沙坡头区中南百货及周边房屋征收与补偿安置方案

（征求意见稿）

为完善城市基础设施建设，消除中心城区住房安全隐患，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沙坡头区中南百货及周边房屋实施征收。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：中卫市沙坡头区滨河镇人民政府

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

四、房屋征收范围、土地性质、现状：政府家属楼以南、朝阳巷以北、海鑫商场以西、中山街以东区域，共涉及25户，建筑面积5098.05平方米，其中营业房1户3350.05平方米，住宅房24户1748平方米，属国有建设用地，现为商区。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：消除中心城区住房安全隐患。

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）《自治区党委办公厅 人民政府办公厅印发〈关于城乡危旧房排查整治的方案〉的通知》（宁党办〔2023〕46号）

（十）《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）

（十一）其他法律法规及有关规定

七、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

本项目涉及的房屋征收补偿由被征收人选择采取**货币补偿或产权调换**的补偿方式进行。

**（一）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、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支付给被征收人。

**（二）产权调换**

以现房的方式在沙坡头区安置小区存量住房中安置，产权调换面积按房屋征收补偿总价除以安置住房安置均价进行调换。

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/平方米补交购房价款；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/平方米补交购房价款；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/平方米补交购房价款。

十二、安置办法

（一）乡镇依据《房屋征收与补偿安置协议》计算房屋征收补偿总价进行补偿。

（二）被征收人按照协议签订先后顺序进行补偿。

十三、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，不影响本次房屋征收项目的实施。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责任。

 （四）房屋征收评估费、拆迁及垃圾清运费等经费据实结算。

 （五）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。

（六）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。

（七）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。

十四、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沙坡头区中南百货及周边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。