新田县迎宾路片区（二期）

农业委大院和种子公司区域城镇棚户区改造

项目国有土地上房屋征收安置与补偿方案

经县人民政府同意，新田县农业委大院和种子公司区域房屋已列入2018年棚户区改造范围。为维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）等法律法规的规定，结合我县实际，特制定本方案。

一、项目名称：新田县迎宾路片区（二期）农业委大院和种子公司区域城镇棚户区改造项目。

二、征收范围：新田县迎宾路片区（二期）农业委大院和种子公司区域，详见征收范围红线图。

三、征收当事人及单位

**1、征收主体：**新田县人民政府。

**2、征收部门：**新田县土地和房屋征收补偿事务中心。

**3、实施部门：**新田县城镇棚户区改造指挥部。

**4、被征收人：**被征收房屋所有权人。

四、签约及搬迁期限

**1、签约期限：**自征收决定公布之日起60日之内。

**2、搬迁期限：**补偿协议签订之日起20日之内。

五、选择简易征收程序协议征收的规定

1、简易征收程序：征收范围公示→入户调查确认公示→被征收人同意选择简易征收程序并签订承诺书→分户评估签约补偿→腾房搬迁、房屋拆除。

2、补偿方式：被征收人可选择货币补偿或产权调换的补偿方式。

3、选择简易征收程序协议征收的被征收房屋的价格，按照征收补偿方案（征求意见稿）公示之日为评估时点进行评估。

4、被征收人选择简易征收程序进行协议征收的，需在项目分户初评结果公示之日起20天内签订征收补偿协议并按协议约定搬迁腾房。

5、为保证被征收人的合法权益，协议征收的房屋补偿的单价以及补助、奖励标准低于按照法定程序征收的同一项目征收房屋补偿的单价以及补助、奖励标准的，补足相应的差额部分。

六、补偿方式

被征收人可以选择产权调换或货币补偿。同一征收区域内整栋或同套被征收房屋，被征收人只能选择其中一种补偿方式，不能同时选择两种补偿方式。

七、选择产权调换

**1、产权调换房屋的基本情况**

产权调换房屋位于阳光城小区(地处老法院、原药材公司、原食品公司位置)、怡华城小区（地处怡华路中段位置），安置房户型主要以二房和三房为主，四房和一房为辅，安置房面积在80㎡―140㎡之间，安置房的土地使用权类型为国有出让地。

**2、产权调换比例**

产权调换按被征收房屋认定后的合法建筑面积1：1进行置换。

**3、结清差价**

选择安置房建筑面积不足或超过产权补偿置换总面积部分互相补差。

选择安置房建筑面积超过产权补偿置换总面积的，超过部分在20㎡内（含20㎡）的，由被征收人按同一区域选择货币补偿的网签登记均价购买；超过20㎡以上部分的安置面积，按照安置区同户型、同楼层商品房开盘价购买。

选择安置房建筑面积小于产权补偿置换总面积的，小于部分按同一区域选择货币补偿的网签登记均价进行结算。

征收人按约定时间将安置房交付给被征收人，双方结清差价。

**4、产权调换的选房方法和程序**

（1）确定选房顺序。按签订征收补偿协议时间顺序号和腾空房屋时间顺序号之和确定选房顺序号，重号的以先腾空房屋者优先选房。

（2）选择户型面积。被征收人原则上根据产权补偿置换总面积（产权补偿置换总面积=认定的合法建筑面积+签约腾房奖励面积）选择安置房户型和面积。选择户型面积原则上每套不超过140平方米。选择安置房面积一般不超过产权补偿置换总面积（产权调换总面积=认定的合法建筑面积+签约腾房奖励面积）30平方米。

八、选择货币补偿

以县政府公布征收决定之日为估价时点，由被征收人协商选定或投票或抽签决定评估机构，按市场评估价对被征收房屋进行评估后予以补偿。

九、评估机构选定

（1）公示备选评估机构名单。

（2）被征收人在公示的备选评估机构中协商选定评估机构。

（3）备选评估机构公示7天后被征收人协商不成的，由征收部门和项目实施工作组组织被征收人，在公证人员的公证下随机选定或投票或抽签决定。

十、其他补偿

**1、房屋装饰装修补偿：**按市场评估价予以补偿。

**2、搬迁补偿：**按两次计算，每户按1500元/次予以补偿，有大型物件设备的另增补搬迁费2000元。

**3、过渡房安置补偿：**选择产权调换的，每户按650元/月予以补偿，过渡期限为36个月，因征收人原因不能按时交付产权调换房的，超过过渡期限12个月之内（含12个月）的增补50％，超过过渡期限12个月以上的增补100％；选择货币补偿的，每户按650元/月予以补偿，过渡期限为18个月。

