

临泽县城区棚户区（城中村）改造房屋征收 师部东侧片区房屋征收补偿方案

为推进城区棚户区（城中村）改造，改善居民的住房条件和生活环境，提升城市形象，顺利完成师部东侧片区国有土地上房屋征收补偿工作，根据《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《甘肃省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的若干规定》（甘肃省人民政府令第86号）、《张掖市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（张掖市人民政府令第11号）、《临泽县城区房屋征收与补偿补助标准（试行）》（临政办发〔2017〕161号）等有关规定，结合该片区实际，制定本方案。

一、房屋征收范围及征收时间

征收片区四至：东至五三村耕地，西至师部东侧道路，南至临泽县环卫大队车库，北至五三三社居民点。

具体征收时间：自临泽县人民政府发布房屋征收决定公告之日起30日内完成。

二、房屋征收主体、征收部门和实施单位

征收主体：临泽县人民政府

征收部门：临泽县住房和城乡建设局

实施单位：临泽县2020年城区棚户区（城中村）改造房屋征收工作第三指挥部

房屋征收补偿协议由临泽县住房和城乡建设局与被征收户签订。

三、房屋征收补偿方式、标准、计算方法

被征收房屋价值的补偿由依法确定的房地产价格评估机构按照国家、省、市有关规定评估确定。评估机构在甘肃省住房和城乡建设厅下发的《甘肃省住房和城乡建设厅关于公布甘肃省2020年度国有土地上房屋征收评估机构名录的通知》文件中符合要求的房屋征收评估机构中选择。

（一）房屋征收补偿方式

补偿方式以房屋产权调换为主，货币补偿为辅。

（二）房屋征收补偿标准及计算方法

土地出让金补助。土地出让金补助价=国有土地使用证证载审批面积 $\times$ 295元/平方米。

补偿核算。建筑面积以测绘公司实际测绘为准，宗地面积以国有土地使用证证载面积为准。

房屋产权调换标准及差价结算

房屋产权调换标准。土木结构按1:1调换；砖土木结构按1:1.05调换；砖木结构按1:1.1调换；砖混结构按1:1.15调换。选择产权调换的以本片区周边多层楼房均价2800元/㎡予以调换，按照安置房的价格结清差价。选择在惠安小区产权调换的，在原房屋结构调换比例的基础上再上浮0.15个点；选择在天鹅湖小区产权调换的，在原房屋结构调换比例的基础上再上浮0.05个点。

房屋产权调换后的补偿。房屋产权调换后的补偿价=房屋产权调换后住宅评估价+房屋产权调换后住宅评估价上浮20%+房屋产权调换后剩余土地出让金补助价+其他附属设施评估价+政策性资金补助。

补偿总价。补偿总价=住宅评估价+住宅评估价上浮20%+土地出让金补助价+其它附属设施评估价+政策性资金补助-安置房总价。

选择在惠安小区、天鹅湖小区安置的优惠政策：享受优惠建筑面积 $\times$ 本片区周边多层楼房均价2800元/㎡（被征收户住宅建筑面积小于安置房建筑面积时，以被征收户住宅建筑面积计算优惠建筑面积；被征收户住宅建筑面积大于安置房建筑面积时，以安置房建筑面积计算优惠建筑面积）。

被征收房屋内可移动物品一律不予补偿，由被征收人自行处理。

被征收房屋是房屋所有权人唯一住房且按调换比例调换所得住宅用房建筑面积小于45平方米的，按45平方米调换。

被征收的房屋面积以测绘公司实际测绘的建筑面积为依据，调换后超过（或不足）的安置房面积需结清房屋差价，具体标准以安置房源的价格为准。产权调换的住户调换面积的宗地面积包含在调换房屋中，楼房调换的面积从宗地面积中减去。

房屋产权调换选择安置房时，按照签订房屋征收补偿协议先后确定选房的先后顺序。

四、用于产权调换房屋的基本情况

产权调换安置房源：临泽县惠安小区、天鹅湖小区。

选择在惠安小区安置的。多层建筑面积在86㎡-102㎡之间，每平方米基准价2600元，楼层差价为：一楼、六楼每平方米比基准价减少50元，二楼、五楼为基准价，三楼、四楼每平方米比基准价增加50元；高层建筑面积在103㎡-130.91㎡之间，每平方米基准价2850元，楼层差价为：五楼为基准价，每下降一层比基准价每平方米减少

