元/㎡，砖木220元/㎡，其他100元/㎡）；进入执法、司法程序的一律不予补助。

 5. 被征收房屋的搬迁费、附属设施（附属物）等补偿标准，按霍政秘〔2018〕18号文件规定的补偿标准执行。

6. 征收设定有抵押权登记的房屋，按国家有关法律法规执行。

**（四）方式。被征收房屋为：**住宅和商业用房的补偿实行货币补偿和产权调换两种方式，具体由被征收人自行选择；办公、仓储、生产、公益性用房及附属设施（附属物）的补偿，被征收人只能选择货币补偿。

**1. 选择货币补偿的。**被征收人可根据其被征收房屋用途类型、结构及所在片区等选择类似被征收房屋评估均价结算也可选择按分户评估价结算。

**2. 选择房屋产权调换的。**由具有相应资质的房地产价格评估机构对被征收房屋和用于产权调换的房屋同时进行评估，双方结算差价。

**3. 安置房建设地点、标准**

在西湖御景安置小区剩余房源内提供住宅、商业安置房源并配套建设公共服务设施。

**4. 安置房的选择**

原则上被征收人所选择的：①住宅用房：户型面积不得超与其被征收房屋（以证、套、处为单位，下同）面积最接近大面积户型，被征收房屋面积大于安置房源中最大面积户型的方可搭配选房（仍须按最接近原则）；②商业用房：间数不得超其被征收商业用房间数且须面积相接近。先搬迁先选房。

**五、征收过渡方式、期限与起止**

**1. 方式：**本项目房屋被征收人一律采取自行过渡方式临时安置。

**2. 期限：**①选择货币补偿，过渡期为6个月；②选择房屋产权调换的过渡期为36个月；③被征收人选择产权调换的，征收人另外支付4个月装修期的临时安置费。

**3. 起止：**按被征收人交房之日起至安置房交房公告之日止。

**六、优惠与奖励**

凡在本方案确定的签约、搬迁期限内腾空交房签约的，可享受下列优惠：

1. 被征收房屋面积与所选择的安置房面积相等的部分可按房屋重置价格结算结构差价（结构差价表附后）：所选的住宅用房户型面积属最接近大面积户型的，超被征收房屋面积10㎡以内（含10㎡）的部分按成本价2200元/㎡结算，10㎡以上的部分按优惠价3200元/㎡结算；自愿超最接近大面积户型选房的所选户型面积超最接近大面积户型的部分一律按安置住宅用房评估市场均价结算。安置商业用房面积超被征收商业用房面积的部分按安置商业用房所处区域评估市场均价结算。不足被征收房屋面积的部分按安置房的评估市场均价比除结构差价结算。

2. 被征收全部住宅房屋面积不足50㎡的，按50㎡计算临时安置费。

3. 安置房的面积可按计算安置面积结算，即其公摊占实际建筑面积的比例为10%，超10%的部分由征收人承担，不足10%的据实核算。办理产权证时可按实际建筑面积登记。

4. 按被征收房屋面积给予：①搬迁、签约奖。在前25天内（从2020年 月 日至2020年 月 日）搬迁、签约奖150元/㎡的奖励；在第26天至40天内（从2020年 月 日至 月 日）搬迁、签约奖100元/㎡的奖励。②商业用房货币化补偿奖。属商业用房且选择货币补偿的，奖励评估市场（均）价的10%。

**七、结算方式**

1. 被征收人选择货币补偿和选择房屋产权调换但征收补偿款多于所选安置房房价款的，在本方案确定签约搬迁期限内腾空交房经验收合格并签订征收补偿协议，征收人在协议签订后60日内一次性付清。

2. 被征收人自愿超最接近大户型面积选房的。若被征收房屋补偿款少于安置房房价款的，须在选房后15个工作日内补齐差价款后方可签订补偿协议。否则，所选安置房视为自动放弃。

3. 安置房竣工验收合格后，征收人在本县主要媒体发布交房公告，自公告发布之日起1个月内，选择房屋产权调换的被征收人应及时办理安置房结算、入住手续。逾期不办理结算、入住手续的，所选安置房视为自动放弃，责任自负。