**4、停产停业损失补偿**

因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，每月按被征收房屋（不包括装饰装修补偿）评估价值的7‰予以补偿，补偿期限为6个月。

被征收人擅自将住宅房改建为经营性用房，被征收人不能提供改建手续和营业执照、税务登记证、连续纳税依据的，停产停业损失不予补偿。

**5、其他附属物补偿**

（1）室外水泥坪补偿标准：按56元／㎡补偿。

（2）室外砖砌蓄水池补偿标准：按400元／m³补偿。

（3）室外大门补偿标准：不锈钢门180元／㎡，木制门120元／㎡ ，简易铁门80元／㎡。

（4）室外简易棚（包括铁皮、彩瓦、石棉瓦等材料盖顶）补偿标准：一等补偿180元／㎡，二等补偿160元／㎡，三等补偿100元／㎡。

（5）未列举的附属物根据调查登记情况按重置价进行补偿或邀请评估公司评估。

十一、补助类别标准

1、水和电户头补助：按3000元/户予以补助，安装三相电的，另补2000元/户。

2、网络通讯户头补助：固定电话、宽带、网络有线电视每项按200元/户予以补助。

3、空调搬迁按300元／台补助。

4、热水器搬迁按200元/台进行补偿，太阳能热水器、空气能热水器的搬迁另增补100元/台。

5、可搬迁水塔按200元／台补助。

6、消防设施整套补偿价格邀请评估公司评估。

十二、奖励措施

1、征收配合奖。房屋征收范围明确并告知被征收人后，被征收人积极配合征收工作人员入户调查摸底、丈量登记面积、认定权属性质及用途的，每户奖励5000元。

2、签约腾房面积奖。被征收人在征收方案确定的签约期限内签订征收补偿协议并在搬迁期限内搬迁腾房完毕的，选择产权调换的，按被征收房屋认定的合法建筑面积的20%给予奖励；选择货币补偿的，按被征收房屋认定的合法建筑面积的30%采用货币的方式予以奖励，计算单价按照征收决定公告之日前30天（含征收决定之日）本县商品房网签登记均价奖励。

3、按期签约奖。被征收人在规定的签约期限内签订征收补偿协议的，每户给予3000元的按期签约奖。

4、按期搬迁奖。被征收人在房屋征收规定的搬迁期限内完成搬迁的，每户给予5000元的按期搬迁奖。

5、征收连带奖。为鼓励列入同一个征收项目的同单位、同一栋、同一小区或区域的被征收人自发积极联动搬迁，设立征收工作连带奖。在规定时间内同单元全部签订协议并完成搬迁的，被征收人每户每套奖励5000元；在规定时间内同栋全部签订协议并完成搬迁的，被征收人每户每套再奖励5000元；在规定时间内同一小区或区域全部签订协议并完成搬迁的，被征收人每户每套再奖励20000元。

6、购房奖励。被征收人选择货币补偿的，在房屋征收方案确定的签约期限内签订征收补偿协议并按协议约定时间搬迁腾房的，按被征收房屋建筑面积300元/㎡的标准享受购房奖励；如被征收人征收范围公示之日起两年内选择在本县县城规划区域范围内购买具有预售许可证商品房或国有出让地上具有合法手续房屋的，再按被征收房屋合法建筑面积300元/㎡的标准进行奖励。

7、以上奖励项目须在被征收人签订补偿协议并腾房完毕，由实施单位和项目实施工作组共同验收合格后予以发放。

十三、未办理房屋权属登记手续的全额集资建设房屋征收与补偿的规定。

原单位已经制定集资建房方案，经县委、县政府审定同意办理相关建设手续，但未办理房屋权属登记手续的全额集资建设房屋，所有参加集资建房人员积极配合棚改工作，并在征收公告规定的签约期限内签订征收补偿协议并搬迁腾房的，由被征收人全体书面申请，经原单位同意，补齐按原集资建房协议约定的建设资金及缴纳由税务和不动产登记部门核定的相关税收和办证费用后，按合法建筑予以补偿，不再对被征收房屋核发不动产权证。

