

双桥（三期）棚户区改造项目房屋征收与补偿安置方案

因双桥（三期）棚户区改造项目需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，区人民政府决定对文昌镇和柔远镇涉及房屋实施征收。为切实做好项目范围内的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：中卫市沙坡头区建设交通局

二、房屋征收实施单位：中卫市沙坡头区文昌镇人民政府
中卫市沙坡头区柔远镇人民政府

三、房屋征收签约期限：2018年5月3日—6月1日，征收期限30天。

四、房屋征收范围：双桥（三期）棚户区改造项目征收范围涉及文昌镇、柔远镇，文昌镇征收范围为滨河北路提升改造项目涉及双桥村24户；柔远镇征收范围为中卫市鑫兴隆燃气有限公司。项目共涉及被征收户25户，被征收房屋建筑面积约4800平方米。凡在此范围内的所有建（构）筑物均属征收对象。

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) 《中卫市人民政府办公室关于印发〈沙坡头区 2018 年棚户区改造工作实施方案〉的通知》；
- (十) 其他法律法规政策规定。

六、被征收房屋面积及性质认定

沙坡头区人民政府作出房屋征收决定前，协调市国土、住建、审计、财政、规划部门依法对征收范围内的宅基地和房屋的区位、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。土地面积以市国土局提供数据为依据，房屋面积以市住建局测绘中心实测面积为准。

（一）违法违规认定情形。

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. 无所在乡镇出具土地使用权证明的；
5. 法律法规规定的其他违法违规行为。

（二）认定违法违章建筑的情形。

- 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。被征收人在市财政局、市国有资产监督管理委员会联合印发的《关于统一确定市本级行政、企事业单位资产评估代理机构有关事项的通知》（卫财〔2015〕265号）规定入选的房地产评估机构名单中协商选定；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住房和城乡建设部《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、装修及附属物价值的补偿。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。货币补偿补助期限为 18 个月；产权调换补助期限为 24 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，5 月 3 日—5 月 22 日内签约的，奖励 6 万元/户（宅基地）；5 月 23 日—6 月 1 日内签约的，奖励 3 万元/户（宅基地）；6 月 1 日后签约的取消奖励。

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，每户分别给予 5000 元和 3000 元的困难补助。

2.补偿补贴：在方案规定的签约期限内签订《房屋征收与补偿安置协议》的，在被征收人房屋评估价值基础上增加 35% 的补偿。

十、征收补偿安置方式

（一）鑫兴隆燃气有限公司采用货币补偿的补偿安置方式。

补偿总价包括被征收房屋、装修价值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，房屋征收实施单位在 3 个月之内将补偿款一次性支付给被征收人。若付款期限超出 3 个月，则对超出天数按银行贷款利息赔偿给被征收人逾期付款损失。

（二）双桥村 24 户被征收人采用产权调换的补偿安置方式。

现房在福兴苑安置房建设项目范围内予以安置，每户可在福兴苑项目可提供的房源中选择一套；期房在双桥安置房建设项目范围内予以安置。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/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。

十一、安置办法

（一）文昌镇政府依据《房屋征收与补偿安置协议》安置文昌镇区域被征收人；柔远镇政府依据《房屋征收与补偿安置协议》安置柔远镇区域被征收人。

（二）安置房竣工验收后，代建房地产企业负责出具《住房买卖合同》及销售不动产发票。同时被征收人按照房屋征收补偿的各项费用与调换房屋的价格结算差价，实行多退少补。

十二、房屋征收有关事项的处理

（一）实行产权调换的，严格按照双方签订的《房屋产权调换安置协议》选择住房。

（二）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。

（三）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，选择货币补偿的，一次性发给 3 个月的停产停业损失补偿；选择产权调换的，发放 18 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。

（四）房屋征收工作经费按征收房屋评估总价的 1% 核定，评估费用依据市财政局、市国有资产监督管理委员会联合印发的《关于统一确定市本级行政、企事业单位资产评估代理机构有关事项的通知》（卫财〔2015〕265 号）规定核定；建筑垃圾清运费按 10 元/平方米核定。

（五）安置房逾期交付造成的赔偿，超过期限部分加倍计发临时安置补助费。

（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

门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机关办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押人可以变更抵押物。

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

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双桥（三期）棚户区改造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。