附件：

西湖管理区2018年棚户区改造

房屋征收与补偿方案

（征求意见稿）

为规范国有土地上房屋征收与补偿活动,保障被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)的合法权益,促进经济社会发展，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令590号)、《湖南省实施(国有土地上房屋征收与补偿条例)办法》（省人民政府令第268号）、《常德市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市政府令10号），特制定本方案。

**一、被征收房屋地块区域界定**

1、项目名称：西湖管理区2018年棚户区改造项目

2、征收范围及标的物：2018年度为西湖管理区镇规划中心城区的攻艰扫尾年，在建成区符合条件与政策的范围全面铺开，整体推动，拟于2018年12月30日前全面完成，不配合逾期的不再享受棚改政策，力争全部完成以下9个片区的征收补偿工作，具体区域划定如下：

(1)兴旺片区B片区（原甜菊厂家属区及兴旺巷以南原食品总厂家属区）

(2)兴旺片区C片区（兴旺巷以北原食品总厂家属区）

(3)兴旺片区D片区（原贸易公司家属区）

(4)兴旺片区E片区（原饮食服务公司及血防家属区）

(5)兴旺片区F片区（原食品站家属区）

(6)白银片区B片区（原纸机巷）

(7)白银片区C片区（原机修厂家属区及湘运公司房屋）

(8)污水沟片区

(9)南阳B片区（原建筑公司家属区及拘留所、粉厂等）

**二、房屋征收主体、部门及实施单位**

1、房屋征收主体：常德市人民政府

西湖管理区管理委员会在市人民政府授权委托的范围内行使相关职责职能。

1. 房屋征收部门：常德市房地产管理局

西湖管理区房地产管理局在市房地产管理局授权委托的范围内行使相关职责职能

 3、房屋征收实施单位：西湖镇人民政府

**三、房屋征收实施工作期限**

房屋征收协议签订及搬迁腾房期限：自房屋价值评估报告送达之日起60日内。

**四、被征收人计户依据**

被征收人是被征收房屋的所有权人。所有权人有争议的，按有关法律法规处理。计户依据以房屋所有权证和土地使用权证或建房用地许可证为准，一证一户。

**五、征收补偿**

1. 被征收房屋价值补偿范围

1、建筑物及构筑物价值补偿由房屋被征收人按规定选定的具有相应资质的房地产评估机构按照房屋征收评估办法确定的房屋补偿价格进行补偿。住宅房屋面积在40平方米（含40平方米）以下户型的按40平方米评估价格补偿。被征收人及其配偶和未成年子女另有房屋面积合并超过40平方米的按征收房屋面积的实际面积进行补偿。征收国有直管公房，征收人只对国有直管公房所有权人或房屋管理单位给予征收补偿，补偿方式原则上以产权调换为主。

2、房屋室内装饰装修的价值补偿由房屋被征收人按规定选定的具有相应资质的房地产评估机构按照房屋征收评估办法确定的房屋补偿价格进行补偿。

1. 未经登记建筑物认定与补偿原则

由房屋征收实施单位组织相关职能部门进行认定后公示。

征收2010年12月31日（以西湖管理区国土资源局二调成果资料为准）以前未按法律规定修建的用于商业和居住的房屋，原则上可按住宅房屋征收价值的100%予以货币补偿。房屋征收部门要组织相关部门和单位对房屋面积、建成年代等情况认真核实，形成文字记录与证明材料。

征收2010年12月31日至2014年4月24日期间未按法律规定修建的用于商业和居住的房屋，经住建或城管等部门实施行政处罚的，按住宅房屋征收价值的60%予以货币补偿；未经住建或城管等部门行政处罚的，按住宅房屋征收价值的50%予以货币补偿。

2014年4月24日以后未按法律规定修建的建（构）筑物，由征收实施单位劝其自行拆除，在规定的期限内自行拆除的，给予适当工料补贴；逾期未自行拆除的，不予补贴，并由区管委组织城管、住建等部门强制拆除。

未经登记建筑物按上述规定给予货币补偿，但面积不能参与产权调换，也不能计入补助及奖励基数。

（三）关于住宅（或非住宅）房屋改作经营门店的补偿标准问题

1、住宅改作经营门店补贴标准。原则上按取得营业执照等经营手续、税务登记证、纳税记录在5年以上的（有免税政策规定的除外），按实际经营面积每平方米1200元予以补贴；5年以下，2年以上的（有免税政策规定的除外），按实际经营面积每平方米800元予以补贴。

