附件

中卫市第十三小学建设项目房屋

征收与补偿安置方案

（征求意见稿）

因中卫市第十三小学建设项目需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，沙坡头区人民政府决定对中卫市第十三小学建设项目范围内房屋实施征收。为切实做好项目范围内的房屋征收与补偿安置工作，结合沙坡头区实际，制定本方案。

一、房屋征收部门：沙坡头区住房城乡建设和交通局

二、房屋征收实施单位：沙坡头区文昌镇人民政府

三、房屋征收签约期限：2021年×月××日—2021年×月××日，征收期限30天。

四、房屋征收范围：中卫市第十三小学建设项目范围内的万松所属房屋及附属物，涉及被征收人1户，占地面积约2600平方米，被征收房屋建筑面积1623平方米，凡涉及到拆迁的所有建（构）筑物均属征收对象。

五、法律法规及政策依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》

（二）《中华人民共和国土地管理法》

（三）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（四）《中华人民共和国民法典》

（五）国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》

 （六）住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》

 （七）《宁夏回族自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》

（八）中卫市人民政府办公室《关于印发<中卫市棚户区改造货币化安置实施方案（试行）>的通知》

（九）其他法律法规政策规定。

六、被征收房屋面积及性质认定

 沙坡头区人民政府作出房屋征收决定前，协调自然资源、住建、审计部门依法对征收范围内的房屋、土地权属和房屋的区位、用途、结构、建筑面积进行调查、认定和处理，并将调查结果在项目范围内进行公示。被征收房屋批大建小的，以实际建筑面积计算；批小建大的，以所有权证记载建筑面积计算。对认定为合法的给予补偿，对认定为违法违规的不予补偿。

**（一）违法违规认定情形**

1.无国有土地使用权证

 2.无集体土地宅基地使用证

 3.当时不符合申领条件，违法取得集体土地宅基地使用证的

 4.无所在乡镇及土地主管部门出具的土地使用权证明

5.法律法规规定的其他违法违规行为

**（二）认定违法违章建筑的情形**

 1.未取得建设工程规划许可证或者虽取得建设工程规划许可证，但单位未按批准范围、内容施工的

 2.未经批准在宅基地外、屋顶等自建建（构）筑物

 3.未经批准在承包地上新建、改建和扩建的建（构）筑物

 4.在非法占有的国有、集体土地上新建、改建和扩建的建（构）筑物

 5.未经批准占用过道、马路、公共绿地、人行道等搭建的固定亭棚、房屋等

 6.在征收范围确定后实施新建、扩建、改建的建（构）筑物

 7.法律法规规定的其他违法违规行为

七、评估机构的选定

房地产评估机构选定工作由房屋征收部门负责，房屋征收实施单位组织。被征收人依据《宁夏回族自治区<国有土地上房屋征收与补偿条例>》规定在具备相应资质的房地产估价机构中选定；被征收人在规定期限内（自印发选定评估机构文件之日起5日内）未选定的，则采取摇号、抽签等方式随机选定。由公证部门对选定过程和结果进行现场公证，并出具公证文书。

八、被征收房屋价值的确定

被征收房屋价值由选定的房地产评估机构按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》规定评估确定。对评估确定的房屋价值有异议的，自收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内向中卫市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

