

新平县老城片区棚户区改造建设项目 房屋及土地征收补偿方案

第一章 总 则

第一条 为切实改善人居环境，完善县城功能，提升城市形象，推动新平县经济社会发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》等法律法规，结合新平县老城片区棚户区改造建设项目的实际情况，制定本方案。

第二条 项目批准文件

《玉溪市发展和改革委员会关于玉溪市 2016 年棚户区改造建设项目(一期)一新平县老城片区可行性研究修编报告的批复》(玉发改投资〔2017〕436号)

第三条 征收主体、部门和实施单位

- (一) 征收主体：新平县人民政府
- (二) 征收部门：新平县住房和城乡建设局、新平县国土资源局
- (三) 征收实施单位：新平县人民政府桂山街道办事处

第四条 征收规模和范围

项目占地约 246 亩，涉及房屋征收 27.8 万平方米，属于桂山街道五桂社区。征收范围东至县档案局(含渔户村)、平山路为界，西至鲁贤街、西园路为界，南至平山路为界，北至富春街为界。

第五条 征收期限

县人民政府发布房屋征收决定之日起 150 天内完成房屋及土地征收补偿工作。

(一) 协议签订期限：2017年10月12日至2017年11月10日。

(二) 搬迁交房期限：自收到征收补偿款之日起30日内(国家法定节假日不计算在内)。

第六条 房地产价格评估机构由房屋征收实施单位组织被征收人采用公开投票方式，按得票多数确定，并予公布。

第七条 本项目征收范围内房屋及土地的征收补偿，除另有规定外，均按本方案执行。

第二章 相关认定原则

第八条 土地的认定

(一) 持有土地使用权证或能提供合法依据的，按土地使用权证或合法依据认定。

(二) 主体房屋实际占地面积超过土地使用权证或合法依据载明面积的，超过部分由居民小组、社区、街道三级结合实际情况认定，公示无异议后，报县人民政府审批。

(三) 未能提供合法依据，因历史原因形成的主体房屋用地，由居民小组、社区、街道三级结合实际情况认定，公示无异议后，报县人民政府审批。

(四) 未能提供合法依据，因历史原因形成的院坝用地，根据《国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》和《新平县农村集体土地确权登记发证工作实施方案》关于土地确权的规定，由居民小组、社区、街道三级结合实际情况认定，公示无异议后，报县人民政府审批。