2、非住宅改作经营门店补贴标准。被征收人将办公用房、车间、仓库等改作商业门店，且在房屋征收公告发布前取得营业执照、税务登记证5年（含5年）以下、2年以上并实际经营，营业执照所载明的营业场地与房屋所有权证一致，被征收人选择货币补偿的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的35%予以补贴；只取得营业执照或税务登记证任意一证的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的30%予以补贴。在房屋征收公告发布前取得营业执照、税务登记证5年以上，被征收人选择货币补偿的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的50%予以补贴；只取得营业执照或税务登记证任意一证的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的40%予以补贴；未取得营业执照、税务登记证的，按原房屋所有权证登记用途补偿。

被征收人将办公用房改作生产用房的，不予调整，仍按办公用房性质评估。

3、征收未经登记建筑物改作经营门店的一律按住宅并按前款五（二）的规定进行补偿。

（四）被征收房屋补偿方式选择

被征收住宅房屋的被征收人，可选择货币补偿或产权调换的方式。在签约期限内被征收人以书面形式提交选择补偿方式，未提交的视同放弃选择补偿方式，一律按货币补偿方式进行补偿。

**1、货币补偿方式**

在规定的时间内，房屋被征收人搬迁腾出房屋交出钥匙后，由房屋征收部门按照补偿和补助奖励标准计算金额给予被征收人一次性货币补偿（提前搬迁奖和整体配合奖符合要求后再发放）。

**2、产权调换方式**

住宅房屋合法产权面积实行“征一还一找补差价”的原则，即根据被征收房屋的市场评估价格和所调换房屋的市场评估价格与被征收人计算、结清产权调换的差价。

①产权调换方式

按照被征收房屋合法建筑的市场评估价格调换新建的安置房的市场评估价格找补差价。被征收住宅房屋建筑面积在40平方米（含40平方米）以下的户型的，按建筑面积40平方米评估价计算补偿金额，再按照规定结清产权调换差价。被征收人及其配偶和未成年子女在西湖区内另有房屋面积合并超过40平方米的按征收房屋面积的实际面积进行补偿。

②安置房回迁过渡原则

自房屋征收补偿协议生效的36个月内（最长不超过36个月），过渡期内由房屋征收部门发给过渡临时安置费。

③产权调换选房原则

以签订房屋征收协议的先后顺序选房或采取同户型房屋抽签方式选定。

（五）被征收房屋补助与奖励标准

**1、选择货币补偿方式的补助与奖励；**

①住宅给予一次性搬迁费2000元。征收非住宅需搬迁机器设备和其他物资的，搬迁费由房屋征收部门与被征收人参照相关行业标准协商确定；协商不成的，应当评估确定。机器设备和其他物资因搬迁丧失使用价值的，其损失补偿评估按照前款的规定办理。

②临时安置费：被征收房屋建筑面积在40平方米以下的（含40平方米）临时安置补助费每月500元；被征收房屋建筑面积在40平方米以上的，每增加1平方米（以四舍五入后整数计算）补助费增加10元/月，但增加的临时安置费最高不超过400元/月，每户给予三个月的临时安置费。

③征收住宅，按合法建筑面积评估价值的20%给予奖励；征收非住宅一楼，被征收人选择货币补偿的，按建筑主体评估价格（房地分离评估的，含建筑垂直投影土地价值）的20%给予奖励，其他非住宅按10%给予奖励。

④住房困难补助：被征收房屋建筑面积在70平方米以下（含70平方米），且被征收人及其配偶和未成年子女在征收改造范围外另无住房的，每户给予10000元住房困难补助。

⑤提前搬迁奖：在评估报告送达之日起60天内签订补偿协议并搬迁腾房交钥匙的，按被征收房屋合法主体面积进行奖励，每平方米奖励150元，不足6000元的奖励6000元，最高不超过20000元。但非住宅房屋主体建筑物面积在200平方米以上的，提前搬迁奖为主体建筑评估价值（房地分离评估的，含建筑垂直投影土地价值）的1%。

⑥房屋征收整体配合奖：该棚户区改造项目内全部被征收房屋在规定期限内签订补偿协议并搬迁腾出房屋的，每户给予10000元的房屋征收整体配合奖。

**2、选择产权调换方式的补助和奖励**

①给予二次搬迁费，共计4000元。

②临时安置费

由房屋被征收人自行解决过渡安置房。实际过渡期限是被征收人腾房交付房屋之日起，到产权调换房交付之日止。被征收房屋面积40平方米以下（含40平方米）的临时安置费每月500元，被征收房超过40平方米以上的每增加1平方米（以四舍五入后整数计算）补助费增加10元/月，但增加的补助费最高不超过400元/月。

