Evaluation Warning: The document was created with Spire.Doc for .NET.

刚政〔2022〕58号

刚察县人民政府关于印发《刚察县棚户区旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿

安置方案》的通知

各乡(镇)人民政府，县政府各部门，热水煤炭产业园区管委会、供销联社：

县住房和城乡建设局拟定的《刚察县棚户区旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案》经十七届县政府第9次常务会和十五届县委第13次常委会研究，现印发给你们，请抓好落实。

附件：《刚察县棚户区旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案》

 刚察县人民政府

2022年4月22日

刚察县棚户区旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和青海省人民政府《关于认真贯彻落实<国有土地上房屋征收与补偿条例>的实施意见》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》、《青海省国有土地上房屋征收与补偿条例》、青海省住房和城乡建设厅《关于印发青海省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干规定的通知》的有关规定，根据刚察县十七届第二次常务会议要求，结合该七块片区实际情况，制定本征收补偿安置方案。

一、房屋征收范围

1号片区位于热水路以南、安康小区以西（原托儿所）；2号片区位于西大街以北（原粮食局家属院）；3号片区位于纪委办公楼西北（原检察院家属院）；4号片区位于原罐头厂家属楼；5号片区位于泉吉路以西（原信用社家属院）；6号片区位于泉吉路以东、农牧局办公楼以南（原兽医站家属院）；7号片区位于伊克乌兰路以西、学苑路以南（原政府家属院）。最终面积以规划设计条件红线图为准。

二、征收补偿安置原则

房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

三、征收补偿内容

1、被征收房屋价值的补偿包括被征收房屋、附着物及房屋室内装饰、装修价值的补偿；

2、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

3、因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿。

四、住宅房屋补偿方式、补偿标准和计算方式

被征收入可选择货币补偿，也可选择产权调换。货币补偿和产权调换房屋的建筑面积、房屋用途及性质以房屋管理部门颁发的房屋所有权证和房屋登记簿的记载为准；房屋征收前未经登记的建筑，以县自然资源和林业草原局（不动产登记服务中心）测算结果为准，上报刚察县人民政府认定处理。

**（一）货币补偿**：

1、国有土地上单元式住宅楼选择货币补偿的，按照2600元/平方米进行一次性货币补偿，面积以产权证证载面积或确权认定的面积为准。

2、国有土地上平房选择货币补偿的，按照下表补偿标准进行一次性货币补偿，面积以产权证证载或确权认定的面积为准。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 结构等级 | 划分标准 | 补偿单价（元/㎡） |
| 砖混一等 | 上下圈梁、构造柱，现浇屋面板，红砖砖墙；内外墙粉饰或贴砖；防盗门、中空窗；地板砖或木地板地面；室内居、厨、卫功能区齐全；上下水、电、暖设施齐全。 | 2500 |
| 砖混二等 | 红砖砖墙到顶，现浇或预制屋面板，内外墙粉饰或贴砖；普通门、铝合金或塑钢窗；地板砖或木地板地面；上水、电、暖设施齐全。 | 2300 |
| 砖混三等 | 砖墙到顶，预制屋面板，内外简单粉饰；水泥地面；普通门窗；电照。 | 2100 |
| 砖混四等 | 砖墙到顶，预制屋面板，清水墙；简单门窗 | 1900 |
| 砖木一等 | 红砖墙到顶，双坡松木屋架；檐柱木雕花或室内居、厨、卫功能区齐全；内外墙粉饰或贴砖；雕花木窗或铝合金、塑钢窗；地板砖或木地板地面；室内上水、电、暖设施齐全。 | 2150 |
| 砖木二等 | 红砖墙到顶，双坡屋架或单坡松木屋架；内外墙粉饰或贴砖；地板砖、木地板或水泥地面；铝合金、塑钢窗或钢窗；室内有上水、电或暖气设施。 | 2000 |
| 砖木三等 | 砖墙到顶，单坡木屋架；清水墙；钢窗或木窗。 | 1800 |
| 土木一等 | 土块墙承重部分砖墙，双坡松木屋架；檐柱木雕花或室内居、厨、卫功能区齐全；内外墙粉饰或贴砖；雕花木窗或铝合金、塑钢窗；地板砖或木地板地面；室内上水、电、暖设施齐全。 | 1850 |
| 土木二等 | 土块墙承重部分砖墙，双坡屋架或单坡松木屋架；内外墙粉饰或贴砖；铝合金、塑钢窗或钢窗；地板砖、木地板或水泥地面；室内有上水、电或暖气设施。 | 1700 |
| 土木三等 | 土墙承重，单坡木屋架；钢窗或木窗。 | 1400 |

**（二）产权调换**：

1、国有土地上单元式住宅楼选择产权调换的，按照建筑面积1:1.1的比例进行置换，面积以产权证证载面积为准。

2、国有土地上平房选择产权调换，按照砖混结构1:1.1、砖木结构1:1、土木结构1:0.9的比例进行置换，面积以产权证证载或确权认定的面积为准。

3、被征收入唯一住宅房屋经置换后建筑面积不足45平方米的，安置房屋按照建筑面积45平方米进行产权调换。

4、国有土地上成套房屋按照“征一安一”的原则安置，非成套房经置换后超过120平方米的可选择2套安置房屋。

5、安置房超面积或不足面积结算：被征收入选择的安置房屋面积超出按照置换比例计算的应安置面积10平方米（含10平方米）以内的部分，按照成本价计算房款，超出10平方米以上的部分，按照市场价计算房款，楼层差价另计，成本价和市场价待核定后公布。选择的安置房面积小于应安置面积部分，按照置换比例折算回对应的原房屋后，按照原评估价格进行结算。

