

鄂伦春自治旗阿里河镇非成套棚户区（西窑地）改造房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋征收评估方法》及《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等规章政策，结合鄂伦春自治旗实际，制定本方案。凡符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条之规定，在鄂伦春自治旗阿里河镇行政区域内非成套棚户区改造需要进行房屋征收的，适用本方案。

第一章 总则

第一条 征收范围

阿里河镇西窑地连片统建房

第二条 征收主体

鄂伦春自治旗人民政府负责全旗非成套棚户区改造房屋征收与补偿安置工作；阿里河镇人民政府、鄂伦春自治旗房屋征收安置服务中心负责组织实施房屋征收与补偿安置工作；被征收房屋的产权人为被征收人。

第三条 征收补偿安置方式

非成套棚户区改造征收补偿安置为货币补偿和产权调换安置方式。

第二章 房屋征收补偿安置原则和内容

第四条 房屋征收的补偿内容

主要包括被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；因征收房屋造成的停产停业损失补偿；附属房屋、设施、装修等的补偿内容。

第五条 征收与补偿安置的对象

房屋征收补偿安置的对象为被征收房屋的产权人。

第六条 房屋征收补偿原则

（一）非成套棚户区改造房屋征收工作，按照先补偿、后搬迁的原则进行。房屋征收部门与被征收人订立《房屋征收补偿安置协议》；按照征收补偿协议约定的搬迁时间进行搬迁。

（二）房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定房地产价格评估机构，参加投票的候选房地产价格评估机构不得少于三家，应当有过半数的被征收人参加投票。投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人过半数的选票。选定的评估机构在征收范围内公示（不少于5日）。

（三）被征收房屋、附属房屋、附属设施和装修等补偿，由选定的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估，评估结果作为确定补偿价格的依据。

第七条 被征收房屋的认定

（一）权属认定

- 1.具有《国有土地使用权证》和《房屋权属证书》的；
- 2.具有《国有土地使用权证》或者《房屋权属证书》的；
- 3.未办理《国有土地使用权证》和《房屋权属证书》的，

以《建筑工程规划许可证》申请人为准；

4.无任何法定证件手续，但经相关部门认（非成套棚户区改造领导小组确定的机构）为应予以补偿的；

5.符合国家相关规定应给予补偿的。

（二）计户认定

1.以《房屋权属证书》的所有权人为计户单位；

2.以《建筑工程规划许可证》的申请人或实际产权人为计户单位；

3.以《国有土地使用权证》的使用权人为计户单位；

4.符合国家相关法律法规规定的产权人为计户单位。

（三）面积认定

被征收房屋建筑面积按照房屋权属证书登记为准；未取得房屋权属证书的房屋，应当以依法确定的房屋面积评估测绘机构实际测量的面积为准。

（四）使用性质认定

1.被征收房屋使用性质的认定，以房屋权属登记证书登记的使用用途为准；

2.房屋权属证书登记为住宅房屋，但实际用于经营的，其房屋性质以权属证书登记的使用用途为准。实际用于经营的房屋，符合以下条件的可以认定为住改非房屋：

（1）证照齐全且实际经营一年以上（含一年）；

（2）营业执照注册地与经营场所为同一地址，不属于异地经营；

（3）同一地址只认可一个营业执照。

第三章 房屋征收补偿安置的标准

第八条 货币补偿

凡选择货币补偿方式的,符合第七条第一款其补偿金额计算方式为:同区域政府自建房屋价格×被征收房屋可回迁面积+应给予的其它货币补偿(附属房屋、设施、装修以及搬迁补助费、临时补助费等)

截止 2010 年 12 月 31 日之前的房屋,其货币补偿价格以具体地块公布的补偿方案为准。

2010 年 12 月 31 日之后建设的没有房权手续的房屋选择货币补偿的:

