附件

**东海县蔡塘片区外国语学校以南中华路两**

**侧地块棚户区改造项目房屋征收补偿方案**

**（修正稿）**

**为了加快我县棚户区改造步伐，改善群众居住条件，提升居民生活品质，东海县人民政府拟对中华路两侧棚户区改造项目规划红线范围内的所有建筑物、构筑物进行征收。为保障被征收人的合法权益，依据国家、省、市相关法律及政策规定，结合该项目实际情况，制定本征收补偿方案。具体如下：**

**一、政策依据**

**（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；**

**（二）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；**

**（三）《江苏省贯彻实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>若干问题规定的通知》（苏政发〔2011〕91号）；**

**（四）《连云港市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（连政规发〔2011〕4号）；**

**（五）《连云港市市区房屋征收补助和奖励暂行办法》(连政规发〔2011〕5号)；**

**（六）《连云港市市区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定和处理暂行办法》（连政规发〔2011〕14号）；**

**（七）《连云港市国有土地上房屋征收与补偿若干问题规定》（连政发〔2011〕128号）；**

**（八）其他相关文件。**

**二、征收人**

**东海县人民政府**

**三、征收部门**

**东海县房屋征收局**

**四、征收实施单位**

**东海县房屋征收补偿服务中心**

**五、征收范围**

**中华路西侧地块：东至中华路、西至外国语学校南大门、南至假日美景酒店北墙、水产养殖场住宅小区北墙、北至外国语学校南围墙；**

**中华路东侧地块：东至粮管巷向西约66米、西至中华路、南至和平路、北至利民路。**

**具体征收范围以规划部门出具的中华路两侧棚户区改造项目规划红线图为准。**

**六、被征收人**

**被征收人为本方案第五条所列征收范围内的建筑物、构筑物所有权人。**

**七、征收期限**

**自本项目征收决定发布之日起至项目征收结束。**

**八、征收签约期限**

**评估结果公示期满之日起60日。**

**九、征收签约奖励期限**

**评估结果公示期满之日起30日。**

**十、房地产价格评估机构选择**

**（一）房地产价格评估机构由被征收人在规定期限内从房屋征收部门提供的市城乡建设局每年度公布的房地产价格评估机构中协商选定，半数以上被征收人选择同一家房地产价格评估机构，视为协商选定成功。**

**（二）若被征收人在规定期限内协商不成或未选定房地产价格评估机构，由房屋征收部门组织被征收人投票决定或通过摇号或抽签等方式确定。摇号或抽签的过程与结果由公证机构现场公证。**

**十一、被征收住宅房屋认定及处理**

**（一）被征收房屋的面积、性质以房屋权属证书载明的面积、性质为准；房屋权属证书未载明的，以产权档案记载的面积、性质为准。**

**房屋权属证书载明的房屋面积与实际面积（不含擅自翻建、扩建所增加的面积）不一致的，以实测面积为准。**

**（二）对已依法取得土地使用权和建设工程规划许可证（含民房建筑证件）并在土地权属范围内按照规划许可证建设，但未办理房产登记的建筑，以土地使用权证和建设工程规划许可证等合法手续载明的性质、面积为准，按照合法建筑处理。**

**（三）在土地确权材料认定范围内，无建设工程规划许可手续被征收建筑的认定处理：**

**1、在1999年城区航测地形图上有记载的，按照合法建筑处理。**

**2、在1999年城区航测地形图上无记载，在2011年正射影像图上有记载的：**

**被征收房屋一层、二层部分，在补缴相关规费及罚款后，参照合法建筑处理；三层及以上部分，在征收签约期限内被征收人主动签订征收补偿协议并实际履行的，按重置价予以补助，但不享受奖励、产权调换及其他补助政策。**

**3、在2011年正射影像图上无记载，在2016年正射影像图上有记载的。**

**被征收房屋一层全部及二层建筑面积的80%部分，在补缴相关规费及罚款后，参照合法建筑处理。二层剩余20%建筑面积及三层以上部分，按重置价予以补助，但不享受奖励、产权调换及其他补助政策。**

**4、在2016年正射影像图上无记载的，认定为违法建筑。