**芷江县原公安局片区西区棚户区改造项目**

**国有土地上房屋征收与补偿方案**

（征求意见稿）

因城市基础设施建设的需要，改善县原公安局、老人巷片区居住环境条件，提升城市品味， 县人民政府拟对该区实施棚户区改造，需征收芷江县原公安局片区西区棚户区改造项目规划红线范围内的国有土地上房屋及其附属物。为保障被征收人的合法权益，顺利推进该项目建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第268号）等法律法规的相关规定，结合实际，制定本方案。

 **一、**征收范围

东至飞虎路；西至芷江师范围墙、东紫巷；南至清江路；北至县一中围墙。具体范围以项目勘测定界图为准。

**二、**房屋征收部门

县住房和城乡建设局。

**三、**房屋征收实施部门

县土地房屋征收拆迁安置工作办公室。

 **四**、拟征收签约期限

 2019年2月1日至2019年7月31日。

**五、**征收补偿原则及内容

**（一）**征收补偿原则

 1.实施房屋征收应当遵循先补偿、后搬迁的原则；

2.征收一个产权安置一个产权；

3.被征收房屋的装饰装修、地下室、附属物、构筑物只实行货币补偿，补偿金额由评估机构依法评估确定。

 **（二）**对被征收人给予的补偿包括

 1.被征收房屋价值的补偿；

 2.因征收房屋造成搬迁、临时安置的补偿；

 3.因征收房屋造成停产停业损失的补偿。

 **六、**被征收房屋的认定和处理

 **（一）**被征收房屋有合法权属证书的，其权属、面积、结构、用途等以房屋权属证书证载为准。房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以登记簿为准；已改变用途的，以城乡规划行政主管部门和其他有关部门的批准文件为依据。一本权属证书为一个产权。

**（二）**被征收房屋没有合法权属证书的认定和处理

 1.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前修建的房屋，未办理权属证书的，比照合法建筑予以补偿，评估时按照房屋评估价值的6%扣除被征收人的办证费用。

 2.1990年4月1日以后建设手续不完备、未办理权属证书的建筑物、构筑物等，经有关职能部门依法认定为合法建筑的，参照本条第二款第1项的规定处理；认定为违法建筑的，不予补偿。

3.认定为未超过批准期限的临时建筑，应当按建筑成本并结合使用年限给予适当的货币补偿；认定为超过批准期限的临时建筑或违法临时建筑，责令被征收人在规定期限内自行拆除，不予补偿。

 **七、**房屋价值的确定

 被征收房屋的价值由按法定程序选定的房地产价格评估机构依法评估确定。

**八、**房屋评估机构的选定

房屋征收范围确定后，由县房屋征收部门向被征收人推荐具有相应资质的房地产价格评估机构供被征收人选择。县房屋征收部门以公告形式告知被征收人在规定时间内协商选定房地产价格评估机构，协商不成的，由县房屋征收部门主持，邀请被征收人、社会公信代表等以公开抽签方式确定房地产价格评估机构，并聘请公证机构对抽签过程与结果进行现场公证。

**九、**征收补偿方式和标准

**（一）货币补偿**

 选择货币补偿的，按以下补偿标准及办法补偿

 1.行政事业单位房屋选择货币补偿的，按以下办法补偿：划拨土地参照现有城区新增建设用地成本予以补偿，房屋根据现行建安成本价予以补偿（不含土地）；出让土地上的房屋，按评估机构依法评估的评估价值予以补偿（房地合一）。

 2.被征收住宅房屋（房地合一）、装饰装修及房屋占用以外的国有土地分别由评估机构依法评估，按三项评估价值合并计算予以一次性货币补偿。具体结算方式如下：

 （1）在规定期限内签订《国有土地上房屋征收补偿安置协议》（以下简称《协议》）并腾空的，合并计算后低于多层房屋综合成本价的，按房屋综合成本价的标准结算，差价部分作为奖励，县房屋征收部门不再收取，再按项目区域内新增多层商品房的综合价减去房屋综合成本价的差额予以奖励，装饰装修款不再补偿；合并计算后高于多层房屋综合成本价的，先按多层房屋综合成本价的标准结算后，高出房屋综合成本价的部分作为装饰装修款的补偿，由县房屋征收部门支付给被征收人，再按项目区域内新增多层商品房的综合价减去房屋综合成本价的差额予以奖励。

 （2）在规定期限内没有签订《协议》且没有腾空房屋的，据实结算，不予奖励。

 （3）奖励资金在签订《协议》并腾房验收合格之日起15日内，办理货币补偿资金结算手续。

 **（二）产权调换**

住宅房屋被征收选择产权调换的，征收一个产权调换一个产权。被征收人在房屋征收部门征集的合法房源中，在国有土地等价值或价值相近的区域，按被征收房屋权属登记面积选择等面积或面积接近的住宅房屋进行产权调换。调换房屋面积超出或不足原房屋面积时，互补面积差价款，并按下列方式进行结算：

