第七师奎屯天北新区黑油渠沿线农高平房区国有土地上房屋征收与补偿方案

为了公共利益的需要,依法维护被征收单位、个人的合法权益，确保房屋征收工作的顺利开展，符合第七师总体规划和第七师奎屯天北新区国民经济和社会发展规划，结合第七师奎屯天北新区实际情况，拟对第七师奎屯天北新区黑油渠沿线农高平房区域房屋实施征收。

一、法律依据

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》,结合本区域实际,制定本房屋征收补偿方案。

二、房屋征收与补偿原则

遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开原则。

三、征收主体,工作机构

**（一）房屋征收主体:**第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）

**（二）房屋征收部门:**第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）规划建设局

**（三）征收实施单位:** 第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）规划建设局房屋征收管理办公室

四、房屋被征收人

在征收范围内被征收房屋的所有权人、行政代管人和国家授权的国有房屋管理人。

五、房屋征收范围

**黑油渠沿线农高平房区**

物华街以东、黑油渠以西、胡杨河路以南、准葛尔路以北。

六、补偿范围

**（一）**被征收房屋价值的补偿；

**（二）**因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

**（三）**因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

七、房屋征收与补偿签约时间及搬迁时限

**（一）签约期限:**自分户评估结果复核期限届满之日起30日内。

**（二）搬迁期限:**被征收人收到房屋补偿费后，在10日内完成搬迁事项。

八、评估机构

评估机构必须在师市住房和城乡建设局备案，由第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）房屋征收部门组织被征收人投票选定，最多有效得票数未超过到场被征收人总数的50%的，集体投票无效，由房屋征收部门采取摇号或抽签等随机的方式确定房屋征收评估机构。集体投票、摇号、抽签活动经过公证机构依法公证，并出具公证书。

九、被征收房屋面积及价值的确定

**（一）房屋合法建筑面积的确认**

以被征收人登记持有《房屋所有权证》、《不动产登记证》、《建设用地批复（红线图）》、《规划建设用地许可证（蓝线图）》等所载面积为准。对调查中发现有未经房屋产权登记或与登记不符的建筑,由自然资源和规划、住房和城乡建设、房产、市场监督管理、税务等部门对房屋及被征收人进行核实认定。

**（二）房屋用途的确认**

被征收房屋的性质和用途以证载为准, 未经房屋产权登记或与登记不符的建筑,由自然资源和规划、住房和城乡建设、房产等部门以实际现状认定的用途为准。

**（三）房屋征收计户的规则**

1.根据被征收人登记持有《房屋所有权证》、《不动产登记证》、《建设用地批复（红线图）》、《规划建设用地许可证（蓝线图）》证载为准，无权属证书以购房发票或实际居住人为依据确定一户;

2.基于买卖合同转让房屋,但未办理房屋权属转移登记的,认定合同受让方及占有人为被征收人。

**(四)房屋征收补偿依据**

对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

十、房屋征收补偿及相关事项

**（一）房屋征收补偿方式**

住宅用房的补偿实行**货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换**相结合三种方式,被征收人可以自行选择补偿方式。同时包含办公、货场棚架、库房、种植、养殖（圈舍）等非住宅用房；其他房屋由自然资源和规划、住房和城乡建设、房产、市场监督管理、税务等部门认定为改变用途的房屋；室内装潢、生活配套设施、附属设施等，具体由房地产评估机构评估确定。

另外，单位声明公房所有权已转让给现居住人且有票据的,或单位已破产倒闭注销的,由房屋征收部门对现居住人进行补偿安置。

**（二）房屋征收补偿办法**

**1.货币补偿**

（1）住宅用房货币补偿金额为:被征收房屋评估价格+被征收房屋产权面积结构差奖励+搬迁补助费+临时安置补助费+预期安置费+固定设施拆移费等。

（2）办公用房的货币补偿金额为:被征收房屋评估价格+搬迁补助费+固定设施拆移费等。

（3）改变用途的房屋货币补偿金额为:被征收房屋评估价格+搬迁费+固定设施拆移费+停产停业损失费等。

**2.产权调换补偿**

（1）住宅用房选择产权调换的,被征收人在提供的房源中按面积就近原则采取抓阄方式选择置换的房屋，房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（2）根据等价调换原则进行产权调换,在提供的安置房源中选房。