十四、“住改非”房屋的营业补偿

被征收人将合法的住宅房屋部分改为营业性用房的“住改非”房屋，被征收人提供了合法的营业执照、税务登记证等相关证照，且连续经营并纳税超过五年以上（含五年）的相关材料，按实际营业净面积给予350元／㎡的营业补偿，但实际补偿净面积最高不超过120㎡。

十五、车库、杂房、煤棚、加层、增加面积等的补偿

登记簿或权属证书上载明的车库、杂房、煤棚、加层、增加面积等按合法建筑予以补偿；未载明的由有关职能部门调查认定后，按征收决定公告之日的房屋重置价补偿。

十六、社会保障

被征收人在征收方案确定的签约期限内签订征收补偿协议并按协议约定搬迁腾房完毕，被征收人符合保障性住房条件的，可向有关部门书面申请，在具有房源情况下优先提供保障性住房，按照相关规定缴纳租金。不符合住房保障条件但有特殊情况的被征收人，经本人书面申请，棚改办核实并签署意见后，在具有房源的情况下，由住房保障办提供保障性住房临时过渡的，按照相关规定缴纳租金，在过渡期限内临时过渡费按150元/月予以补偿。

十七、政策优惠

1、选择产权调换在办理房屋权属证书中，原被征收房屋的建筑面积免收行政事业性收费，服务性收费减半收取。

2、选择货币补偿的，被征收房屋的补偿、补助、奖励等收入免征个人所得税。

3、选择货币补偿在本县县城规划区域内购买合法产权房的，免收行政事业性收费，服务性收费减半收取。

十八、其他规定

1、被征收房屋贷款抵押的，由被征收人与债权人自行解除抵押合同后，对被征收人予以补偿。

2、被征收房屋出租的，由被征收人负责与承租人解除租赁合同，并依合同约定自行解决好装饰、装修、租费等相关事项，双方结清费用，并主动通知承租人及时腾空房屋。

3、征收范围公告后，擅自对被征收房屋进行改建、新建、扩建及装饰装修的，不予补偿。

4、违法、违章建筑及超过批准期限的临时建筑不予补偿；未超过批准期限的临时建筑按实际使用期限后的重置价补偿；属“三非” 房屋的，待“打非办”处理完毕后予以补偿。

5、非住宅类房屋只按货币补偿方式进行补偿。

6、被征收房屋权属发生转移未办理转移登记过户手续的，先按协议受让人进行调查、登记、公示。公示期满后无异议的，补缴相关税费后，对协议受让人补偿；公示期间有异议的，应向实施单位书面提出，先对房屋征收补偿款进行公证提存，待协议双方协商或通过司法程序确定后予以补偿。

7、选择货币补偿在本县县城规划区域范围内购买具有预售许可证商品房或国有出让土地上具有合法手续房屋的（非“三非”房屋），由被征收人书面申请并经县棚改办同意后，购房奖励（本方案第十二项第6条第二个300元/㎡的购房奖励）可由直系亲属（只限父母和子女关系）享受。

8、在征收区域有多套或独栋房屋选择产权调换的，每套被征收房屋只能调换一套房屋；产权调换房面积原则上每套不超过140㎡。

9、房屋及土地的性质、权属、面积等以登记部门的登记簿为准，存在争议的由住建、国土、房产、城管等职能部门及龙泉镇政府在5个工作日内作出认定，被征收人对认定不服的，可依法申请行政复议或行政诉讼。职能部门难以准确认定的，由征收部门汇总后，报县人民政府研究确定。

10、“户”、“套”原则上以房屋权属证书为依据，户、套的认定原则如下。

（1）同一区域内房屋套数以房屋权属证明资料套数为准，一套或一层房屋所有权为一人或多个人共同共有的，认定为一套。

（2）独栋多层或多套房屋，只有一本房屋权属证明资料，所有权为一人或多个人共同共有的认定为一套；多层房屋办理多本分证的，按照房屋权属证明资料认定套数。

（3）每套居住房屋的面积不少于50㎡（含50㎡），且具有正常的居住使用功能。

（4）户数以户口本或者婚姻证明材料为依据，同一户口本上的认定为一户，有婚姻关系的被征收人认定为一户。

同栋建筑内同一权利人有多套房屋的，视为一户多套；一套房屋有多个权利人共有的，视为一户一套。每“套”住宅房屋应具备基本的居住功能，如卧室、餐厅、厨房等。“单元”以有楼梯间为界定，独栋房屋既是一栋也是一个单元。

十九、 本方案由新田县城镇棚户区改造指挥部负责解释。