(一)门窗、屋面达到保暖条件,结构完整,内部取暖设施齐全的 49 厘米墙体及以上的房屋:按每平方米 1000 元给予补偿。

(二)门窗、屋面达到保暖条件,结构完整,内部取暖设施齐全的 49 厘米墙体及以下、37 厘米墙体以上的房屋:按每平方米 900 元给予补偿。

(三)达不到上述标准的房屋按评估价格给予货币补偿。

第九条 就地产权调换

(一)截止 2010 年 12 月 31 日之前的既有房屋征收补偿适用本条款。产权调换范围为住宅主房、暖风斗、有产权证的非住宅。其附属房屋(冷风斗、地下室、砖板仓、过道、圈舍、室外厕所、锅炉房等)、附属设施、装修及临时性建筑等实行货币补偿。

1.住宅房屋

选择产权调换的住宅房屋必须符合国家房屋建筑规范及本地居住条件，单层建筑物室内高度不得低于 2.6 米。

(1) 住宅主房征一还一（含土楼）。

(2) 门窗、屋面达到保暖条件，内部取暖设施齐全的 49 厘米墙体及以上的砖木结构暖风斗，征一还 90%；门窗、屋面达到保暖条件，内部取暖设施齐全的 49 厘米墙体及以下、37 厘米墙体以上砖木结构及其他结构的暖风斗，征一还 80%。

2.非住宅房屋

(1) 非住宅房屋征一还一或按市场评估价等价置换其他类型房屋。

(2) 房屋所有权证登记为车库的按征一还一调换车位；没有登记为车库的，一律视为住宅，被征收人在回迁安置时可在政府自建安置区内按车位（车库）销售优惠 20% 购买。

3.住改非房屋

住改非房屋按市场评估价等价置换其他类型房屋。

4.征收区域内办公、生产加工、养殖、仓储等其他用途房屋以及能够在住宅房屋继续从事原活动的，根据实际情况给予相应补偿，不适用住改非政策。

(二) 截止 2010 年 12 月 31 日之后建设的没有产权手续的房屋，门窗、屋面达到保暖条件，结构完整，内部取暖设施齐全的 37 厘米墙体及以上的房屋征收产权调换适用于本条款。

1.门窗、屋面达到保暖条件，内部取暖设施齐全的49厘米墙体及以上的房屋：征一还60%。

2.门窗、屋面达到保暖条件，内部取暖设施齐全的37厘米墙体及以上，征一还50%。

3.在征收决定规定的期限内达不成补偿协议的，按违法违章建筑相关规定，由被征收人自行拆除。在规定期限内拒绝自行拆除的，有关部门依据相关法律法规给予以强制拆除，不再给予补偿。

4.征收决定发布之后严禁一切违法违章建设，凡继续进行建设的，将依法予以强制拆除，不再给予补偿。其行为触犯法律的，将依法追究法律责任。征收区域内严禁申办营业性手续。

（三）选择产权调换的被征收人要求增加面积的，安置多层楼房的，超出可回迁面积10平方米以内的（含10平方米）的，按该区域政府购置安置房价格结算，继续要求增加面积的，按协议约定回迁安置时间的市场销售价结算；安置高层楼房的，超出可回迁面积15平方米以内（含15平方米）的，按该区域政府购置安置房价格结算，继续要求增加面积的，按协议约定回迁安置时间的市场销售价结算。

征收补偿协议应明确回迁安置房区域和面积；如回迁安置有多套住宅楼的，限制性选择楼层。

第十条 搬迁补助费和临时安置补助费

（一）搬迁补助费

1.住宅

建筑面积(平方米)标准(元/户)x10 元

2.非住宅

建筑面积(平方米).标准(元/户)x20 元

3. 企事业单位设施设备的拆装、搬迁费用据实支付

(二)临时安置补助费

1.住宅

建筑面积(平方米) 标准(元/月)

80 以下(含 80) 500

80 以上--140 以下(含 140)700

140 以上 1000

2.非住宅

建筑面积(平方米) 标准(元/月)

100 以下(含 100) 800

100 以上--200 以下 (含 200)1200

200 以上 2000

(三)被征收人要求分户安置的，必须以产权证、户口、所在镇(办)出具的长期居住证明为依据。

第十一条 连续合法经营一年以上且手续齐全（营业执照、纳税、费凭证等）的，补偿 12 个月停产停业损失（税后利润以税务部门计算为准），补偿标准不低于被征收房屋价值的百分之三。

