

# 乾安县 2018 年棚户区改造 (城中村) 区块项目征收补偿方案

(修改稿)

为了公共利益的需要,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《乾安县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》及有关法律、法规之规定,县政府组织相关部门研究论证后,拟决定对乾安县干扰台区块、老煤点-瓦房社前区块、大庆真味区块、金街美郡北区块棚户区改造项目的房屋进行征收。为维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,立足本县实际情况,特制定如下征收补偿方案。

## 一、征收与补偿原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

## 二、征收范围

- 1、干扰台区块:东至鸣凤街,南至华夏路,西至白驹街,北至都邑路。
- 2、金街美郡北区块:东至白驹街,南至夜光路,西至食场街,北至果珍路。
- 3、老煤点-瓦房社前区块:东至鸣凤街,南至都邑路,西至德建街,北至安定路。
- 4、大庆真味区块:东至德建街,南至夜光路,西至空谷街,北至梧桐路。

三、征收主体:乾安县人民政府

四、征收部门:乾安县棚户区改造房屋征收领导小组办公室

五、征收实施单位:乾安县房屋征收经办中心

六、征收实施时间:自征收决定发布之日起实施

## 七、征收补偿签约期限

征收补偿签约期限以发布房屋征收决定公告确定的日期为准。

## 八、有关规定

征收范围公告后,任何单位和个人对征收范围内的房屋和土地,不得进行下列活动:

1. 新建、改建、扩建、装修房屋。
2. 改变房屋和土地用途。
3. 进行分户等不当增加补偿费用的其他行为。

## 九、房屋征收补偿方式

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《乾安县国有土地上的房屋征收与补偿暂行办法》(乾政发〔2015〕14号)有关规定,上述棚改房屋征收地块采取异地产权调换安置和货币补偿安置,被征收合法住宅房屋的所有权人(以下简称被征收人)可以选择产权调换安置,也可以选择货币补偿安置。

## 十、房屋征收补偿标准

(一)被征收人对其合法住宅选择货币补偿的,以房屋征收区域内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为依据,由具有相应资质的房地产价格评估机构通过依法评估确定被征收房屋价值,按评估确定的被征收房屋(及附属物和土地使用权面积)价值给予补偿。

(二)被征收人对其合法住宅选择产权调换安置的,被征收房屋的“征一还一”面积部分,不区分房屋结构,均按相应面积回迁,货币化安置的“征一还一”面积将按照我县住宅楼房基准价给予补偿。

被征收人安置房屋面积与协议书安置面积有误差的,按多退少补原则互找差价。

1. 产权调换地点:

2018年棚户区改造产权调换地点为县城区内五证俱全、已建成的住宅小区现房和政府自建回迁房。居民住宅产权调换的现房966套和期房300套。现房的住宅小区分别是东方一号、上和紫东苑、铭星府邸、诚美尚院、祥瑞庄园、西湖小镇、嘉恒地产、百阖家园。政府自建回迁房为百阖家园南的原酒厂院内。产权调换房屋户型面积为50m<sup>2</sup>、55m<sup>2</sup>、57.47m<sup>2</sup>、60m<sup>2</sup>、66.25m<sup>2</sup>、65m<sup>2</sup>、70m<sup>2</sup>、75m<sup>2</sup>、80m<sup>2</sup>、85m<sup>2</sup>、90m<sup>2</sup>、95m<sup>2</sup>、97.88m<sup>2</sup>、100m<sup>2</sup>、105m<sup>2</sup>、110m<sup>2</sup>、112.74m<sup>2</sup>、115m<sup>2</sup>、120m<sup>2</sup>、125m<sup>2</sup>、129.02m<sup>2</sup>、130m<sup>2</sup>、131.34m<sup>2</sup>、135m<sup>2</sup>等。

## 2. 产权调换选号排序方式

按照签订协议先后顺序进行选房。

同一天订立征收补偿协议的为同一个序号，同一天搬家交房的为同一个序号，房屋征收部门要对序号予以公示。

被征收人选择产权调换的，按以下原则分配。被征收人按订立协议序号与搬家交房序号之和由小到大的顺序在协议订立所对应的户型选择楼层、序号。选择同一户型、序号相同的，采取抓阄的方式分配。

3. 被征收房屋面积较大，被征收人要求调换几个小户型安置的，相关优惠政策按照原被征收房屋面积执行。

（三）住宅兼营业房屋，对从事商业经营的房屋部分，由评估公司结合该房屋区位、用途、建筑结构、新旧程度以及占地面积等因素做出评估。对未从事商业经营的部分，按住宅房屋标准给予评估补偿。