**

**5、用夹芯板、彩钢瓦等材料建成的简易结构房屋，按建筑成本给予补助，不享受奖励、产权调换及其他补助政策。**

**（四）无土地确权材料被征收建筑的认定及处理：**

**在2016年正射影像图已存在的，由相关居委、街道或相关部门进行现场调查核实，并将房屋及土地权属公示无异议的，报经国土等相关部门确认后，按本条第（三）项规定处理。**

**（五）因历史原因超出土地确权材料认定范围的建筑，在2011年正射影像图上有记载的给予重置价补偿，但不享受奖励、产权调换及其他补助政策。**

**（六）经相关职能部门认定为违建的建筑，如被征收人积极配合征收工作，且在征收签约期限内签订协议并按约定时间完成搬迁的，可按照砖木、砖混、钢混建筑结构类型，分别给予每平方米300元、400元、500元的材料补助，但不享受奖励、产权调换及其他补助政策。**

**十二、住宅房屋的征收补偿**

**住宅房屋的征收补偿，采用货币补偿和房屋产权调换两种方式，由被征收人自行选择其中一种。**

**（一）被征收房屋的补偿价格，由评估机构按住建部《国有土地上房屋征收评估办法》等规定评估确定。**

**（二）选择货币补偿的，征收人与被征收人签订房屋征收补偿协议，被征收人在规定期限内腾空并完好交付房屋后，征收人按协议约定将补偿款一次性支付给被征收人。**

**（三）选择产权调换的，计算被征收房屋补偿金额和所调换房屋价值，结清差价。**

**1、征收住宅房屋，被征收房屋合法建筑面积调换安置房屋相等面积的，给予市场优惠价。**

**2、过渡方式:被征收人自行过渡。**

**3、安置房的概况:**

**本期安置房位于中华路两侧、利民路南侧、和平路北侧地块内，建设符合国家质量验收合格标准的房屋，提供相应房源供被征收人选择。具体位置、户型、面积、价格在征收现场及棚改项目部公示栏公示。**

**4、安置房的选择办法:按被征收人签订《房屋征收补偿协议》的时间先后顺序自行选择安置房。**

**安置房配套相应的车位及储藏室，（数量有限，先选先得），由被征收人选择安置房时同步选择。**

**5、被征收房屋置换后剩余的被征收房屋合法建筑面积达不到安置房最小户型面积50%的，该部分不再进行产权调换，给予货币补偿，此部分补偿不享受购房补贴奖励。**

**6、被征收房屋合法建筑面积低于安置房面积最小户型的，调换最小户型的价格均按照优惠价计算。**

**7、产权调换房屋的价款结算：征收部门根据被征收人签订征收补偿协议时选定的安置房面积、楼层，按图纸设计的建筑面积预扣购房款，如被征收房屋补偿总价超过安置房总价，超出部分由征收部门在征收补偿协议约定的支付期限内一次性支付给被征收人。如被征收房屋补偿总价低于安置房总价，差价部分由被征收人在安置房交付7日前一次性支付给征收部门。具体房价款按房管部门核定的建筑面积结算，多退少补。**

**8、安置房的交付时间：以房屋征收部门与被征收人签订的《房屋征收补偿协议》约定的安置房交付时间为准。**

**9、安置房交房时需缴纳的房屋维修基金、物业管理等费用，由产权人按有关规定缴纳。**

**（四）被征收房屋的装饰、装修及附属设施的补偿**

**对被征收房屋的装饰、装修及附属设施的补偿标准由评估机构依照相关规定结合实际情况评估后给予一次性货币补偿。**

**（五）征收补偿最低标准：被征收人仅有一处住房且可能获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，应当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准按照作出房屋征收决定之日本行政区域内45平方米经济适用房的价值确定。**

**（六）征收个人住宅，被征收人符合东海县人民政府规定的住房保障标准且放弃选择安置房而选择经济适用房或保障房的，房管部门优先给予住房保障,被征收人可以不参加社会轮候。**

**十三、征收补助及奖励**

**（一）搬迁补助费**

**搬迁补助费按被征收房屋合法建筑面积8元/平方米的标准计算，搬迁补助费一次不足800元的，按800元计算；如被征收人选择货币补偿的，按一次计算搬迁补助费；选择产权调换的，按两次计算搬迁补助费。**

**（二）临时安置补助费**

**被征收人选择房屋产权调换的，临时安置补助费按被征收房屋合法建筑面积8元/月/平方米的标准计算，月临时安置补助费不足600元的，按600元计算。临时安置过渡期为24个月，因房屋征收部门责任延长过渡期的，房屋征收部门自逾期之月起，向被征收人增付1倍临时安置补助费。**

