益阳市赫山区人民政府

国有土地上房屋征收决定

益赫政通〔2017〕2号

为改善中心城区居民居住条件和生活环境，完善城市功能，促进社会经济协调发展，益阳轴承厂棚户区改造建设项目已列入益阳市旧城区改建项目。为确保项目顺利实施，维护被征收人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市人民政府令〔2013〕第1号）等相关规定，区人民政府决定对益阳轴承厂棚户区改造建设项目红线范围内国有土地上的建筑物和构筑物予以征收。现将有关事项公告如下：

一、项目名称：益阳轴承厂棚户区改造建设项目。

二、征收范围：位于桃花仑路南侧，赫山区招待所东侧，赫山食杂果品公司以西原轴承公司地块国有土地上的所有建（构）筑物（具体范围及征收房屋以益阳市规划局红线圈定的范围为准）。

三、征收部门：益阳市赫山区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室。

四、征收实施单位：益阳市国资委。

五、征收实施时间：自征收决定公告之日起实施。

六、房屋征收与补偿的政策和标准：国务院令第590号、市政府令〔2013〕第1号和《益阳轴承厂棚户区改造建设项目国有土地上房屋征收与补偿方案》(详见附件)。

七、房屋征收范围内任何单位和个人不得有下列行为：

（一）新建、扩建、改建、临时搭建房屋（包括构筑物及其他附属物）和装饰装修房屋。

（二）改变房屋和土地用途。

（三）在房屋和土地上设立用益物权和担保物权。

（四）其他以非法牟取增加补偿费用为目的的行为。

八、被征收人应当积极配合房屋征收工作，在规定的时间内与征收部门签订征收补偿安置协议，并腾空被征收房屋，积极做好搬迁工作。

九、被征收人对本决定不服的，可以自本决定发布之日起60日内向益阳市人民政府申请行政复议，也可以自本决定发布之日起6个月内向益阳市中级人民法院依法提起行政诉讼。

益阳市赫山区人民政府

2017年1月23日

益阳轴承厂棚户区改造项目

国有土地上房屋征收与补偿方案

为改善中心城区居民居住条件和生活环境，完善城市功能，促进社会经济协调发展，益阳轴承厂棚户区改造项目已列入益阳市2016年棚户区改造项目。为确保项目顺利实施，维护被征收人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市人民政府令〔2013〕第1号）等相关规定，结合我区实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

位于桃花仑路南侧，原赫山区招待所东侧，原赫山食杂果品公司以西原轴承公司地块国有土地上的所有建（构）筑物（具体范围及征收房屋以益阳市规划局红线圈定的范围为准）。

二、征收时间与签约期限

征收时间为征收决定公告之日。签约期限为征收决定公告之日起180日内，由房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿协议。

三、征收补偿原则和程序

（一）征收补偿原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开、补偿公开的原则，对被征收人给予公平补偿。实行征收程序公开、政策公开、被征收人的房屋价值公开、征收人提供的安置地点公开、产权调换房的栋号和房号公开。

（二）征收补偿实施程序

1.调查登记。在房屋征收决定公告前，房屋征收部门组织对征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。被征收人应当予以配合。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

（1）被征收房屋的权属、用途、面积、结构等，以房屋权属证书和房屋登记档案为准。房屋权属证书与房屋登记档案记载不一致的，除有证据证明房屋登记档案确有错误外，以房屋登记档案为准。被征收房屋已改变用途的，以规划和国土资源部门的批准文件为准。

（2）对未经登记和房屋产权不明确的建筑，将报请市国有土地上房屋征收与补偿工作办公室组织有关部门进行调查、认定和处理。

2.选定评估机构。房地产价格评估机构由被征收人协商选定。本《方案》公布后，房屋征收部门以公告的形式告知被征收人在7日内协商产生评估机构，房屋征收部门可以向被征收人推荐房地产价格评估机构供被征收人选择。协商不成的，由房屋征收部门主持，邀请被征收人代表和社会公众代表以公开抽签方式产生评估机构，并聘请公证部门对抽签过程与结果进行现场公证。

3.组织评估。房屋征收部门组织被征收人选定的有资质的房地产评估机构对被征收房屋主体、装饰装修、附属设施逐户进行勘查评估，并出具《房地产评估报告书》，依法公布评估结果。被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构提出书面复核申请，对复核结果有异议的，应当在收到复核结果之日起10日内，向市国有土地上房屋征收评估专家委员会申请鉴定，被征收人对补偿仍有异议的，按本方案第七条第六项规定办理。

4.签订征收补偿协议。在征收决定公告规定的期限内房屋征收部门与被征收人依照本方案规定就补偿方式、补偿金额和支付期限；用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费；征收非住宅停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项订立房屋征收补偿协议，房屋征收实施单位应当予以配合。征收与补偿协议签订之日，被征收人将房屋产权证、土地使用证等有关资料交房屋征收实施单位。

5.搬迁交房、费用结算。房屋征收部门按协议对被征收人予以补偿，被征收人在协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁，并与水、电、燃气等相关部门结清费用，办理好销户或停用手续。选择产权调换的，被征收人将开户资料、结清费用凭证交房屋征收实施单位，交房并经房屋征收实施单位验收合格后，由房屋征收部门发放补助、奖励资金。被征收人在指定的商业银行统一开户，所有款项经审核后，采取银行转账支付方式，由房屋征收部门支付给被征收人。