1.被征收房屋（房地合一）、装饰装修及房屋占用以外的国有土地分别由评估机构依法评估，结算时三项评估价值合并计算。

2.选择多层调换房屋。被征收人在规定的时间内签订《协议》并腾空房屋的，合并计算后低于多层房屋综合成本价的，按房屋综合成本价结算，差价部分作为奖励，征收部门不再收取；合并计算后高于多层房屋综合成本价的，按房屋综合成本价的标准结算，高出房屋综合成本价的部分作为装饰装修款的补偿，由征收部门支付给被征收人。被征收人在规定的时间内没有签订《协议》且没有腾空房屋的，据实结算，不予奖励。

3.选择高层调换房屋。其结算方式与选择多层调换房屋的结算方式一致，结算标准为高层房屋综合成本价。

4.住宅房屋产权调换按被征收房屋登记面积进行等套数、等面积产权调换。超出被征收房屋登记面积50%以内（含本数）的部分，按房屋综合成本价购买；超出被征收房屋登记面积50%以上的部分，按新增商品房综合价购买；不足原被征收房屋面积部分按照被征收人选定房屋所在楼盘的采购平均价格计算补差。

5.被征收人领取购房款后，县房屋征收部门按照购房款的 3% 给予一次性奖励。并按照“征收一个产权安置一个产权”的征收补偿原则，对被征收人给予3万元的生活设施补贴。

6. 被征收人选择产权调换货币化补偿方式的，县房屋征收部门按照初装修费7000元/套的标准补助给被征收人。

7.征收住宅房屋采取货币补偿或者产权调换货币化补偿方式的，给予被征收人一次性搬迁费。搬迁费以房屋权属证书为单位户，按户籍登记人口数计算：3人以内（含3人）的，一次性补助700元；3人以上的，每增加1人增加补助费150元。需要过渡的按两次搬迁计算。

8.产权调换房屋被征收人持购房款选购现房的，一次性发放12个月临时安置费；选购期房的，一次性发放18个月临时安置费。逾期，不再发放临时安置费。临时安置费以房屋权属证书为单位户，按户籍登记人口数计算：每户3人以内（含3人）每月补偿500元；每增加1人，增加50元。被征收人确已分户并需分户租房临时安置的，凭租房协议按500元/月支付临时安置费。对已向被征收人提供周转用房的，在约定过渡期限内不支付临时安置费。采取货币补偿方式的，不支付临时安置费。

**十、**商业用房被征收人选择货币补偿的，按评估机构依法评估的评估价值予以一次性货币补偿。

 商业用房被征收人选择产权调换的，在国有土地等价值或价值相近的区域，选择等面积或接近面积的商业用房，以价值基本相等的原则进行产权调换。县房屋征收部门按被征收商业用房的评估价值，一次性货币补偿给被征收人，由被征收人在县房屋征收部门征集的商业用房房源中自行选购。被征收人按选购商业用房的征集价格，全额交纳结算购房款。

 **十一、**征收生产、经营用房的机器设备、物资等搬迁费用的补偿，由县房屋征收部门或房屋征收实施单位与被征收人协商确定，协商不成的通过评估确定。

 被征收人经营行为合法，因征收房屋造成停产停业的损失补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定，协商不成通过评估确定。

**十二**、安置房相关手续的办理

安置房的《不动产权证书》由房屋征收部门协助被征收人办理产权登记手续。产权调换房屋的契税由被征收人承担；产权调换房屋的专项维修资金、办证费用由征收部门交纳，被征收房屋已交纳房屋专项维修资金的按有关规定办理。

  **十三、**达不成协议的处理方式

（一）县房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由县房屋征收部门报请县人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。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，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。房屋拆除前，县房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘查记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

 （二）征收设有抵押权的房屋，被征收人与县房屋征收部门在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由县人民政府作出补偿决定，并依法保障抵押权人的合法权益。

 **十四、**其他事项

 （一）拆除电力、电讯、给排水等设施，县房屋征收部门应当根据国家、省、市有关规定办理。

 （二）被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解决租赁关系；设有抵押权，由产权人自行协商解决；存在产权纠纷的，由当事人双方自行依法解决。

 （三）县房屋征收实施单位应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布，并依法建立房屋征收补偿档案。

 （四）房屋征收协议签订后，被征收人应将被征收的《土地使用权证》和《房屋所有权证》等相关证件一并上交给县房屋征收实施单位及时办理注销，被征收人不得拆卸已经作价补偿的被征收房屋及其附着物，由县房屋征收部门统一依法拆除。

**十五、**本方案未尽事宜，按照国家、省、市相关规定执行。