 九、房屋征收补偿计算标准

 **（一）被征收房屋、装修及附属物价值的补偿。**由委托选定的房地产价格评估机构依法评估确定。

 **（二）政策性补助费**

**1.临时安置补助费：**按被征收房屋建筑面积每月每平方米6元计算，补助期限为6个月。

**2.搬迁补助费：**按照被征收房屋建筑面积每平方米10元的标准计算。

**（三）政策性奖励**

**1.提前签约奖。**签约期限为30日，征收补偿决定发布后，×月×日— ×月×日（前20日）内签约的，奖励6万元/户（产权证）；征收补偿决定发布20日后签约的不予奖励。

**2.提前搬迁奖。**在签订《房屋征收与补偿安置协议》后5日内，完成搬迁并腾空交房的，奖励4万元/户（产权证）；5日后不予奖励。

**（四）政策性补贴**

**补偿补贴：**在方案规定的签约期限内签订《房屋征收与补偿安置协议》的，在被征收人房屋评估价值基础上增加35%的补偿。

十、征收补偿安置方式

本次征收补偿采取**产权调换**方式进行。

补偿总价包括被征收房屋、装修价值及附属物价值的补偿，以及政策性补助费、政策性奖励、政策性补贴。以现房形式在文昌镇辖区剩余房源中安置，产权调换面积按货币补偿总价除以安置住房安置均价进行置换。

**（一）住宅**

 1.选择多层住房安置的，安置住房均价1880元/㎡，楼层价格调整系数一层为零，二层上浮10%，三层上浮12%，四层上浮8%，五层下浮9%，六层下浮21%。

 2.选择小高层住房安置的，安置住房起价2060元/㎡，一层、顶层为安置价；一层以上每层增加20元/㎡。

实际置换面积不得超过应置换面积的20%。其中：超出应置换面积5%以内的，由被征收人在实际所选安置楼层对应价格的基础上按200元/㎡补交购房价款；超出应置换面积5.01%—10%的，由被征收人在实际所选安置楼层对应价格的基础上，按400元/㎡补交购房价款；超出应置换面积10.01%—20%的，由被征收人在实际所选安置楼层对应价格的基础上，按600元/㎡补交购房价款。

3.异地安置标准。根据不同安置住房用地等级给予相应的政策补助。标准如下：
 （1）在原居住地土地等级向异地同等级土地安置，同等面积调换。

 （2）原居住地土地等级为一类土地的，在异地二类土地上安置，在补偿基础上增加10%，反之减少10%；在异地三类土地上安置，在补偿基础上增加20%，反之减少20%。

 （3）原居住地土地等级为二类土地的，在异地三类土地上安置，在补偿基础上增加10%，反之减少10%。

**（二）营业房**

福润苑B区14号营业房安置均价为4880元/㎡，实际安置面积超出应置换面积15%以内的部分，被征收人按4880元/㎡补交购房价款；超出应置换面积15%以外的部分，按照区位市场价格补缴房款。

十一、安置办法

（一）文昌镇政府依据《房屋征收与补偿安置协议》安置被征收人。

（二）被征收人按照房屋征收补偿的各项费用与调换房屋的价格结算差价，实行多退少补。

十二、房屋征收有关事项的处理

（一）严格按照双方签订的《房屋产权调换安置协议》选择住房。

（二）被征收房屋存在租赁关系的，在本项目《房屋征收决定公告》发布之日起，被征收人（出租人）应当与承租人自行解除租赁关系，房屋征收部门不承担房屋租赁所产生的任何经济和法律责任。

（三）经营用房停产停业损失的补偿，按照被征收房屋评估价值7‰的比例乘以停产停业期限（月）计算，一次性补偿3个月的停产停业损失。被征收房屋登记为住宅用房，但办理了工商营业执照和税务登记证，同时经营年限在1年以上，且实际用于生产经营的房屋，参照经营性用房给予停产停业损失补偿。

 （四）征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当依照国家有关法律法规规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。抵押人和抵押权人协商一致的，房屋征收部门按照双方协议对被征收人给予补偿。达不成协议，抵押人可以变更抵押物。

（五）只征收围墙、门房、大门、锅炉房、小煤房、树木等附属物的，不享受奖励政策。

（六）房屋征收评估费、拆迁清运费等工作经费据实结算。

 十三、具体要求

1. 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建和改变房屋用途等行为，违反规定的不予认定补偿。
2. 在本方案确定的签约期限内，达不成补偿安置协议的，由房屋征收部门报请区人民政府按照本方案做出征收补偿决定。
3. 本征收补偿方案仅适用于中卫市第十三小学建设项目房屋征收与补偿安置。
4. 本方案未尽事宜按有关法律法规规定执行。