**宝中铁路安国镇至中卫段扩能改造工程沙坡头区段房屋征收与补偿安置方案**

（征求意见稿）

因宝中铁路安国镇至中卫段扩能改造工程需要，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宝中铁路安国镇至中卫段扩能改造工程沙坡头区段工程用地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城乡建设和交通局

二、房屋征收实施单位：中卫市沙坡头区宣和镇人民政府

中卫市沙坡头区镇罗镇人民政府

三、房屋征收签约期限：2025年xx月xx日—xx月xx日，征收期限30天。

四、房屋征收范围：宝中铁路安国镇至中卫段扩能改造工程沙坡头区段工程用地所涉及宣和镇、镇罗镇144户房屋。凡在此范围内的所有建（构）筑物、附属物均属征收对象。

五、征收目的：保障宝中铁路安国镇至中卫段扩能改造工程实施。

六、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）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（六）国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

（七）住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》；

（八）《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》；

（九）《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）；

（十）其他法律法规政策规定。

七、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、住建等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为。

八、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。

九、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》、《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。

十、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。**依据《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）文件精神，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，奖励费用不超过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天内签订协议并及时按期拆除清理，经验收达到要求，可给予不超过30%奖励，但不重复享受。

**（三）停产停业损失补偿。**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。

十一、征收补偿安置方式

本项目涉及住宅征收补偿由被征收人选择采取**货币补偿**的补偿方式进行。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、停产停业损失补偿。被征收人签订《房屋征收与补偿安置协议》后，房屋征收实施单位将补偿款一次性支付给被征收人。

十二、房屋征收有关事项的处理

**（一）**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。

**（二）**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补偿。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。

 **（三）**房屋征收评估费按照每户（每宅）2000元核定，拆迁及垃圾清运费按被征收房屋占地总面积20元/平方米核定。

 **（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。抵押人和抵押权人就解除房屋抵押权达成协议并且已到抵押登记部门办理了解除抵押物登记手续的，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。

**（五）**仅征收围墙、门房、大门、锅炉房、小煤房、树木等附属物的和未全部征收的，不享受激励性奖励政策。

**（六）**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宝中铁路安国镇至中卫段扩能改造工程沙坡头区段房屋征收与补偿安置。

**（四）**本方案未尽事宜按有关政策及法律法规执行。