**206国道（宜秀段）棚户区改造项目汇丰商住楼**

**征收补偿方案**

**（征求意见稿）**

为加快城市棚户区改造进程，落实市委、市政府的要求，提升城市品位，改善群众居住环境，促进区域经济社会又好又快发展。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号令）、住建部《国有土地房屋征收评估办法》(建设部建房[2011]77号)及《安庆市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（宜政发[2013]17号）、《安庆市人民政府办公室关于市区国有土地上房屋征收相关补偿费用标准的通知》（宜政办发[2013]10号）、《安庆市市区房屋征收房票安置办法（试行）》（宜政发）[2015]47号）等有关法律法规和省、市政府有关规定，结合实际特制定本实施方案。

一、征收范围：206国道（宜秀段）棚户区改造项目汇丰商住楼（具体以规划征收的红线图为准。）

二、房屋征收部门:征收主体为宜秀区政府，宜秀区房地产管理为征收部门，安庆北部新城建设管理局为征收具体实施单位。

三、房屋征收时间：以宜秀区政府《房屋征收决定》规定的时间为准

四、征收房屋的确认及征收补偿的标准、方式。

（一）国有土地住宅房屋征收补偿方式

1、房屋征收部门根据被征收人提供的合法有效文书所确认的房屋权属、用途、面积，对被征收人予以补偿。房屋无有效证照，但在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已建成的房屋，由被征收人提供法定部门认可的原始证明材料，可按认定的房屋性质、用途和面积给予补偿。

2、房屋计户原则：以房屋所有权证或合法文书为单位计户

3、征收有产权纠纷的房屋，由有关当事人自行协商解决或通过司法途径处理。在征收期限内纠纷仍未解决的，由相关部门、征收实施单位和有关当事人对被征收房屋现状作出记录，形成书面材料存档后实施征收。被征收房屋有租赁关系的由产权人在规定时间内自行解决。

4、国有住宅房屋征收补偿安置方式

征收补偿实行以货币安置或产权调换（房票安置）两种安置方式，由被征收人自主选择。实行产权调换（房票安置）的，按市政府房票相关规定执行；实行货币安置的，由房地产价格评估机构以征收决定公告之日为评估时点，按照货币安置基准价，结合被征收房屋结构、成新、层次、配套、市场变化情况等因素修正计算。房地产价格评估机构应当根据调查登记情况实行一户一评估，出具分户评估报告。

5、临时安置补助和搬迁补偿费

实行产权调换（房票安置）的按照市政府房票规定一次性发放12个月过渡费；实行货币安置的，按照标准一次性发放4个月过渡费。

住宅房屋搬迁费、过渡费标准按照宜政办发【2013】10号规定标准执行。

被征收人自行解决周转房。

（二）国有土地非住宅房屋的征收补偿方式

营业用房（证照齐全的）等非住宅房屋，按房地产评估机构评估价格实行货币补偿。

征收生产、经营等性质的房屋实行货币补偿或者一次性安置的，每月对被征收房屋合法有效建筑面积，按照货币补偿基准价的3‰定额标准，一次性给予6个月的停产停业损失补偿。

（三）征收房屋附属物和装潢补偿以房地产评估机构评估确定，纳入房票安置金额。

五、被征收人未经规划、国土部门批准，改变房屋用途的，按照原房地产权证，土地使用权证确定的房屋用途予以补偿。

六、征收部门和被征收人签订《征收补偿协议》后，被征收人应当在协议约定的时间内，交出被征收房屋的房屋所有权证、土地使用权证等产权证件，并结清水、电等有关费用，腾空房屋交付拆除，方可领取搬迁证。被征收房屋及附属物在被征收人搬迁验收前，须保持已列入补偿范围的建筑物及附属物的完好，不得擅自拆除建筑物、构筑物及相关设施。擅自拆除的，由被征收人承担一切安全责任、经济责任和法律责任。

七、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补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依照本办法规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

八、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又不搬迁的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

九、对设有抵押的房屋，由抵押权人和抵押人协商，征迁实施单位按本征收补偿方案执行，原则上实行货币化补偿。

十、奖励政策

在征收决定公告规定的征收期限内签订征收协议并搬迁交房的，经征收部门验收后凭搬迁证给予奖励，奖励标准：征收决定规定启征之日起10日内签订协议并搬迁交房的，每户奖励10000元，15日之内签订协议并搬迁交房的，每户奖励5000元。超过上述期限，不予奖励。

十一、本方案未尽事宜以《安庆市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（宜政法【2013】17号）为准。各类补偿标准以《安庆市人民政府办公室关于市区国有土地上房屋征收相关补偿费用标准的通知》（宜政办发【2013】10号）为准。

十三、本征收补偿实施方案只适用于本次征收范围，由房屋征收部门负责解释。

安庆市宜秀区房地产管理局

2018年7月6日