(五) 未能提供合法依据的其他建(构)筑物、附属物用地，由居民小组、社区、街道三级出具非主体房屋用地证明，公示无异议后，报县人民政府审批。

(六) 未能提供合法依据的房屋阳台投影、出檐、滴水及退让用地认定给所在集体经济组织。

(七) 存在争议的，划定争议范围。不存在争议的部分先行认定，争议部分由争议涉及各方在签约期限内协商一致后认定。

第九条 房屋及其他建（构）筑物的认定

(一) 持有房屋所有权证，且房屋现状与房屋权属登记未发生变化的，按证载认定。证载面积大于实测面积的，按证载面积认定；证载面积小于实测面积的，按实测面积认定。

(二) 持有房屋所有权证，但房屋状况发生变化而未办理房屋变更登记的，结合房屋现状认定。

(三) 持有房屋所有权证，但房屋倒塌的，按证载认定。

(四) 因历史原因形成，不能提供合法依据的房屋，由居民小组、社区、街道三级结合实际情况认定，公示无异议后，报县人民政府审批。

(五) 违法违章的临时建（构）筑物不予认定。

(六) 存在争议的，划定争议范围。不存在争议的部分先行认定，争议部分由争议涉及各方在签约期限内协商一致后认定。

第十条 用途的认定

(一) 土地用途按批准用途或土地使用权证载明的用途认定。

(二) 房屋用途按房屋所有权证载明的用途认定。

(三) 截至 2015 年 9 月 30 日，房屋用途发生变化或未明确用途的，结合实际情况认定。

第十一条 权利人的认定

(一) 证载权利人与实际使用人一致的，按证载权利人认定。

(二) 土地使用权证与房屋所有权证登记的权利人不一致的，由两个证载权利人协商并出具相关证明后认定。

(三) 仅持有土地使用权证或房屋所有权证其中一证的, 按所持证书证载权利人认定。

(四) 无土地使用权证和房屋所有权证, 但能提交批准权限机关批准材料的, 按批准材料认定。不能提交批准权限机关批准材料的, 由居民小组、社区、街道三级认定。

(五) 房屋发生继承关系的, 按法律规定的继认定。

(六) 房屋存在转让行为, 但未办理变更登记手续的, 由双方协商并出具相关材料后认定。

第十二条 户数的认定

(一) 持有土地使用权证或房屋所有权证, 且房屋状况未发生变化的, 按一证一户认定。房屋状况发生变化的, 结合实际情况按一栋一户认定。

(二) 无土地使用权证或房屋所有权证的, 结合实际情况按一栋一户认定。

第十三条 停产停业的认定

认定为停产停业的, 应当同时具备下列三个条件:

(一) 因房屋征收造成停产停业;

(二) 房屋征收决定发布前持续生产经营;

(三) 提供合法有效的土地、房屋权属证明, 并持有截至 2015 年 9 月 30 日仍有效的营业执照或其他相关许可证件。

第三章 征收补偿方式、内容和原则

第十四条 征收补偿方式

本项目征收补偿实行货币补偿和房屋产权调换两种方式。被征收人只能选择其中一种。

第十五条 征收补偿内容

具体包括被征收房屋及土地补偿、房屋装饰装修补偿、房屋

外附属设施补偿、临时安置补偿、搬迁补偿和停产停业损失补偿等六项：

（一）被征收房屋及土地补偿。指被征收房屋及土地权属的补偿。

（二）房屋装饰装修补偿。指被征收房屋室内外装饰装修的补偿。

（三）房屋外附属设施补偿。指主体房屋以外，如：大门、围墙、大棚、厕所、畜圈等其他建（构）筑物、附属物的补偿。

（四）临时安置补偿。指被征收人在过渡期限内自行解决过渡房源的补偿。

（五）搬迁补偿。指自行搬迁腾空被征收房屋补偿范围外生产生活设施、设备的补偿。

（六）停产停业损失补偿。指因房屋及土地被征收造成停产停业直接损失的补偿。

第十六条 征收补偿原则

（一）征收补偿的对象包括被征收房屋及土地的产权人或合法继承人。

（二）本项目对被征收房屋价值的补偿，不低于县人民政府发布房屋征收决定之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（三）被征收房屋用于出租的，补偿给被征收人。存在争议的，由被征收人领取补偿后与承租人协商解决。

（四）被征收房屋的装饰装修补偿由房地产价格评估机构评估后给予货币补偿。

（五）被征收房屋外的其他建（构）筑物、附属物全部给予货币补偿，不享受临时安置补偿、搬迁补偿、停产停业损失及补助、奖励等政策。

(六) 土地权属未予认定为个人的，土地补偿归集体经济组织，地上建（构）筑物、附属物补偿归个人，全部给予货币补偿。

(七) 征收范围内的行政事业单位、国有企业和集体经济组织的房屋及土地依据评估价值给予货币补偿。

第四章 货币补偿

第十七条 国有建设用地及地上房屋由房地产价格评估机构根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、建筑面积、使用年限以及土地使用情况等因素评估后确定补偿。

第十八条 集体建设用地及地上房屋的补偿可以选择其中一种方式确定。

方式一：经营性用地按 2200 元/平方米的标准补偿；宅基地按 2000 元/平方米的标准补偿。地上房屋按以下重置价格确定补偿。

房屋重置价格表

房屋结构	补偿标准（元/平方米）	备注
框架结构	1500	补偿标准 不含房屋 装饰装修 价值补偿。
砖混结构	1300	
砖木结构	1100	
土木结构	900	

