附件

兴拓巷遗留户房屋征收与补偿安置方案

（征求意见稿）

因城市发展需要，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兴拓巷遗留户房屋实施征收。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xx月xx日—2021年xx月xx日，征收期限30天。

四、房屋征收范围：兴拓巷遗留户涉及被征收人拓万亿、杨波所属房屋及附属物，涉及被征收人2户，占地面积约466㎡，被征收房屋建筑面积约352㎡，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》（卫政办法﹝2016﹞195号）

（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

被征收房屋价格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元的标准补助。

**（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）；×月×日— ×月×日（后10日）签约的，奖励3万元/户（产权证）；签约期满后取消奖励政策。

**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）；10日内完成搬迁并腾空交房的，奖励2万元/户（产权证）。

**（四）政策性补贴**

 **1.困难补助：**残疾人、享受低保的困难家庭在征收期限内签订征收补偿协议的，经核实，残疾人每户给予5000元困难补助，享受低保的困难家庭每户给予3000元的困难补助。

**2.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，土地性质为划拨用地的在被征收人房屋评估价值基础上增加35%的补偿，土地性质为出让用地的不享受该项补贴。

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）原居住地土地在异地二类土地上安置，在补偿基础上增加10%；在异地三类土地上安置，在补偿基础上增加20%。

**（二）营业房**

1.在应理新社区片区营业房进行安置，按照《应理新社区营业房安置问题处理意见》（2016年10月31日）执行，营业房安置均价为6680元/㎡，实际安置面积超出应置换面积15%以内的部分，按照6680元/㎡价格补缴房款，超出应置换面积15%以外的部分按照8150元/㎡价格补缴房款。

2.在金河三期片区营业房进行安置，营业房安置均价为5880元/㎡，超出应置换面积15%以内的部分，按照5880元/㎡价格补缴房款，超出应置换面积15%以外的部分按照6489元/㎡价格补缴房款。

3.在福润苑B区14号营业房（一二连体）进行安置，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5880元/㎡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的补偿。

 （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，由房屋征收实施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兴拓巷遗留户房屋征收与补偿安置。

（四）本方案未尽事宜按有关法律法规规定执行。