卫滨区人民路中段区域棚户区改造

项目房屋征收补偿安置方案

为做好卫滨区人民路中段区域旧城棚户区改造项目房屋征收补偿安置工作，加快改善和提高棚户区居民的居住条件和生活质量，根据《中华人民共和国城乡规划法》、国务院《国有土地上的房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、新乡市人民政府《新乡市中心城区棚户区(城中村)改造房屋征收与补偿暂行办法》（新政文[2017]173号）等有关法律法规，按照新乡市城市总体规划，结合我区实际，并经卫滨区第十四届政府第五十次常务会议研究，决定对卫滨区人民路中段区域棚户区改造项目的房屋和建筑物（构筑物）、附属物等进行依法征收，特制定本征收补偿安置方案。

一、征收范围

人民路以南、城南庄七巷以西、规划路以北、军分区家属院以东区域。

二、征收主体

**征 收 人**：卫滨区人民政府

**征 收 部 门 ：**卫滨区城乡建设局

**征收实施单位：**卫滨区房屋征收服务中心

由卫滨区房屋征收服务中心组织项目指挥部及健康路街道办事处依法实施。

三、被征收人

被征收区域内国有土地上的房屋和建筑物（构筑物）及附属物的所有权人。

四、征收期限

2021年6月11日至2021年12月10日

五、房屋征收补偿原则

（一）国有土地上的房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物，因城市建设需要征收的，征收人应当对被征收人给予补偿。

（二）对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

（三）被征收房屋已设立抵押权或产权不明晰的，按照被征收房屋合法（认定）建筑面积给予产权调换，不予选择货币补偿。

（四）房屋征收补偿方式

住宅和非住宅用房（商业经营性用房）实行货币补偿或产权调换，具体方式由被征收人选定一种。

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋（认定面积）价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

住宅房屋被征收人选择产权调换的，按合法建筑面积(产权认定)1:1给予安置；非住宅房屋（商业经营用房除外）需产权调换的，根据具有相应资质的房地产评估机构评估的价值原则上给予货币补偿，被征收人按照被征收房屋的价值与产权调换房屋的价值，据实结算产权调换的差价。

（五）有下列情况之一的不予补偿：

1、在征收范围内的违法建筑、超过批准期限的临时建（构）筑物和未经批准的各类架（埋）设管线。

2、房屋征收范围确定后，任何单位或个人在征收范围内实施新建、扩建、改建和改变房屋用途等的房屋。

（六）被征收房屋实际建筑面积、性质与房屋产权证上的面积、性质不符合的，以合法有效的房产证明为准。被征收房屋的使用性质、成新等均以房屋产权证书记载为准。

被征收房屋原为住宅，但实际长期用于商业经营的，经房屋所有人申请，可由所在区政府、乡（镇、办事处）认定为“住改非”房屋，按照评估价格适当上浮给予补偿。“住改非”房屋必须同时具备以下条件：

1.实际用于商业经营用房且正在营业；

2.依法取得工商营业执照、税务登记证，并连续一年以上依法纳税的；

3.营业执照和税务登记证记载地址与实际经营地点一致的。

（七）被征收人选择货币补偿的，货币补偿金额根据房地产评估机构出具的评估报告确定。

（八）被征收人选择产权调换的，按照一处房屋产权合法手续，可置换一套房屋，原则上不允许分户安置。若被征收房屋安置面积过大，而安置房源无法满足被征收房屋安置面积置换需求的，按照安置面积就近原则进行置换,超出未安置面积可申请二套房置换(未安置面积30㎡以上包含30㎡的按照就近面积安置原则进行置换,不足30㎡的按原拆迁房屋的评估价格执行货币补偿),但该产权调换房屋只能享受一次阶梯价优惠。

（九）被征收人选择产权调换的，在签订房屋征收协议后，7日内应支付安置房屋差价款的70%，余款在安置房屋交付使用时结清；一次性结清安置房屋差价款的可享受5%的优惠。如被征收人不能按协议约定按期足额支付差价款，自逾期之日起，每日按照金额的1‰收取滞纳金。逾期一个月后，被征收人仍不能按协议约定足额支付差价款，视为被征收人放弃约定安置房屋，征收人有权另行处置安置房源。