方式二：经被征收人及被征收人所在的集体经济组织同意，参照国有建设用地及地上房屋的评估办法评估后确定补偿。

第十九条 征收补偿协议生效后 60 日内，由县棚户区改造建设项目指挥部组织兑付征收补偿款。

第二十条 征收范围内未能提供合法依据，因历史原因形成的其他建（构）筑物、附属物用地及认定为非主体房屋的用地，按照县城规划区土地等级 I 级基准地价 600000 元/亩（住宅用地）的标准给予被征收人货币补偿。街巷用地和未能提供合法依据的

房屋阳台投影、出檐、滴水及退让的用地，按 131400 元/亩的标准给予集体经济组织货币补偿。

第二十一条 选择货币补偿的被征收人按照签订征收补偿协议的顺序，可以优先认购在老城片区开发建设商品房，并享受相关优惠。

第五章 房屋产权调换

第二十二条 被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供符合国家建筑工程质量安全验收标准的房屋作为安置房，被征收房屋的土地权属同时收回。每一户被征收人选择房屋产权调换的安置房不得超过两套。

第二十三条 被征收房屋的水、电、有线电视、通讯等不予补偿，还房时按照被征收房屋同等条件无偿安装。被征收房屋中未安装的设施，还房时由被征收人自行安装。

第二十四条 安置房调换比例和结算方式

(一) 房屋调换比例

被征收房屋的结构	与安置房调换比例	备注
框架结构	1 : 1	被征收房屋的建筑面积调换安置房的建筑面积。
砖混结构	1 : 0.9	
砖木结构	1 : 0.8	
土木结构	1 : 0.75	

(二) 差额面积的结算方式

安置房面积	调换面积	差额关系	结算方式	
建筑面积	按调换比例计算的面积及奖励面积总和	等于	不作价款结算	
		大于	超出部分在 10 平方米（含）以内	由被征收人按照安置房成本价向房屋征收部门支付价款。
			超出 10 平方米的部分	由被征收人按照安置房市场价向房屋征收部门支付价款。
小于	由房屋征收部门按照差额部分的评估价向被征收人货币补偿。			

(三)安置房面积以实际测绘面积为准,按照上述标准结算。

(四)被征收房屋为被征收人唯一住房并实际居住,且调换面积不足50平方米的,按50平方米调换。

第二十五条 安置房基本情况

规划建设的安置房位于县城下古城片区新平四小北侧。项目规划用地28.32亩,建筑总面积4.36万平方米,容积率1.81、建筑密度22.78%、绿地率35%。规划建设安置房3幢224套,全部为17层框剪结构,毛坯房,三种户型。其中:A户型建筑面积约87平方米;B户型建筑面积约121平方米;C户型建筑面积约143平方米。(详见安置小区规划方案)。

第二十六条 选房方式

被征收人选择房屋产权调换的,按签订征收补偿协议的时间确定选房顺序。每一天为一个批次,同一批次内选房顺序按交房的时间确定先后顺序。签订征收补偿协议的时间与交房时间均相同的,抽签确定选房顺序。

第六章 其他补偿

第二十七条 房屋以外的其他建(构)筑物、附属物按重置价格给予货币补偿,也可通过评估机构评估后补偿。

各类其他建(构)筑物、附属物重置价格表

序号	类别	补偿标准	备注
1	简易房	300元/平方米	按工程量计算。
2	简易棚	100元/平方米	按工程量计算。
3	空心砖石棉瓦房	250-450元/平方米	层高在3.2米以上浇圈梁、有天沟的,按450元/平方米计算。
4	彩板瓦房	250-300元/平方米	单层250元/平方米,双层300元/平方米。
5	钢架吊顶复合活动板房	400元/平方米	未吊顶的,按300元/平方米计算。
6	木结构大棚	30元/平方米	按工程量计算。
7	彩板瓦钢架结构大棚	180元/平方米	按工程量计算。
8	砖围墙(含石脚)	280元/立方米	按工程量计算。