临街房屋是指临已建成规划道路两侧，紧邻道路两侧的第一趟房屋。

临街房屋没有商业房产证照的，但从事商业经营的，由评估公司结合该房屋区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等因素做出评估。临街房屋没有从事商业经营活动仅用于居住的，由评估公司结合相关因素按照临街住宅做出评估。

（四）征收具有合法商业证照的营业性质房屋的，由评估公司结合房屋结构，位置及其他相关因素做出评估价格并给予补偿。

（五）对征收范围内未经登记的住宅房屋，无房屋产权证的，依据《乾安县国有土地上的房屋征收与补偿暂行办法》（乾政发〔2015〕14号）及《乾安县人民政府关于修改〈乾安县国有土地上的房屋征收与补偿暂行办法〉部分条款的通知》（乾政发〔2017〕56号）相关规定，由县人民政府组织规划、不动产登记等相关部门进行调查、认定和处理。

2007年航拍在图房屋按有证房屋补偿标准补偿，不享受上浮奖励政策。

对认定为合法建筑的和未超过批准期限的临时建筑，给予补偿，不享受上浮奖励政策；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（六）搬迁补助费、临时安置费、停产停业损失补偿费，按照《乾安县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（乾政发〔2015〕14号）执行。

1、因征收房屋造成搬迁的，应当向被征收人支付搬迁费，住宅房屋搬迁费每户1000元，非住宅房屋搬迁费每户2000元。

物品过多或因机械设备的拆装、运输所发生的搬迁费可由有资质的评估机构进行评估，按评估价格补偿。

2、征收住宅房屋选择现房产权调换的，产权调换房屋交付前，应当向被征收人支付临时安置费，支付标准为被征收房屋认定的补偿面积（不含上浮奖励面积）。每月每平方米10元（注：按被征收房

屋主房屋面积计算), 一次性支付三个月。过渡期间需要采暖的还应支付采暖补助费。采暖补助按照现行居民住宅集中供热缴费标准和被征收房屋认定补偿面积给予一次性三个月补助。

选择政府自建回迁房产权调换的, 支付住宅房屋临时安置费, 过渡期限在 24 个月内的, 每月每平方米 10 元, 超过 24 个月的, 临时安置费从第 25 个月开始按每个月每平方米 14 元支付。过渡期间需要采暖的, 按实际发生采暖费给予补助。(注: 按被征收房屋主房屋面积计算)

3、对因征收房屋搬迁而造成停产停业损失的补偿, 按照乾房征〔2017〕9 号文件规定, 由评估公司结合被征收房屋区域内商业经营状况, 做出分类价值评估予以确定。

(七) 征收决定规定签约期限内签订协议并完成搬迁的被征收人, 每户奖励 10000 元。

(八) 选择产权调换且自行装修的被征收人按照原认定补偿面积(不含上浮奖励面积)给予每平方米 300 元的装修补助。

(九) 征收决定规定签约期限内签订协议并完成搬迁的被征收人, 产权调换选择多层楼房的, 在原有补偿面积的基础上上浮奖励 20%, 选择高层楼房的, 在原有补偿面积上浮奖励 25% (不含电梯面积); 选择货币补偿的, 在房屋评估金额基础上上浮奖励 20% 给予补偿。

(十) 征收设有抵押的房屋, 抵押权人依法享有优先受偿权。房屋征收部门应当通知抵押权人, 并于签订补偿协议后 30 日内, 重新设定抵押物或提前清偿债务, 解除被征收房屋的抵押合同。不能提前偿还或者变更抵押权的, 征收主管部门应当将相当于债权担保部分的货币补偿金额予以提存。

征收被查封的房屋, 征收主管部门应当通知查封机关, 在查封机关未能解除或变更查封措施前, 征收主管部门应当将该房屋的货币补偿金额予以提存。

## 十一、保障政策

(一) 征收个人住宅, 被征收人符合住房保障条件, 按有关住房保障政策执行, 优先给予住房保障, 被征收人可以不参加社会轮候。

(二) 被征收人持有最低生活保障金领取证, 在享受上浮奖励房屋面积仍不足 45 平方米的, 无偿安置 45 平方米的住房, 产权归被征收人所有。

## 十二、达不成协议的处理

在征收补偿决定确定的签约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, 由县政府按照征收补偿方案作出补偿决定, 并在征收范围内予以公告。

## 十三、强制执行

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, 县人民政府依法申请人民法院裁定准予强制执行。

## 十四、被征收人注意事项

在征收工作中, 请住户提高警惕, 确保安全, 防止煤气、水、电等事故发生。应加强安全防范, 切勿将您的身份证、房本、户口本、结婚证等重要证件交给他人或由他人代为办理, 以免上当受骗或造成不必要的损失。

十五、其他未尽事宜按照相关法律、法规、政策执行。

十六、本方案由乾安县房屋征收办公室负责解释。

乾安县人民政府

2018 年 11 月 9 日