（十）被征收人选择产权调换的，按照丈量房屋、选房、签协议、搬迁、验收的方法步骤进行，以搬迁交验房屋顺序号依次选房。

六、安置地点

征收区域内进行安置，被征收人可以在项目安置区

1、2、5、7、8 号楼内选择安置房源。

以上安置房为高层、期房、产权性质为商品房，符合国家有关质量安全标准，产权明晰。

七、征收安置奖励措施

（一）积极搬迁现金奖励

为鼓励被征收人积极搬迁，被征收人在正式公告下达之日起并于 15日内搬迁完毕，经验收合格的，征收人将一次性奖励每户被征收人人民币15000元；在正式公告下达之日起15日后搬迁的，不再享受搬迁奖励。

（二）补偿方式奖励

1、选择产权调换的住宅房,在征收公告规定的奖励期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的,按照被征收房屋合法(产权认定)建筑面积给予相应优惠。

（1）在发布征收公告15日(含)内:

单户签约的,按1:1.1进行安置；

十户(含)以上共同签约的,均按1:1.2进行安置；

三十户(含)以上共同签约的,均按1:1.3进行安置。

（2）凡在征收公告下发后，15日内完成征收的住宅房屋、非住宅房屋，产权调换时免收房屋楼层结构及成新结算差价。见附表1、2

（3）在发布征收公告15日后签约的,不再给予优惠。

2、“住改非”房屋本着实事求是的原则，需所在区政府、乡（镇、办事处）严格把关进行认定。经认定后的住改非房屋，在所有面积享受1:1.3的同时，按照认定的“住改非”面积再适当上浮。

3、选择产权调换的非住宅用房（商业经营性用房）,在征收公告规定的奖励期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的,按照被征收房屋合法(产权认定)建筑面积按1:1进行安置，免收房屋楼层结构及成新结算价。在发布征收公告15日后签约的，被征收人按照被征收房屋的价值与产权调换房屋的价值，据实结算产权调换的差价。城南庄七巷规划设计一层为商业经营性用房，产权置换按照安置营业房超面积部分结算价格表执行。见附表2、4。

4、非住宅用房（商业经营用房除外）根据具有相应资质的房地产价格评估机构评估的价值原则上给予货币补偿。

（三）对特困户等困难群体，由个人写出申请，当地社区、办事处认定后给予5000元补助。

（四）凡在征收期限以外搬迁或进入行政复议、诉讼程序的被征收人，一律不享受任何奖励。

八、搬迁补助费、临时安置补助费等标准

（一）搬迁补助费

1.住宅房：

按被征收房屋合法建筑面积每平方米13元的标准发放,不足1000元的按1000元发放。选择货币补偿的发放一次;选择房屋产权调换的发放两次。

2.非住宅用房（商业经营性用房）：

按被征收房屋合法建筑面积每平方米13元的标准发放,不足1000元的按1000元发放。选择货币补偿的发放一次;选择房屋产权调换的发放两次。

3. 非住宅用房（除商业经营性）其他用房：

按被征收房屋合法建筑面积每平方米13元的标准发放,不足1000元的按1000元发放。选择货币补偿的发放一次;选择房屋产权调换的发放两次。

（二）临时安置补助费

1、住宅房：

按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月13元的标准发放给被征收人临时安置费,不足800元的按照800元发放。

选择产权调换的，临时安置期限为36个月（临时安置期不足36个月的以实际过渡月据实结算）。逾期未按期交房的，自逾期之月起按每平方米每月20元支付临时安置补偿费。

2、非住宅用房（商业经营性用房）：

按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月13元的标准发放给被征收人临时安置费,不足800元的按照800元发放。

选择产权调换的，临时安置期限为36个月（临时安置期不足36个月的以实际过渡月据实结算）。逾期未按期交房的，自逾期之月起按每平方米每月22元支付临时安置补偿费。

3、非住宅用房（除商业经营性）其他用房：

按上述标准一次性支付给被征收人3个月的临时安置补助费。

九、附属物及其他补偿标准

（一）附属物（见附表6、7、8）

（二）停产停业损失补偿

被征收房屋符合下列条件的，征收人给予被征收人停产停业损失：

1、被征收房屋具有营业用房屋权属证明或者经有关部门认定为合法营业建筑；

2、有合法、有效的营业执照，且营业执照上标明的营业地点为被征收房屋；

3、已办理税务登记并具有纳税凭证。

停产停业损失补偿标准以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近3年纳税证明为依据确定，不足3年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业3个月，工业生产行业6个月。房屋征收决定作出之前，已停产、停业的非住宅房屋，不给予停产停业补偿。