9	空心砖围墙(含石脚)	180元/立方米	按工程量计算。
10	土围墙(含石脚)	70元/立方米	按工程量计算。
11	铁栅栏围墙(不含石脚)	150元/立方米	按工程量计算。
12	石挡墙、毛石基础	300元/立方米	按工程量计算。
13	太阳能	2000元/套	按品牌综合考虑。
14	水泥地坪	50-100元/平方米	按厚度综合考虑。
15	水井	650元/立方米	按工程量计算,不含机井。
16	水塔	1000元/立方米	按工程量计算。
17	沼气池	650元/立方米	按工程量计算。
18	钢筋混凝土制件	700元/立方米	按工程量计算。
19	素混凝土制件	400元/立方米	按工程量计算。
20	铁大门	300元/平方米	设在围墙上的大门。
21	花台	80元/立方米	含花台内灌木、花草、草坪等。
22	水沟、化粪池	300元/立方米	按工程量计算,土沟不予补偿。
23	水池	500元/立方米	按工程量计算。
24	电杆	200元/杆	
25	果树(不含盆栽)	20-200元/棵	未挂果20元/棵;初挂果100元/棵;盛挂果200元/棵。
26	杂树(不含盆栽)	20-200元/棵	胸径5厘米以内:20元/棵; 胸径5-10厘米:50元/棵; 胸径10-20厘米:100元/棵; 胸径20厘米以上:200元/棵。

第二十八条 在临时安置过渡期内,由被征收人自行解决过渡房源,对被征收人发放临时安置补偿和搬迁补偿。

(一)临时安置补偿一次性计发,标准如下:

1.以被征收人的住宅建筑面积为基数,按10元/平方米·月的标准计发。非住宅房屋不给予临时安置补偿。

2.选择货币补偿的,按12个月计发临时安置补偿。

3.选择房屋产权调换的,按24个月计发临时安置补偿。若房屋征收部门未按征收补偿协议约定期限交付安置房,延迟过渡期限,自逾期之月起至安置房交付后3个月止,向被征收人计发原约定标准2倍的临时安置补偿。

4.临时安置补偿每月不足500元的,按每月500元补偿。

(二) 搬迁补偿一次性计发(含搬出、搬入), 标准如下:

1. 以被征收人的主体房屋建筑面积为基数, 按 15 元/平方米的标准计发。

2. 搬迁补偿不足 3000 元的, 按 3000 元补偿。

第二十九条 符合停产停业条件的, 停产停业损失按生产经营性用房评估价值(不含装饰装修)的 5% 给予一次性货币补偿。

第七章 奖励和特殊补助

第三十条 房屋征收决定发布后, 在规定时限内签订征收补偿协议和搬迁移交房屋及土地的, 可以享受相应奖励。

(一) 签订协议奖励

1. 货币补偿: 根据规定签订征收补偿协议的时间段, 给予被征收人货币奖励。标准如下:

签约期限内	奖励的百分比	备注
1—10 天	10%	以被征收房屋及土地的评估价值(不含装饰装修)为基数。
11—20 天	7%	
21—30 天(含)	5%	
30 天以后	0	

2. 房屋产权调换: 根据规定签订征收补偿协议的时间段, 给予被征收人房屋面积奖励。标准如下:

签约期限内	奖励的百分比	备注
1—10 天	10%	以被征收房屋的建筑面积为基数。
11—20 天	7%	
21—30 天(含)	5%	
30 天以后	0	

(二) 搬迁移交房屋及土地奖励

被征收人在规定时间段内搬迁移交房屋及土地，且被征收房屋补偿范围内的装饰装修及设施、设备等完整的，给予被征收人货币奖励。标准如下：

奖励类型（户）	用地面积（平方米）	奖励金额 （单位：万元）
单元楼房	不限	3
除单元楼房以外的 房屋及土地	50（含）以内	5
	50 以上—100（含）	6
	100 以上—200（含）	7
	200 以上	8

