附件

**东海县香港街两侧地块棚户区（城中村）改**

**造项目房屋征收补偿方案**

（征求意见稿）

为加快我县棚户区（城中村）改造步伐，改善群众居住条件和居住环境，东海县人民政府拟对香港街两侧地块棚户区（城中村）改造项目规划红线范围内所有建筑物、构筑物进行征收。根据国家、省、市、县相关法律及政策规定，结合本片区实际情况，制定本征收补偿方案。

**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的规定》（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**

东海县人民政府牛山街道办事处

**五、征收范围**

征收四至范围：生资巷以西，湖东路以东，民主路以北，五一路以南，具体范围以规划部门出具的香港街两侧地块棚户区（城中村）改造项目规划红线图为准。

**六、被征收人**

征收范围内建筑物、构筑物的所有权人。

**七、征收期限**

自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名录中协商选定，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）若被征收人在规定时间内协商不成或未选定房地产价格评估机构的，房屋征收部门将组织被征收人通过摇号或抽签方式确定。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：

⑴被征收房屋为一层或二层的，在补缴相关规费及罚款后，参照合法建筑处理。

⑵被征收房屋为三层及三层以上的，二层及以下部分，按本条（三）.2. ⑴项之规定处理；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的，在2016年正射影像图上有记载的。

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，可给予一定补助。具体标准如下：

⑴被征收房屋为一层的，在补缴相关规费及罚款后，按房屋现状参照合法建筑予以处理。

⑵被征收房屋为二层的，一层全部及二层建筑面积的80%部分，按本条第（三）.3.(1)之规定处理。二层剩余20%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。

⑶被征收房屋为三层及以上的，二层及以下部分，按本条第（三）.3.⑵处理；三层及三层以上部分，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，由相关村、居委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。

（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（具体优惠价格详见征收现场公示）。

2、过渡方式:被征收人自行过渡。

3、安置房的概况:位于香港街东侧、牛山街道中心小学西侧、钢铁路北侧、晶都华府南侧地块内和中华路两侧、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住宅，提供相应房源供被征收人选择，具体位置、户型、面积、价格在征收现场公示。

4、安置房的选择办法: 由被征收人根据被征收房屋和安置房的价值及户型，按其签订《房屋征收补偿协议》时间先后顺序自行选择安置房。

安置房配备相应储藏室及车位，由被征收人在选择安置房时依次选择（数量有限，先选先得），并可享受优惠价格。

5、被征收房屋置换后剩余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，但不享受购房补贴。

6、被征收房屋合法建筑面积低于安置房最小套户型面积的，调换最小户型均按照优惠价计算。

7、产权调换房屋的价款结算:征收部门根据被征收人签订协议时选定的安置房，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协议规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。具体房价款按房产登记的建筑面积结算，多退少补。

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

9、安置房交房时按规定缴纳相关税费。

（四）被征收房屋装饰、装修及附属设施的补偿

被征收房屋装饰、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现状评估后，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。本次征收，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现有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。

（七）本次房屋征收将采取集中签订征收补偿协议的方式进行，具体时间和地点由征收实施单位统一发布通知。

十三、非住宅房屋的征收补偿

（一）征收个人非住宅房屋，鼓励被征收人选择货币补偿。

（二）征收各类企事业单位房屋和土地，土地面积和性质以土地证载明的为准，土地面积有争议的，由国土部门确认。在土地确权认定范围内，无建设工程规划许可手续的被征收建筑按照重置价进行补偿。

（三）房屋及土地补偿价格由具备资质的房地产评估机构评估确定。

（四）非住宅房屋的停产停业损失补偿按照省、市相关文件规定执行。被征收人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。

十四、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，因房屋征收部门的责任延长过渡期的，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**

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、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每平方米200元的标准予以奖励，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每平方米100元的标准予以奖励，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）征收非住宅的搬迁奖励

被征收人在评估结果公示期满之日起20日（含20日）内签订征收协议并在协议约定时间内完成搬迁的，按房屋加土地评估价值的2.5%给予奖励，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）内签订协议并在协议约定时间内完成搬迁的，按房屋加土地评估价值的2%给予奖励，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日及之后签订补偿协议或在约定搬迁时间未完成搬迁的，不予奖励。

（五）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每平方米购房补贴500元。

2、征收住宅房屋被征收人选择产权调换的,安置房屋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订房屋征收补偿协议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。

十五、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施工单位实施拆除。

十六、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调查、测绘，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，由此产生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，应及时通知县房屋征收部门，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、抵押担保等情况的，由被征收人在补偿方案规定的签约期限内自行协商解决。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按照房屋征收补偿方案作出征收补偿决定，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，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。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，在征收补偿决定规定期限内不搬迁的，由东海县人民政府依法申请人民法院强制执行。

（六）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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究当事人的刑事责任。

（七）在房屋征收期间，对采取暴力、威胁等方法妨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。

（八）对伪造或变造土地、房屋权属证明、工商营业执照等证明材料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.

（九）本方案中所述的1999年城区航测地形图、2011年正射影像图、2016年正射影像图以规划部门提供的为准。

十七、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》及其他相关规定执行。

十八、**本方案最终解释权归房屋征收人。**