团结南街13幢建行火车站分理处

房屋征收与补偿方案

（征求意见稿）

为加快城市更新改造步伐，改善城市面貌，提升城市品位，按照奎屯市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划，现对以下区域：团结南街以西、喀什西路以南、南环西路以北、团结南街13幢建行火车站分理处房屋实施征收。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条列》《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等，结合我市实际，制定本房屋征收补偿方案。

一、征收主体工作机构

1.房屋征收主体：奎屯市人民政府

2.房屋征收部门：奎屯市住房和城乡建设局

3.征收实施单位：奎屯市房屋征收管理办公室

二、房屋征收与补偿应遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

三、房屋征收范围

团结南街13幢建行火车站分理处房屋实施征收。

四、房屋被征收人

本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、房屋征收签约时间及搬迁时限

1.签约期限：自分户评估结果复核期限届满之日起5日内。

2.搬迁期限：房屋征收部门下达搬迁通知日起10日内。

3.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。

六、评估机构

由征收区域内的被征收人通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构。

七、被征收房屋面积及价值的确定

**（一）房屋及土地面积的确认**

1. 房屋面积的确认：以《不动产权证》《房屋所有权证》或其他合法批准文件所载面积为准；如对证载面积有异议的可向有资质的测绘机构申请复核，以实际测绘面积为准；

2.土地面积的确认：以颁发的《不动产权证》《国有土地使用证》或其他合法批准文件、司法文书载明的土地使用面积为准；如对证载面积有异议的可向有资质的测绘机构申请复核，以实际测绘面积为准；

3.对调查中发现有未经房屋产权登记或与登记不符的建筑，由政府组织自然资源、房管、税务、市场监督等部门按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《新疆维吾尔自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》的相关规定予以认定和处理。

**（二）房屋用途确认**

被征收房屋的性质和用途，以《不动产权证》《国有土地使用证》《房屋所有权证》或其他合法批准文件上载明的用途为准。

**（三）房屋征收计户规则**

1.以《不动产权证》《房屋所有权证》或其他合法批准文件为依据，一证一户，其他部分均不计入征收安置范围；

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。

八、房屋征收补偿

**（一）房屋征收补偿方式**

1.住宅、商业用房的补偿实行货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可以自行选择补偿方式。

2.其他用途房屋及附属设施等均实施货币补偿。（具体价值由房地产评估机构评估确定）。

**（二）货币补偿办法**

1.住宅用房货币补偿金额为：被征收房屋市场价格+搬迁补助费+临时安置补助费+签约奖励等补助费用。

2.商业用房货币补偿金额为：被征收房屋市场评估价格+固定设施拆移费+停产停业损失补偿（仅限经营性质）等补助。

3.其他用途房屋货币补偿金额为：被征收房屋市场评估价格+固定设施拆移费等费用。

4.被征收房屋空地面积按市场评估价格给予货币补偿，补偿的合法面积以《不动产权证》《国有土地使用证》相关行政部门作出的认定结果、司法文书或其他合法批准文件载明的土地使用面积为准。

**(三)产权调换补偿办法**

1.根据等价调换原则，产权调换补偿方式为：结算与选定安置房差价。

2.产权调换房屋的建筑面积均含公摊面积。

3.住宅选择产权调换的补偿金额为：被征收房屋补偿总金额（被征收房屋市场评估价格+搬迁补助费+临时安置补助费+异地安置奖励+签约奖励等补助费用）-安置房总金额。

注：异地安置奖励只给予选择在政府指定安置房安置的被征收户。

**（四）临时安置补偿**

住宅被征收人给予3个月的临时安置费。

**（五）停产停业损失费用补助**（持有2022年12月8日前取得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（24个月的停产停业损失费为被征收房屋评估价格的6%，以合法建筑面积为计算标准）。

**（六）搬迁补助费、临时安置补助费、签约奖励和结构差奖励的补助标准**（搬迁补助费、临时安置补助费：不足一平米，按一平米计算）

1.住宅用房搬迁补助费：15元/平方米。

2.住宅用房临时安置补助费：15元/平方米/月；

3.住宅用房签约奖励：自签约之日起，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，按被征收房屋合法建筑面积为标准予以奖励，为180元/平方米；

4.住宅用房异地安置奖励：被征收房屋评估价格×20%（土地类别差2级）；被征收房屋评估价格×10%（土地类别差1级）；

5.固定设施移装费用标准：

(1)拆移电话宽带网络移装补助费为100元/部;拆移有线电视拆移费为100元/户;拆移空调补助费500元/台；拆移真空多管太阳能补助费200元/台；

(2)内部设施的补偿（包括不可移动的固定设施）由评估机构评估确定。

**（七）其他事宜**

1.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。

2.被认定为违法建筑的，不予补偿。

3.在规定的签约期内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等补助。

4.市属企、事业等单位不享受该方案中任何奖励和补助。

九、其他事宜

(一)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、电信、有线电视、物业等的报停结算发票，校验《房屋所有权证》《国有土地使用权证》《不动产权证》及其他有效产权证件原件，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，发给《房屋搬迁验收证》。

(二)产权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五支付违约金；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；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。

十、争议的处理

1.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，或被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请市人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

2.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，由作出房屋征收决定的市人民政府依法申请法院强制执行。

3.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。

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。

十一、自政府发布调查公告之日起，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。

十二、本方案中涉及的评估报告、征收决定、征收补偿决定等相关法律文书采取直接送达、委托送达、公证（见证）留置送达、邮寄送达、电子送达或公告送达等方式送达。

十三、本方案由奎屯市房屋征收管理办公室负责解释。