**桃纺片区棚户区改造项目（第三期）国有**

**土地上房屋征收与补偿工作方案**

**（征求意见稿）**

为确保桃纺片区棚户区改造项目（三期）国有土地上房屋征收与补偿工作顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（湖南省人民政府令第268号）、《常德市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（常德市人民政府令第10号）、《桃源县人民政府关于印发〈桃源县国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（桃政发〔2016〕3号）等法律法规和文件规定，制定本工作方案。

**一、被征收房屋的基本情况**

项目名称：桃源县桃纺片区棚户区改造项目。

征收范围：纺城路社区湘银佳园小区3#楼，新建圆梦路至桃花大道路口私房5户。具体以相关部门批准的《桃纺片区棚户区改造项目用地红线图》为准。

**二、征收当事人**

**（一）征收主体**

桃源县人民政府。

**（二）征收部门**

桃源县国有土地上房屋征收与补偿工作办公室（以下简称县征收办）。

**（三）征收实施单位**

漳江街道办事处。

**（四）被征收人**

上述征收范围内国有土地上所有被征收建筑物、构筑物和附属物的所有权人。

**三、征收实施期限**

房屋征收协议签订及搬迁期限：自房屋价值评估报告送达之日起30日内。

安置房回迁过渡期限：自本项目内所有房屋征收协议签订完毕之日起36个月内。

**四、被征收人确定的方式及计户依据**

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为准，一证一户。

**五、征收补偿内容**

对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）对被征收人给予的补助和奖励；

（四）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**六、征收补偿方式及标准、相关奖励标准及税费减免政策**

**（一）补偿方式**

**1.征收住宅用房补偿方式**

（1）被征收人可以选择货币补偿方式，也可以选择产权调换方式。

（2）被征收人自愿选择货币补偿方式的，在规定期限内签订《房屋征收与补偿协议》，并完成搬迁的被征收人，除给予被征收房屋市场评估价格补偿外，按建筑主体补偿价值给予一定比例的奖励。

（3）被征收人选择产权调换方式的，实行等面积调换，并结算住房结构差价和楼层差价。具体调换结算方法如下：

①产权调换住房结构差价结算标准：被征收房屋为砖木结构或木结构，被征收人选择多层住宅安置的，被征收人向征收人支付100元/平方米的结构差价；被征收人选择高层住宅安置的，被征收人向征收人支付150元/平方米的结构差价。被征收房屋为砖混结构，被征收人选择多层住宅安置的，被征收人与征收人不找补结构差价；被征收人选择高层住宅安置的，被征收人向征收人支付50元/平方米的结构差价。

②产权调换楼层差价结算标准：被征收人选择产权调换为多层房屋，其楼层差价50元/平方米；被征收人选择产权调换为高层房屋，其楼层差价30元/平方米。因具体项目设计而引起楼层价差基准变化的，由调换房屋开发单位、县征收办协商确定。

③产权调换房屋地点及户型差价找补：产权调换房屋在桃纺片区棚户区改造范围内（具体以相关部门批准的规划设计图为准）。户型面积暂定60平方米—130平方米等房屋供被征收人选择。此外，被征收人也可以在县人民政府规划和投资的安置小区调换房屋。在等面积调换后，被征收人还需购买的，在15平方米范围内的，按房屋建设成本价购买（含原材料成本、人工成本、机械设备费用、土地价值及相关税费等）。超过15平方米范围的，超出部分按市场价购买。

④产权调换资格审查、选房及办证：被征收人选择产权调换资格由被征收人据实申报，所在社区居委会初审，漳江街道办事处审核，县征收办审批。选房工作由漳江街道办事处牵头，漳江街道办事处西苑社区、纺城路社区、文星园社区和房屋征收范围内相关单位配合，组织被征收人在指定安置小区（原则上）以签订《房屋征收与补偿协议》的先后顺序选房或采取同户型房屋抽签方式选定，并负责办理《不动产权证书》，以及水、电、燃气、电视入户等手续。

⑤产权调换对未经登记自建（加建）房屋的补偿措施：被征收人原有房屋有未经登记的自建（加建）房屋和其它建（构）筑物的面积不计入产权调换面积，只按市场评估价给予货币补偿。

**2.征收非住宅用房补偿方式**

征收非住宅房屋，采用货币补偿方式。在规定期限内签订《房屋征收与补偿协议》，并完成搬迁的被征收人，按建筑主体补偿价值给予一定比例的奖励。

**3.征收享有土地所有权范围内未经登记的用于商业和居住的自建（加建）房屋和其它建（构）筑物补偿方式**

县城区征收在2008年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；县城区征收2008年至2011年期间未按法律规定修建的用于商业和居住的房屋,经住建（规划）或城管部门实施行政处罚的，按住宅房屋征收价值的90%予以货币补偿；未经住建（规划）或城管部门行政处罚的，按住宅房屋征收价值的80%予以货币补偿。县城区2011年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，并由漳江街道办事处牵头，县城管、住建、国土等部门配合依法组织强制拆除。

**4.征收住宅房屋建筑面积在40平方米（含）以下户型的补偿方式**

（1）选择货币补偿的，按建筑面积40平方米以市场评估价计算补偿金额；

（2）选择产权调换安置的，对被征收房屋按前项规定计算补偿金额，再按照本办法规定结清产权调换的差价。被征收人及其配偶和未成年子女在同一城市另有房屋面积合并超过40平方米或被征收人已享受住房保障待遇的，按被征收房屋的实际面积进行补偿。