如双方协商不成，由具有房地产评估资质的房地产评估机构确定补偿标准。

十、争议解决办法

（一）对评估确定的被征收房屋价值和安置房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果起10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）房屋征收部门与被征收人或房屋承租人在征收补偿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征收人依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（三）在签订征收补偿安置协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（四）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由征收人依法申请人民法院强制执行。

十一、权利与义务

（一）本方案发布后，房屋征收部门与被征收人应按照本方案相关内容签订征收补偿安置协议。

（二）征收实施单位依据相关政策协调减免契税，协助被征收人办理安置房所有权证，相关费用按有关规定执行。被征收人应积极配合提供办理房屋产权手续所需的相关资料。

（三）被征收人交房时须保持房屋结构完整，不得损坏和拆除门、窗、暖气、天然气管线等设施，应在结清水、电、气等费用后持缴费凭证办理结算手续。被征收人签订协议交验空房后，不再享有被征收房屋的所有权，房屋征收实施单位按照征收工作进度进行处理。

十二、其他

（一）对于领取本地社会最低生活保障金、在他处确无住房、被征收房屋的面积不足以产权调换50平方米安置住房的被征收人,符合住房保障条件且自愿选择保障性住房的,由区政府优先给予住房保障。  
 （二）被征收人在公告规定的期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区政府按照征收补偿方案下达补偿决定。被征收人在法定期限内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又不搬迁的，由区政府依法申请人民法院强制执行。

十三、本征收与补偿方案仅适用于新乡市人民路中段区域棚户区改造项目房屋征收与补偿。

十四、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。

附表一：

住宅房屋结构及楼层成新结算差价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 楼层 | 结算差价 |
| 1 | 一～三层 | 400元/㎡ |
| 2 | 四层 | 460元/㎡ |
| 3 | 五层 | 550元/㎡ |
| 4 | 六层 | 600元/㎡ |
| 注：对于住一、二、三层的住宅不分楼层，统一按照400元/㎡补交结构楼层差价，三层以上的建筑按本表执行。 | | |

附表二：

营业房屋结构及楼层成新结算差价表

|  |  |
| --- | --- |
| 安置位置区域 | 结构成新差价 |
| 城南庄七巷 | 1700元/㎡ |
|  |  |
|  |  |

附表三：

安置住宅房超面积部分结算价格表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 面积  价格  楼层 | 0-5㎡（含5㎡） | 5-10㎡（含10㎡） | 10-15㎡（含15㎡） | 15-20㎡（含20㎡） | 超出20㎡以上按市场优  惠价计算 |
| 1层 | 5530 | 5930 | 6370 | 6930 | 9550 |
| 2-5层 | 5130 | 5530 | 5970 | 6530 | 8550 |
| 6-14层 | 5230 | 5630 | 6070 | 6630 | 8650 |
| 15-23层 | 5330 | 5730 | 6170 | 6730 | 8950 |
| 24-次顶层 | 5230 | 5630 | 6070 | 6630 | 8750 |
| 顶层 | 5130 | 5530 | 5970 | 6530 | 8550 |

附表四：

安置营业房超面积部分结算价格表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 超面积安置  安置位置区域 | 1-10（含10㎡） | 10-20㎡（含20㎡） | 20㎡以上 |
| 城南庄七巷 | 9500 | 12000 | 14000 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

附表五：

自建房屋认定置换差价表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 认定标准 | 结构 | 1层的价格（元/㎡） | 2层的价格（元/㎡） |
| 砖混 | 600 | 900 |
| 砖木 | 700 | 1000 |