第十二条 优惠及奖励政策

(一)具备房屋征收范围内的产权证、户口，并且常年在此居住，家庭生活苦难的被征收人，住宅房屋可回迁面积小

于 50 平方米的，产权调换最小回迁面积多层不得低于建筑面积 50 平方米，高层不得低于建筑面积 60 平方米。如果被征收人夫妻双方及未成年子女在本城市(镇)拥有两套或多套住宅且建筑面积合计超过 50 平方米的，或被征收人已经享受其他住房保障政策的均不再享受此房屋征收住房保障政策，只按照本方案中第八、第九条的相关规定进行征收补偿。享受此保障性补偿的被征收人原住房装修部分及附属房屋、构筑物不再进行补偿。

(二)对在规定的征收奖励时限内达成协议并搬离现场的被征收人,具备产权调换条件的房屋按每平方米 100 元给予奖励，奖励期限根据房屋征收项目和区域的具体情况确定。

第四章 其他事项

第十三条 被征收人应履行的责任及义务

(一)签订征收补偿安置协议时,须将《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等相关权属证明手续交予征收工作组,统一办理注销手续;两证丢失的需登报声明作废,公告费由被征收人负担;被征收人须在签署《征收补偿安置协议》、搬离现场、交付房屋,并接收《房屋验收单》后,方可领取相关安置补偿金。

(二)被征收人有义务配合做好丈量面积、评估资料的核对工作,并完善相关资料手续。

(三)被征收人应按照要求在规定时间内向征收工作组提供房屋产权证明文书、产权人身份证明或者委托人身份证

明。

（四）在签订《征收补偿安置协议》时，其所有权人必须本人办理有关手续；本人无法前来办理的，由其受委托人，持公证机关公证的委托书及双方身份证原件及复印件办理有关手续；产权人已死亡且合法继承人为多人的，需委托其中一人办理征收手续。

（五）在所签订的《征收补偿安置协议》限定的交房时间内，被征收人应和房屋验收工作组办理交房手续，并移交房屋钥匙。

（六）被征收人腾空房屋时，有维持原房屋结构完整、设施齐全等方面的义务。

第十四条 征收人应履行的责任与义务

（一）对选择产权调换方式的被征收人，按签订的《征收补偿安置协议》予以安置。

（二）安置房应符合国家相关质量安全验收标准。

第十四条 自本《方案》发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，有租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，有产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决；征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

第十五条 在规定的期限内达不成协议，或被征收房屋产权人下落不明、暂时无法确认产权或者产权不明的房屋，由房屋征收部门到公证机关进行相关公证后，报请鄂伦春自治旗人民政府做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公

告。公告期满后，对房屋产权人下落不明的房屋现状保权，按征收补偿决定先行征收。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或依法提起行政诉讼。

第十六条 被征收人在法定期限内未申请行政复议或未提起行政诉讼，在补偿决定确定的期限内拒不搬迁的，经人民法院裁定予以执行的，由鄂伦春自治旗人民政府组织实施拆除。

第十七条 任何单位和个人不得违反规定，采取非法方式迫使被征收人搬迁。由此给被征收人造成损失的，依法承担赔偿责任，并对相关人员依法依规追究相应责任。

第十八条 在征收房屋过程中，如有威胁、侮辱、殴打房屋征收工作人员或以其他行为阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照相关法律法规进行处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十九条 房地产评估机构或房地产估价师出具虚假或有重大差错的评估报告，由征收部门提请发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产评估机构及房地产估价师依法进行处理；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 本方案未尽事宜，由鄂伦春自治旗非成套棚户区改造领导小组另行研究确定。

第二十一条 本方案由鄂伦春自治旗非成套棚户区改造领导小组负责解释。

附件：鄂伦春族自治阿里河镇非成套棚户区改造项目房屋征收补偿价格