6、产权调换房屋由政府统一规划建设，设计及建设标准符合国家、省规定的房屋建筑设计规范及标准和质量安全标准。

7、办理产权调换房屋产权证的相关税费按照政策、法规规定由被征收入自行承担。被征收入应配合房屋征收部门提供办理房屋产权手续所需的相关资料。

五、非住宅房屋补偿方式及标准

非住宅房屋由选定的房地产评估机构按照产权证证载用途或确权认定用途评估确定，给予一次性货币补偿。

六、附着物及装饰装修补偿方式及标准

附着物及房屋室内装饰装修的补偿由被选定的房地产评估机构通过评估确定，给予一次性货币补偿。

七、选房办法

根据被征收入签订房屋征收补偿协议的先后顺序，选择安置房屋。未按补偿协议规定期限腾空搬迁的，所选房号无效。

八、搬迁补助、临时安置补助费及其他补助标准

1、搬迁补助费

被征收入选择货币安置的，按照1000元/户给予搬家补助费；被征收入选择产权调换的，按照2000元/户给予搬家补助费。

2、临时安置补助费

被征收入住宅房屋选择产权调换的，由被征收入自行过渡，房屋征收部门向被征收入支付临时安置补助费，过渡期限暂定为36个月。

临时安置补助费按照800元/月计算，按年支付，每年支付一次临时安置补助费。实际过渡期超出36个月的，按照超出月数补发临时安置补助费。

临时安置补助费发放期限：自被征收入交验被征收房屋之日起计发，以产权调换房屋交房公告之日起两个月为止。

1. 经营性补助

征收范围内涉及的住宅改非住宅经营的，取得营业执照满三年且存在经营事实的，经认定领导小组认定后，按照经认定后的实际经营面积给予100元/㎡一次性货币补助。

1. 停产停业损失补助

征收范围内涉及的非住宅房屋的，其生产或经营房屋按照35元/㎡/月给予停产停业损失补助，补助期限最长不超过6个月。

5、土地使用权：以出让方式取得国有土地使用权的被征收入，土地价值按照评估机构的评估结果给予货币补偿。

九、搬迁奖励

1、自发布征收补偿签约公告之日起1日至10日内签约的被征收入给予30000元/户的搬迁奖励；

2、自发布征收补偿签约公告之日起11日至20日内签约的被征收入给予20000元/户的搬迁奖励；

3自发布征收补偿签约公告之日起21日至30日内签约的被征收入给予10000元/户的搬迁奖励；

4、自发布征收补偿签约公告之日起30日后签约的不再给予搬迁奖励。

十、签约期限、补偿款发放

签约期限为下达签约公告之日起60天之内 ，被征收入在法定期限内不签约又不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内不搬迁的，由作出房屋征收决定的县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

选择货币补偿的，补偿款按照协议约定期限发放；选择产权调换的，除搬家费和临时安置补助费外，其他补偿款优先抵扣安置房房屋价款，剩余部分按照协议约定期限发放。

十一、特殊情况房屋处理

（一）被征收房屋及其附属物有下列情形之一的，由房屋征收部门提出补偿安置方案，经公证机关公证，并办理证据保全、补偿费提存后，报县人民政府审核同意，并在房屋征收范围内予以公告，在法定期限内申请人民法院强制执行：

（1）产权不明或所有权人下落不明的；

（2）产权有纠纷尚未解决又必须拆除的；

（3）房产管理部门代管的。

（二）被征收入在征收范围内建设的公房的将予以收回,租住人装饰装潢按评估价予以补偿;需要继续租赁房屋可以按照规定申请，优先给予办理手续。

十二、其他事项处理

1、征收涉及有租赁（借用）关系的房屋，由房屋所有权人自行处理好租赁（借用）关系后，办理相关征收手续。

2、依法征收设有抵押权的房屋，抵押人应当及时书面通知抵押权人；抵押双方可以重新设定抵押房地产，也可以依法清理债权债务，解除抵押合同。

3、被征收入在签订征收补偿协议时，应当将被征收房屋的房地产权证、国有土地使用权证、不动产权证等权证一并交给县房屋征收管理办公室，由县自然资源确权登记中心 予以注销。

4、被征收房屋及附着物统一交由房屋征收部门，由政府按照拆除程序组织统一拆除。

5、被征收房屋产权不明确或者有其他债务纠纷关系的由相关部门依法确权后按照法律程序进行处理。

6、被征收入对评估结果有异议的，按照《国有土地上房屋征收评估办法》申请复核、鉴定。

十三、本征收补偿安置方案未尽事项，依据有关政策规定办理。本方案由县房屋征收管理办公室负责解释。

|  |
| --- |
| 抄送：档。 |
| 刚察县人民政府办公室 2022年4月22日印发 |