附表六：

地栽树木及观赏性花木征收补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 单位 | 规格(胸径) | 补偿标准(元) | 备注 |
| 无经济收入的树木 | 株 | 3cm以下 | 10 |  |
| 株 | 3cm-15cm | 10-40 | 胸径指树木距地1.3米处的直径。凡树干高 过3m的可在补偿标准的30%之内向上浮动，凡弯曲空朽的树木可在补偿标准的30%以下浮动。 |
| 株 | 16cm-25cm | 50-100 |
| 株 | 26cm-35cm | 105-150 |
| 株 | 36cm-45cm | 155-200 |
| 株 | 45cm以上 | 每增加1cm按200元递增5%计算 |  |
| 有经济收入的树木 | 有经济收入的树木,参照前三年的平均产量并结合市场果前价格果前期给予一次性三年补偿，果后期给予一次性两年补偿，单价以收购价计，每株不超过300元。 | | |  |
| 其它树木 | 株 | 3cm以下 | 10元 | 其它树木是指类似无花果(其果实在本地没有形成公开市场价格)的树木。 |
| 株 | 3cm以上  (含3cm) | 每cm补偿价  为10元 |
| 观赏（地栽）花木 | ㎡ | 按投影面积25元/㎡ | |  |

附表七：

户外构筑物征收补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 结构 | 单位 | 单价(元) | 备注 |
| 围墙 | 240墙、混合砂、浆砌筑、水泥砂浆抹墙或石灰沙浆抹面 | m2 | 75 | 实墙、以及厚度大于240的砖墙均按此标准执行。门垛换成240墙，参照此标准执行，带门楼的标准高度20%，不再另行计算门楼。120砖墙按55元/m2。不含房屋建筑物上的女儿墙。 |
| 附加门（窗） | 品牌防盗门，空腹内填充 | 扇 | 800 | 750mm\*1900mm以上 |
| 一般防盗门 | 扇 | 500 | 750mm\*1900mm以上 |
| 钢筋(管)防盗门 | 扇 | 200 | 含纱门、门锁等，每扇不小于1.6m2 |
| 木门 | m2 | 80 | 较好、有光泽的老式双扇木板门，板厚2公分以上 |
| m2 | 50 | 一般的老式双扇木板门,板厚1.5公分以上 |
| 地弹门 | m2 | 200 | 90系列全玻璃 |
| 平开门 | m2 | 150 | 70、73系列 |
| 开关窗 | m2 | 120 | 70、73系列 |
| 卷帘门 | m2 | 100 |  |
| 铁皮门 | m2 | 80 | 规格式样较好的铁皮门 |
| 钢筋防盗网 | m2 | 45 | 按展开面积计算。钢筋直径>0.6cm |
| 不锈钢防盗网 | m2 | 80-100 |
| 院地坪 |  | m2 | 10 | 炉渣灰垫层水泥砂浆造成及较好的石板地坪 |
|  | m2 | 20 | 混凝土完整的砖铺及水泥砂浆罩面，石板地坪、切块地坪、彩板地坪。 |
| 楼梯 | 现浇钢混 | m2 | 200 | 按投影面积计算，此标准为合法建筑未计面积的楼梯间、扶手、栏杆。 |
| 整砖砌筑钢结构及其他 | m2 | 180 |
| 上下水管道 |  | 户 | 100 |  |
| 手压井 |  | 眼 | 200 |  |
| 水池 |  | 座 | 80 |  |
| 棚 |  | m2 | 150 |  |
| 简易房 |  | m2 | 500 |  |

附表八：

征收房屋相关设备移机费、初装费、开通费补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 项目 | 规格 | 单位 | 标准(元) |
| 移机费 | 空调 | 窗机 | 台 | 80 |
| 壁挂机 | 台 | 100 |
| 柜机(2匹～3匹) | 台 | 100-120 |
| 一托二 | 台 | 120 |
| 热水器 | 电热水器 | 台 | 80 |
| 太阳能 | 台 | 100 |
| 简易 | 台 | 30 |
| 油烟机 |  | 台 | 20 |
| 其它设施 | 电话 | 部 | 20 |
| 有线电视 | 户 | 50 |
| 水表 | 块 | 20 |
| 电表 | 块 | 80 |
| 初装费 | 凡涉及设施初装费的，如宽带网、管道煤气等，依据货币补偿安置原则，按现行规定的初装标准，由征收人足额补偿给被征收人。 | | | |
| 开通费 | 凡涉及设施安装开通费的，如集中采暖等，依据效用补偿原则，由评估机构评估确定。 | | | |