50 元，每上升一层比基准价每平方米增加 50 元，顶楼比基准楼价每平方米减少 100 元。

选择在天鹅湖小区安置的。多层建筑面积在 86.53 m²-100.05 m² 之间，一楼每平方米 2464 元，二楼、五楼每平方米 2884 元，三楼、四楼每平方米 3080 元，六楼每平方米 2408 元。办理商品房需要缴纳的费用由被征收户本人承担。

产权调换后，办理《不动产登记证》所需税费由被征收户本人承担。

五、搬家过渡方式和期限

(一) 搬家补助。搬家补助每户按 1500 元予以补助。

(二) 临时安置过渡补偿。选择房屋产权调换的被征收人，按每人 1000 元给予临时安置过渡补偿（过渡期限为 6 个月），并对每户一次性补助安置费 3000 元。选择货币补偿后自行购房的被征收户一次性发放 2000 元的临时安置过渡补偿费。

按人补偿的临时安置过渡补偿以房屋所有人户口本登记信息为准。

(三) 固定设施移装补偿。动力电以票据或市场价补偿，太阳能热水器、空调等移装费每台（户）按 800 元标准予以补偿（含材料损耗费）。

六、补助和奖励政策

(一) 补助政策。私有房屋被征收人（即私有房屋产权人）符合住房保障条件的，优先给予住房保障，其中持有残疾证被认定为残疾的，一、二级残疾每人补助 5000 元，三、四级残疾每人补助 3000 元；依据民政部门有效证件，对孤儿、特困供养人员、低保家庭每户补助 1000 元。同时符合补助条件的，只能选择享受一项补助。

(二) 奖励政策。私房被征收人（即私有房屋产权人）在本方案规定时限提前搬迁的给予一次性奖励，具体标准为：在征收决定公告发布 10 天内（含 10 天）签订征收补偿协议并按照约定时限搬家腾房的，给予一次性奖励 50000 元；在征收决定公告发布后 11-20 天内（含 20 天）签订征收补偿协议并按照约定时限搬家腾房的，给予一次性奖励 30000 元；在征收决定公告发布 21-30 天内（含 30 天）签订征收补偿协议并按照约定时限搬家腾房的，给予一次性奖励 10000 元；在征收决定公告发布 30 天后签订征收补偿协议的，不再给予奖励。奖励奖金按照安置房价格进行折算，用安置房面积进行兑换，奖励政策以宅进行奖励，每宅奖励一次。全额货币补偿的，不享受奖励政策。

七、土地、房屋产权证书的收回与注销

私有房屋在签订征收补偿协议后，收回其《国有土地使用权证》、《房产所有权证》与《不动产登记证》并依法办理注销登记。

八、补偿协议及补偿决定

房屋征收部门就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬家补偿、过渡补偿、搬迁期限、过渡期限等事项，区分不同情况，与被征收人订立房屋征收补偿协议。被征收人依法获得补偿后，应当在房屋征收补偿协议约定或者在补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。搬迁时不得损毁、拆除评估项目所涉及的建筑物、附属设施及树木，保持原有现状服从统一拆迁，否则扣除补偿总价的 10%。一宅多户因补偿款发生的争议，由本宅内住户自己协商解决。

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达不成补偿协议，房屋征收部门报请临泽县人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内公告。

九、诉讼及强制执行

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以向人民法院依法提起行政诉讼。

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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由临泽县人民政府依法申请人民法院强制执行。

补偿协议签订后，当事人应当按协议的约定履行应尽的义务，一方当事人不履行补偿协议约定的义务，另一方当事人可依法提起诉讼。

十、本方案中与临泽县人民政府之前制定下发的房屋征收规范性文件不一致的，以本方案为准。

临泽县 2020 年城区棚户区
(城中村) 改造房屋征收工作第三指挥部
2020 年 6 月 30 日