第三十一条 特殊补助

被征收人在按时签订征收补偿协议的前提下，能提供相关有效证件，可享受以下特殊补助：

（一）烈士遗属一次性补助 5000 元/证。

（二）残疾人、五保户、民政部门抚养的孤寡老人，一次性补助 2500 元/证。

（三）截至县人民政府发布征收决定之日，被征收人及其配偶年满 60 周岁的，可以一次性享受老年人特殊补助，标准为 2500 元/人。

第八章 其他

第三十二条 房屋征收相关税费

（一）被征收人用货币补偿款购买房屋，或被征收人通过房屋产权调换取得的安置住房，以及被征收人取得的补偿款，所涉及的税费按相关规定办理。

（二）被征收房屋为商品住房，且个人已交存住宅专项维修资金的，在签订征收补偿协议后到相关部门按规定退还余额。被征收人选择产权调换的，所涉及的住宅专项维修资金由被征收人自行交存。

(三) 被征收人交付房屋时应自行结清交房前产生的水、电、物业管理等费用，并提供相关交纳证明。

(四) 被征收人选择房屋产权调换的，安置房的产权证由房屋征收部门组织办理，费用由被征收人承担。

第三十三条 不予补偿的范围和对象

(一) 违法违章建设的房屋及建(构)筑物、附属物。

(二) 超过批准使用期限的临时货棚、临时建筑。

(三) 在本项目房屋征收范围确定后，新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途的。

(四) 其他不符合法律规定增加补偿费用的。

第三十四条 相关责任

(一) 自本项目房屋征收决定发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有合法抵押权的，由房屋抵押权人与抵押人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人自行解决。房屋征收实施单位不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律責任。

(二) 被征收人不得拆除被征收房屋补偿范围内的装饰装修及设施、设备。若被征收人擅自拆除，所造成的后果由被征收人自行承担。

(三) 被征收人签订征收补偿协议后在搬迁过程中，若发生意外事故、人身伤害等，房屋征收实施单位不承担责任。

(四) 签订征收补偿协议时，被征收人需如实提交以下证明材料：

1.房屋所有权证(含共有权证)、土地使用权证或建房许可证、用地许可证、居民小组证明、社区证明、街道办事处证明及其他相关证明材料、房屋所有权人身份证、户口簿等原件。

2.被征收房屋为生产经营性用房的，提交工商营业执照、税务登记证原件或其他相关许可证件。

（五）被征收人提交的证件必须是在本项目房屋征收决定发布之日前具有法律效力的文件。房屋所有权证（含共有权证）、土地使用权证在签订征收补偿协议时交房屋征收实施单位，统一由有关部门注销。

第三十五条 征收纠纷处理

（一）征收当事人对评估报告有疑问的，可向房地产价格评估机构咨询。征收当事人对房地产评估结果有异议的，可自收到评估结果之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。征收当事人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向云南省房地产评估专家委员会申请鉴定。

（二）房屋征收部门与被征收人在规定的签约期限内未达成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收实施单位报请县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条的规定，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或依法提起行政诉讼。

（三）房屋征收实施单位与被征收人签订征收补偿协议后，一方当事人不履行征收补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（四）被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在房屋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县人民法院强制执行。

（五）被征收房屋产权有争议的，由争议涉及当事人自行协

商。若在房屋征收决定规定的签约期限内仍无法协商一致的，按被征收房屋所有权人不明确处理。

（六）辱骂、殴打工作人员等阻碍征收工作的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予处罚，构成犯罪的移交司法机关依法追究其刑事责任。

（七）法律法规对征收纠纷有其他规定的，按照相关法律法规的规定处理。

第九章 附 则

第三十六条 本方案自新平县人民政府发布房屋征收决定之日起施行。

第三十七条 本方案仅用于新平县老城片区棚户区改造建设项目房屋及土地征收补偿。

第三十八条 本方案未尽事宜由新平县人民政府研究决定。

第三十九条 本方案由新平县棚户区改造建设项目指挥部负责解释并组织实施。