③提前搬迁奖

在评估报告送达之日起60天内签订补偿协议并搬迁腾房交钥匙的，按被征收房屋合法面积进行奖励，每平方米奖励150元，不足6000元的奖励6000元，最高不超过20000元。但非住宅房屋主体建筑物面积在200平方米以上的，提前搬迁奖为主体建筑评估价值（房地分离评估的，含建筑垂直投影土地价值）的1%。

④房屋征收整体配合奖

片区内所有被征收人在规定的期限内签订房屋征收协议并搬迁腾房的每户给予10000元的房屋征收整体配合奖。

⑤公摊面积补助

征收住宅房屋，被征收人房屋所有权载明无公摊面积，选择多层安置的，赠送被征收房屋产权面积的10%的公摊面积；被征收人房屋所有权证载明有公摊面积，选择多层房屋安置的，不赠送公摊面积。赠送的公摊面积一律按安置房回购成本价实行货币补偿。

被征收房屋在40平方米以下，按前款规定赠送公摊面积后，产权面积与赠送的公摊面积之和小于或等于40平方米的，按40平方米安置；大于40平方米的，超过部分按回购成本价以货币方式补偿。

征收商业用房，被征收人房屋所有权证载明无公摊面积，选择多层房屋安置的，赠送被征收房屋产权面积的3%的公摊面积；选择高层房屋安置的，赠送被征收房屋产权面积的6%的公摊面积。被征收人房屋所有权证载明有公摊面积，选择多层房屋安置的，不赠送公摊面积；选择高层房屋安置的，赠送被征收房屋产权面积的3%的公摊面积。

**3、征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，按照不超过被征收房屋评估价值7‰的6倍给予补偿。**

被征收人认为停产停业损失超过前款规定标准的，应当向房屋征收部门提供房屋征收前上一年度实际经营效益等相关证明材料，由房地产价格评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

被征收人未经法定机关批准擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿，但对于已取得合法的营业执照和税务登记证及缴税凭证，且满2年以上的可给予适当补贴；未经法定机关批准擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

 **4、 征收未经规划、国土资源等部门批准的企事业单位自管办公用房、厂房、车间及其他非住宅房屋改作住宅安排现居住使用人居住，单位改制处置国有资产时又未妥善处理，居住人在房屋征收决定公告发布时继续居住使用的房屋，分别按以下情况处理：**

　 （1）现居住使用人或其配偶、未成年子女在同一城市范围内另有自有房屋不符合住房保障条件的，现居住使用人应按期腾退房屋，只对被征收房屋所有权人进行补偿；

（2）现居住使用人及其配偶和未成年子女在同一城市范围内没有其他居住房屋的，对被征收房屋所有权人进行补偿后，被征收房屋所有权人应妥善安置现居住使用人，符合住房保障条件的，按本办法给予住房保障。

**5、 征收国有直管公房，征收人只对国有直管公房所有权人或房屋管理单位给予征收补偿，补偿方式原则上以产权调换为主。**

　　房屋租赁合同有约定的，由房屋所有权人或房屋管理单位按合同约定给予承租人适当补偿；合同没有约定的，由房屋所有权人或房屋管理单位给予承租人适当的装饰装修和设施补偿。

　　住宅承租人本人及其配偶和未成年子女在同一城市没有其他居住房屋的，产权调换后的房屋应优先给予其承租权；有其他居住房屋的，不再给予其承租权。

 **6、被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。**

　　被征收人或被征收房屋所有权不明确的居住使用人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，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、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

　　强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

　　 实施房屋征收应当先补偿，后搬迁。市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

　　任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

**六、被征收后的房屋处理**

被征收的房屋补偿后，其房屋由区征收办按照有关政策规定，组织具备房屋拆除资质的单位统一拆除，房屋被征收人不得私自拆除已补偿的房屋，包括该房屋的构件和附属设施装饰等。

**七、法纪责任**

1、房屋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不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。

2、征收工作人员要秉公办事，不得徇私舞弊，失职渎职。如有违反，视其情节轻重、危害大小，由主管部门给予批评教育或行政处分，并依法追究其相关责任。

3、被征收人提供虚假资料，骗取国家征收补偿款的，取消所有补助与奖励、没收其非法所得，并依法追究当事人的应有责任。

4、对阻碍征收工作人员依法履行职责，或无事生非，造谣惑众，扰乱棚改和社会秩序的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**八、附则**

本方案由西湖管理区房地产管理局负责解释。棚改征收工作中遇到个别情况及特殊问题，在无法对应具体政策和不违背常德市人民政府10号令相关规定的前提下，可启用“一事一议”相关程序提请区棚户区改造工作指挥部集体研究处理。在本方案执行过程中遇到国家或地方政府相关征收补偿政策调整的，按新的征收补偿政策执行。