**（二）补偿标准、相关政策**

**1.被征收房屋的补偿标准**

不低于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。具体补偿额度由被征收人选定的具有相应资质的房地产价格评估机构，根据被征收房屋的区位、结构、用途、建筑面积、装饰装修等按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**2.征收规划区内主次干道一线两旁房屋的第一层补偿标准**

（1）房产证载明为商业，国土证载明为商业的，按商业用途价值补偿；房产证载明为商业，国土证载明为非商业（住宅）的，在补缴土地商业用途出让金后，按商业用途价值补偿；房产证载明为非商业，国土证载明为商业或综合，按商业用途评估价值补偿。

（2）房产证和国土证均载明为住宅（非商业），住宅改为商业门店的，除按原用途标准给予补偿外，给予住宅改作商业门店经营性补贴，具体标准为：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），按每平方米1000元予以补偿；5年以下，2年以上（有免税政策规定的除外），按每平方米600元予以补偿。

（3）被征收人将办公用房、车间、仓库等改作商业门店的，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）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.因征收房屋造成搬迁的补偿标准**

（1）征收住宅房屋的，按1500元／次支付搬迁费（货币安置按一次计算，产权调换安置按二次计算）。

（2）征收房屋需要搬迁机械设备和其他物资的，搬迁费由征收部门与被征收人参照行业标准协商确定；协商不成的，评估确定。

**4.因征收房屋造成临时安置的补偿标准**

被征收住宅房屋建筑面积在40平方米（含）以下的，临时安置补助费每月600元；被征收住宅房屋建筑面积在40平方米以上、60平方米（含）以下的，临时安置补助费每月700元；被征收住宅房屋建筑面积在60平方米以上、80平方米以下，临时安置补助费800元/月；被征收住宅房屋建筑面积在80平方米以上（含）每增加1平方米（以整数计），临时安置补助费在800元/月的基础上增加10元/月，增加的临时安置补助最高不超过400元/月。选择货币安置的，临时安置补偿期限为6个月；选择产权调换的，县征收办与被征收人按产权调换房屋的合理建设工期约定临时安置期限。如遇特殊原因导致临时安置延期，延期12个月以内的，按照标准的150%支付，临时安置期延期超过12个月的，按照标准的200%支付，以实际延期月数计算。

**5.征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的补偿标准**

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，应当向县征收办提供房屋征收前上一年度实际经营效益等相关证明材料，由房地产评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。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。

**（三）相关奖励标准**

**1.选择货币补偿方式奖励标准**

征收住宅，被征收人选择货币补偿的，按建筑主体评估价格的25%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。

**2.提前搬迁奖励标准**

被征收房屋（不含构筑物、附属物等）在规定时间签约倒房，建筑面积在40平方米（含）以下的，每户8000元；被征收房屋建筑面积在40平方米以上、70平方米（含）以下的，每户12000元；被征收房屋建筑面积在70平方米以上、100平方米（含）以下的，每户18000元；被征收房屋建筑面积在100平方米以上的，每户20000元。非住宅房屋主体建筑面积200平方米以上，按主体建筑评估价值（房地分离评估的，含建筑垂直投影土地价值）的1%，在规定的期限内，提前一个月以上签定补偿协议并完成搬迁，按主体建筑评估价值的1.2%给予奖励。

**3.困难补助标准**

实行货币补偿的，被征收住宅房屋建筑面积在70平方米（含）以下，且被征收人及其配偶和未成年子女在该项目范围内外的及县城规划区内也无住房的，每户给予25000元的住房困难补助。被征收人及其配偶和未成年子女另有商业门店的（含非住宅改作经营门店），不享受住房困难补助。

**4.房屋征收整体配合奖励标准**

根据本项目地块房屋的坐落位置和产权情况，房屋征收部门把本项目划分为1个片区，纺城路社区湘银佳园小区3#楼，新建圆梦路至桃花大道路口私房5户。片区内所有被征收人在本方案规定期限内签订《房屋征收与补偿协议》，并在规定时间内腾房搬迁的，每户给予10000元的房屋征收整体配合奖。

**（四）税费减免政策。**

1.有关行政事业收费：选择产权调换的，被征收人调换房屋办理证照各种必需的行政事业费用，由业主单位负责承担；选择货币补偿的，被征收人购买房屋办理证照的各种必需的行政事业费用，由被征收人自行承担。

2.契税缴纳：被征收人房屋征收后新购买或调换房屋，在缴纳契税时，由县征收部门函告税务部门，税务部门依法依政策减免契税，不能减免的由被征收人自行缴纳。

**七、签订房屋征收补偿协议要件**

（一）被征收人身份证原件、银行卡和复印件各2张；

（二）房屋所有权证、国有土地使用权证（或者房地产权证）原件（在被征收人签订协议、结清征收补偿款后由征收部门收回并统一注销）；

（三）被征人结清当月所耗水、电费用缴费发票（票据）；

（四）被征收人不能到场办理手续的，可以委托他人办理。委托办理应提供经公证后的委托书原件、房屋征收相关要件、被征收人身份证复印件及委托代理人身份证原件和复印件2张。

**八、附则**

（一）本方案未尽事宜，按照国有土地上房屋征收与补偿相关法律法规执行。

（二）遇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。

（三）本方案由县征收办负责解释。