**被征收人选择货币补偿的，按6个月支付临时安置补助费。**

**（三）征收住宅房屋的签约及搬迁奖励**

**1、签约奖励**

**（1）被征收人在评估结果公示期满之日起20日（含20日）内签订征收补偿协议的，在合法建筑评估价基础上增加8%，奖励金额低于3万元的，按3万元计算。**

**在评估结果公示期满之日起21日至30日（含30日）内签订征收补偿协议的，在合法建筑评估价基础上增加4%，奖励金额低于2万元的，按2万元计算。**

**在评估结果公示期满之日起第31日及之后签订征收补偿协议的，不予奖励。**

**（2）为方便被征收人签约，将采取集中签约方式进行，具体时间和地点征收范围内发布通知。**

**2、搬迁奖励**

**被征收人在评估结果公示期满之日起20日（含20日）内签订征收补偿协议并在约定时间内完成搬迁的，按被征收房屋合法建筑面积200元/平方米的标准予以奖励，奖励金额低于12000元的，按12000元计算。**

**在评估结果公示期满之日起21日至30日（含30日）内签订征收补偿协议并在约定时间内完成搬迁的，按被征收房屋合法建筑面积100元/平方米的标准予以奖励，奖励金额低于6000元的，按6000元计算。**

**在评估结果公示期满之日起第31日及之后签订征收补偿协议或在约定搬迁时间未完成搬迁的，不予奖励。**

**（四）其他奖励**

**1、征收住宅房屋被征收人选择货币补偿的，除按本方案规定支付相关补偿外，按被征收房屋合法建筑面积另行给予500元/平方米购房补贴。**

**2、征收住宅房屋被征收人选择产权调换的，安置房建筑面积超出被征收房屋合法建筑面积时，超出部分在被征收房屋合法建筑面积30%之内（含30%）部分，享受市场优惠价；安置房的建筑面积超出被征收房屋合法建筑面积30%之外的，按市场价计算。**

**3、征收住宅房屋“地大于房”的奖励：被征收人在奖励期限内签约并在约定时间内完成搬迁的，按照“地大于房”面积补偿金额的2倍给予奖励。**

**十四、被征收房屋的拆除**

**被征收人不得擅自拆除或损坏被征收房屋及附属设施，否则，征收实施单位有权从补偿费用中扣除相应的损失。被征收房屋搬迁腾空交付后，经招投标方式选定具备相应资质的拆除施工单位实施拆除。**

**十五、其他事项**

**（一）被征收人应积极配合房屋征收工作人员对其房屋及附属设施进行测绘统计，并及时提供房屋产权证明等相关手续。因被征收人不配合而导致评估价格不实，由此导致的不利后果由被征收人承担。**

**（二）用于产权调换的房屋建成后，由房屋征收部门和征收实施单位发布公告或按被征收人所留联系方式通知被征收人办理相关手续。被征收人所留联系方式发生变更，应及时通知房屋征收部门，否则，产生的后果由被征收人承担。**

**（三）被征收房屋存在权属纠纷、租赁、抵押担保的，由被征收人在本方案规定的签约期限内自行解决。否则，由房屋征收部门报请东海县人民政府作出征收补偿决定，并将补偿款按有关规定处理。**

**（四）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征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请东海县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。**

**（五）被征收人对征收补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。**

**（六）被征收人在法定期限内既不申请行政复议也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由东海县人民政府依法申请人民法院强制执行。**

**（七）房屋征收工作人员应当秉公办理房屋征收事宜，做到公平、公正、公开。对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由东海县人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究当事人的刑事责任。**

**（八）在房屋征收期间，对采取暴力、威胁等方法阻碍房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。**

**（九）对伪造或变造土地、房屋权属证明、工商营业执照等证明文件骗取房屋征收补偿和停产停业损失补偿的，将依法予以追缴，并追**究**相应的法律责任.**

**（十）本方案中所述的1999年城区航测地形图、2011年正射影像图及2016年正射影像图以县规划部门提供为准。**

**十六、本方案未尽事宜，按国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及其他相关政策规定执行。**

**十七、本方案的最终解释权归房屋征收人。**