

沙坡头区滨河北路加油站地块房屋征收与补偿安置方案

(征求意见稿)

因城市发展的需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，沙坡头区人民政府决定对滨河北路加油站地块范围内房屋实施征收。为切实做好项目范围内房屋征收与补偿安置工作，结合沙坡头区实际，特制定本方案。

一、房屋征收部门：中卫市沙坡头区住房和城乡建设和交通局

二、房屋征收实施单位：中卫市沙坡头区文昌镇人民政府

三、房屋征收签约期限：2023年8月25日—9月23日，征收期限30天。

四、房屋征收范围：滨河北路加油站地块被征收房屋建筑面积约1534平方米，涉及被征收人8户（金光寺路以西，新滨河北路以北，农田以东，双桥村七队66号住宅以南）。凡在此范围内的所有建（构）筑物、附属物均属征收对象。

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）《中华人民共和国物权法》；

（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)《中卫市人民政府关于印发〈中卫市土地及附着物征收补偿指导意见(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

沙坡头区人民政府做出房屋征收决定前,协调市自然资源、住建、审计、财政部门依法对征收范围内的房屋的区位、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。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)违法违规土地认定情形。

- 1.无国有土地使用权证;
- 2.无集体土地宅基地使用证;
- 3.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)违法违章建筑认定情形。

- 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。

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，房屋征收由实施单位组织。被征收人依据《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》规定协商选定房地产评估机构；在规定期限内（自印发选定评估机构文件之日起5日内）协商不成的，由征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票；如投票形不成多数意见的，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《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、装修及附属物价值补偿。由委托选定的房地产价格评估机构依法评估确定。

（二）激励性奖励。

在沙坡头区范围内对积极配合并在签约期限内带头签订协议的拆迁住户，考虑政策的连续性可给予适当奖励，奖励费用按照拆迁户总补偿费用的 10%计算，征收补偿决定发布之日起，对前 10 天内带头签订协议并及时按期拆除清理，经验收达到要求，可给予 30%奖励，但不重复享受。

十、征收补偿安置方式

该地块涉及住宅征收补偿由被征收人选择采取货币补偿或产权调换补偿方式进行，每个宅基地安置最多不超过 3 套现房，现有房屋拆除，房屋征收补偿总价减去现房折算资金剩余的部分以货币方式补偿。

（一）产权置换。以现房的方式在双桥嘉苑、新墩花园 D 区等项目存量住房中安置。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。

1.选择多层住房安置的，安置住房均价 1880 元/平方米，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/平方米，一层、顶层为安置价；一层以上每层增加 20 元/平方米。

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/m²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/m²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/m²补交购房价款。

（二）货币补偿。补偿总价包括被征收房屋、装修及附属物价值的补偿，以及激励性奖励。被征收人签订《房屋征收与补偿安置协议》后，现房安置后的剩余部分，房屋征收实施单位一次性将补偿款支付给被征收人，到期未按约定支付资金按照同年银行存款利率支付利息。

十一、安置办法

（一）乡镇依据《房屋征收与补偿安置协议》安置被征收人。

（二）按照货币补偿总价，以货币形式一次性将补偿款支付给被征收人或折算成安置面积以现房形式安置被征收人，现房安置最多不超过 3 套，安置面积不足部分以货币化安置。

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）征收范围内对无证的建筑物，由相关部门进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑的，给予补偿；对认定为违法建筑的，不予补偿。

(三)被征收房屋存在租赁关系的,不影响在征收范围内《房屋征收决定公告》内容的实施。承租人与被征收人(出租人)因本次征收产生的任何纠纷均由双方按照合同约定进行,房屋征收部门不承担房屋租赁所产生的任何经济和法律責任。

(四)对正常生产经营企业的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。对被征收人实行货币化补偿,一次性给予3个月的停产停业损失补偿。

(五)房屋征收工作经费按征收房屋评估总价的1%核定,建筑垃圾清运费按20元/平方米核定。

(六)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,房屋征收部门应当将补偿款向公证机关办理提存。

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

(八)围墙、门房、大门、锅炉房、小煤房、树木等附属物的补偿以《中卫市人民政府关于印发中卫市土地及附着物征收补偿指导意见(试行)的通知》(卫政规发〔2023〕1号)规定的地上附着物补偿标准为依据。

十三、具体要求

（一）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，违反规定的不予认定补偿。

（二）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沙坡头区人民政府按照本方案作出征收补偿决定。

（三）本征收补偿方案仅适用于滨河北路加油站地块范围内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。