4. 安置房的不动产证由被征收人凭《国有土地房屋征收补偿协议》和安置房结算证明等按有关规定自行办理，与被征收房屋证载面积相等部分（以签约时交出的证件为准），办证时只收工本费。

**八、组织实施**

县政府组织领导霍邱县原农机一厂南宿舍区棚户区改造范围内房屋及附属物征收与补偿工作，协调解决征迁工作中的各项问题。

霍邱县住房和城乡建设局牵头负责国有土地上房屋征收补偿；自然资源和规划局负责明确被征收人国有土地使用权取得方式、性质、用途和国有土地使用权的收回；规划中心牵头负责对被征收房屋合法性及用途的认定；城管执法局负责实施控违、拆违工作并使用规划中心提供的2012年航测图对被征收房屋进行现场比对；重点工程建设管理处负责安置房的建设并提供安置房源；房产局负责调查、登记被征收房屋的面积、结构等情况；不动产登记局负责调查、登记被征收房屋权属及附属物情况；县监察委、财政（国资委）、经信局、审计、公安、教育、人社、民政、市场监管、城投、供电、供水、供气等单位各司其职、各负其责。

领导组办公室负责协调、督办各责任单位落实具体工作任务。

**九、其他**

1.征收实施单位与被征收人在本方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由征收部门报请县政府依据本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内公告；被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼且在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，县政府依法申请人民法院强制执行。

2.凡在供电、供水、供气等部门立户的电表、水表、气表等，由供电、供水、供气等部门派员拆除；被征收人应缴清水、电、有线电视、电话等费用并办理报停等手续。

3.被征收人腾空被征收房屋时，不得破坏房屋结构及门窗等。否则由此引发的安全事故、经济损失及相关责任由被征收人自行承担。

4.房屋征收补偿协议签订前，被征收人应自行解除其出租房屋的租赁关系。

5.调查登记过程中，被征收人若提供资料不实或不协助相关部门进行勘查，造成估价结果失实等后果的，承担相应责任，构成犯罪的依法追究其刑事责任。

6.参加房屋征收工作的人员必须依法秉公办事，按规操作，做到公平、公正、公开。对弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，一经查实，依纪依法追究责任。

本方案未尽事项按相关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。

重置价格结构差价结算表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 旧 补 新 差 价 | **等级** | **补差价格** | **房屋基本情况** |
| 框架  结构 | 0元/㎡ | 现浇砼基础，框架、梁柱承重，钢筋砼屋面、楼地面，钢、木、塑钢或铝合金门窗，外装饰、水、电、厨、卫设施齐全。 |
| 混合  一等 | 40元/㎡ | 毛石或钢筋砼基，砖墙或部分构造柱、地梁、圈梁和过梁承重，砼板或多空板水泥楼地面，水泥砂浆面层，钢、木、塑钢或铝合金门窗，外装饰、水、电、厨、卫设施齐全。 |
| 混合  二等 | 80元/㎡ | 毛石条基，砖墙承重，钢筋砼桁条，平屋面，水泥砂浆地面，钢，木门窗，水、电、厨、卫设施齐全。 |
| 砖木  一等 | 120元/㎡ | 24cm砖墙承重，木桁条，木基层及瓦屋面，水泥砂浆地面及木、塑钢、铝合金门窗，水、电齐全。 |
| 砖木  二等 | 160元/㎡ | 18cm砖墙承重，木屋架，木桁条，瓦屋面，普通木门窗、水泥砂浆地面，水、电齐全。 |
| 其他  一等 | 200元/㎡ | 土（砖）墙承重，木屋架、木桁条、瓦屋面，不规则木门窗，水泥地坪、水、电齐全，檐（层）口高不低于2.2米。 |
| 其他  二等 | 260元/㎡ | 18cm(12cm)砖（土）墙，木屋架、木桁条，草或瓦等屋面，不规则门窗，水泥地坪，檐（层）口高不低于2.2米。 |