**3.货币补偿与产权调换相结合**

被征收人可以选择货币补偿与产权调换相结合的方式。按照被征收人调换意愿，自行选择置换房产面积和价值，最终根据双方资产实际价值，多退少补。

**(四)搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、固定设施移装费用的补助标准：**

1、搬迁费:600元/户

2、临时安置补助费：600元/户

3、预期安置费:(不足一平米的,按一平米计算) （相当于签约奖励）

选择货币补偿的住宅房屋按180元/平方米×合法住房建筑面积；选择产权调换的住宅房屋按15元/平方米×合法住房建筑面积×24个月（按实际时间计算）；征收住宅房屋由房屋征收部门提供周转用房的，不再向被征收人支付临安置补助费。

3.停产停业损失补助(自相关部门核发证照之日起1年，并通过本年年审的营业执照或税务登记证)：

(1)对于无营业执照或税务登记证的,不给予停产停业损失补偿。

(2)征收调查公告发布前,已停产停业的不予补助。

(3)持有营业执照或税务登记证的,一次性发放3个月的停产停业损失费。

4.固定设施移装费用标准**：**

(1)有线电视拆装费500元/户、电话宽带网拆装费100元/户;固定电话80元/户；电表220元/户；自来水600元/户

(2)拆移空调一次性补助500元/台;拆移真空多管太阳能一次性补助200元/台; 拆移热水器一次性补助200元/台；

(3)其他及内部设施的补偿(包括不可移动的固定设施)由房地产评估机构评估确定。

**（五）其他事宜**

1.持有《房屋所有权证》、《不动产登记证》、《建设用地批复（红线图）》、《规划建设用地许可证（蓝线图）》以外手续的房屋,由自然资源和规划、住房和城乡建设、房产、市场监督管理、税务等部门对房屋及被征收人进行核实认定。并根据认定结果决定是否给予补偿,具体价格由房地产评估机构评估确定；

2.房屋被征收的,国有土地使用权同时被收回;凡已给予补偿的建筑物等设施均交由房屋征收部门处置。

十一、奖励政策

自分户评估结果复核期限届满之日起,被征收人在规定时限内与房屋征收部门签订补偿协议并在规定时限内完成搬迁的,按被征收房屋的合法建筑面积为标准予以奖励：

住宅结构差奖励:被征收住宅用房评估价格×20%(砖混); 被征收住宅用房评估价格×10%(砖木)。

对于在规定的签约期内既不签订补偿安置协议也不在规定期限内搬迁的,不享受该补偿方案中涉及的任何奖励及补助。

征收党政机关、事业单位、国有企业的房屋按1:1给予补偿,不给予任何奖励及补助。

十二、房屋搬迁验收证发放办法

被征收人申请办理《房屋搬迁验收证》必须出示水、电、暖、网络等的报停结算发票,校验《房屋所有权证》《不动产登记证》《建设用地批复（红线图）》《规划建设用地许可证（蓝线图）》及其他有效产权证件,如被征收人擅自拆除损坏房屋构及其设施,造成损失的从被征收人的房屋补偿费中扣除,按时搬迁交付房屋钥匙,经房屋征收部门验收合格后,发放《房屋搬迁验收证》，《房屋搬迁验收证》为计算房屋征收是否符合享受搬迁补助和临时安置补助的依据。

(二)被征收人如果不能按规定期限完成搬迁并腾空房屋,每拖延一日按照签订协议总金额的万分之三支付违约金;设有抵押权的,由被征收人自行解除抵押，如抵押人与抵押权人达不成协议的，房屋征收部门应当办理补偿款提存公证;存在房屋继承、共有、占有等纠纷的,由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押等纠纷所产生的任何经济和法律责任。

(三)安置房维修基金、产权证书办理等费用由被征收人承担。

(四)被征收人房屋有产权纠纷，在征收期限内纠纷未能解决的,由征收人会同相关部门,组织人员做好现场勘察记录,提出补偿安置方案，经房屋征收部门审核同意，并向公正机关办理证据保全公正后,先行拆除,被征收人凭《调解书》、《裁定书》或《判决书》办理有关补偿安置手续。

十三、争议的处理

（一）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不达成补偿协议,或被征收房屋所有人不明确的,由房屋征收部门报请第七师奎屯天北新区管理委员会依照《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。

（二）被征收人对补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可依法提起行政诉讼，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的, 在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由征收主体依法申请法院强制执行。

（三）补偿协议签订后,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。

（四）未达成补偿协议的,征收人已依法作出补偿决定,货币补偿的款项已经专户存储、产权调换房屋的地点和面积已经确定,则属于征收人已履行了“先补偿”义务。

在征收过程中,对弄虚作假、无理取闹、阻挠、干扰征收人员正常工作的,将移交有关部门,依据相关法律规定惩处。

十四、自本公告发布之日起，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋、土地用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

十五、本方案由第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）负责解释。