

中卫市沙坡头区人民政府办公室文件

卫沙政办发〔2021〕17号

中卫市沙坡头区人民政府办公室 关于印发中卫市第三污水处理厂集污管网项目 房屋征收与补偿安置方案的通知

柔远镇人民政府，区财政局、住房和城乡建设和交通局、审计局：

《中卫市第三污水处理厂集污管网项目房屋征收与补偿安置方案》已经区人民政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

中卫市沙坡头区人民政府办公室

2021年4月19日

（此件公开发布）



中卫市第三污水处理厂集污管网项目 房屋征收与补偿安置方案

因中卫市第三污水处理厂集污管网项目需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，区人民政府决定对中卫市第三污水处理厂集污管网项目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，结合我区实际，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交通局

二、房屋征收实施单位：中卫市沙坡头区柔远镇人民政府

三、房屋征收签约期限：2021年4月20日—2021年5月19日，征收期限30天。

四、房屋征收范围：中卫市第三污水处理厂集污管网项目位于第四排水沟以北，中卫物流园办公楼以南，柔石路以西，规划柔二路以东，被征收房屋建筑面积约1.2万平方米，涉及被征收人34户。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. 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)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18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，2021年4月20日—2021年5月9日内（前20天）签约的，奖励6万元/宅基地；2021年5月10日—2021年5月19日内（后10天）签约的，奖励3万元/宅基地；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（宅基地）；10日内完成搬迁并腾空交房的，奖励2万元/户（宅基地）。

(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：选择货币化安置的评估补偿部分，在被征收人房屋评估价值基础上增加35%的补偿；选择产权置换的评估补偿

部分，不享受该项补贴政策。

十、征收补偿安置方式

本项目征收补偿采取**纯货币补偿**和**产权置换+货币化补偿**的方式进行。

（一）纯货币补偿。补偿总价包括被征收房屋、装修及附属物价值的补偿，以及政策性补助费、政策性奖励、政策性补贴。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。

（二）产权置换+货币化补偿。以现房的形式在棚改项目存量安置住房中安置，每户（宅基地）安置1套现房，其余补偿部分货币化安置。

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。

十一、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 and 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，一次性发放 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）建筑垃圾清运费按 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。

（五）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。

（六）种植树木补偿以《市人民政府关于规范中卫市沙坡头区土地征收附属物货币补偿标准的通知》（卫政发〔2014〕107 号）规定的地面附着物补偿标准为依据。

十二、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中卫市第三污水处理厂集

污管网项目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。