（1）凡选择货币补偿的被征收人，签定协议后10个工作日内，房屋征收部门付给被征收人房屋的市场评估价款和装饰装修费、搬迁费、按期签订协议奖励、购房补助费、寻房补助费；搬迁交房后10个工作日内，房屋征收部门再付给被征收人按期搬迁奖、3个月临时安置费、征收非住宅停产停业损失补偿费等款项。

（2）凡选择房屋产权调换的被征收人，签定协议后10个工作日内，由房屋征收部门付给被征收人附属设施及装饰装修补偿款、搬迁费、按期签订协议奖；搬迁交房后10个工作日内，房屋征收部门再付给被征收人按期搬迁奖和首付半年的临时安置费、征收非住宅停产停业损失补偿费等款项。

（3）被征收人选择房屋产权调换的，实际所选面积大于或小于可调换面积所产生差价的找补在确定楼栋和房号后，由房屋征收部门与被征收人一次性结清；如产生了楼层差价款，则同时结清。

（4）在规定时间内整幢房屋的住户全部按协议腾空房屋并交付钥匙的，在交房后的10个工作日内，由房屋征收部门一次性发放整体配合奖。

（5）产权调换房的房屋维修基金、超面积部分办证税费等，在确定楼栋和房号后，由被征收人一次性付清。

四、征收补偿方式和标准

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。鼓励被征收人选择货币补偿。

（一）被征收房屋价值的确定，由具有相应资质的房地产价格评估机构按房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价值确定。

（二）征收私有住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，补偿包括被征收房屋市场评估价值和装饰装修费、搬迁费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、购房补助费、寻房补助费和3个月的临时安置费。

（三）征收私有住宅房屋，选择货币补偿且不需要廉租房、公共租赁住房或安置房，并承诺在5年内不申请保障性住房的，按被征收房屋的面积给予每平方米1200元购房补助和每户8000元的寻房补助。本《方案》第四条第七项的情形除外。

（四）征收私有住宅房屋面积在80平方米及以下的，一次搬迁费为1000元，超过80平方米的，超出面积部分每平方米按10元计算。选择货币补偿和现房安置的，支付一次搬迁费。选择产权调换暂无现房安置的，支付两次搬迁费。由房屋征收实施单位组织搬迁的不支付搬迁费。征收非住宅用房的搬迁费由双方协商确定，协商不成的评估确定。

（五）征收私有住宅房屋实行产权调换且被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门向被征收人支付临时安置费。临时安置费从被征收人腾空房屋交给房屋征收实施单位之日起至产权调换房屋交付之日后3个月止。被征收住宅房屋面积在80平方米及以下的，临时安置费每户每月为600元；超过80平方米的，超出面积部分临时安置费每平方米按10元计算。临时安置费在签订协议并按规定搬迁交房后，每半年支付1次，每次支付半年。

（六）征收私有住宅房屋，被征收人选择产权调换的，在面积上实行征一补一点一，互不找补差价，另给予被征收房屋的装饰装修费、搬迁费、按期签订协议奖、按期搬迁奖和临时安置费，无证且有关部门不予认定的不能参与产权调换。产权调换面积小于被征收房屋面积1.1倍的，由房屋征收部门按产权调换房销售的平方米单价找补差价给被征收人；产权调换房屋面积大于被征收房屋面积1.1倍的，由被征收人按产权调换房销售的平方米单价找补差价给房屋征收部门。产权调换房的房屋维修基金由被征收人承担，进行了楼层调整的，应当支付合理的楼层差价款。

（七）被征收人私有住宅面积小于45平方米的(以房屋所有权证为准,共有产权不分开计算),其被征收房屋面积按45平方米进行补偿。选择货币补偿符合保障性住房条件的，可租住廉租住房或公共租赁住房；选择产权调换的，按本《方案》第四条第六款办理。对被征收人及其配偶和未成年子女在同一城市规划区内另有房屋（含非住宅），面积合并超过45平方米的，则按被征收房屋的实际面积进行补偿安置。

（八）征收国有单位自管公房，只对国有单位自管公房所有权人进行货币补偿。国有单位自管公房所有权人应做好补偿安置工作。

1.国有单位自管公房租赁给他人生产或经营的，给予装饰装修费、按期签订协议奖、按期搬迁奖和搬迁费补偿。有合同约定的按约定补偿，合同约定的补偿金额超过上述规定补偿金额的，按上述规定的补偿项目金额计算。

2.国有单位自管公房居住人或其配偶、未成年子女在同一城市规划区内另有住房的，给予装饰装修费、按期签订协议奖、按期搬迁奖和搬迁费补偿。在同一城市规划区内没有住房的，可根据实际情况租住廉租房、公租房或购买安置房，并给予装饰装修费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、搬迁费和临时安置费补偿。国有单位自管公房居住人选择公租房安置的，给予一次性租金补贴，补贴标准为公租房5年租金标准的50%。

3.本款所称国有单位自管公房居住人，是指居住人（含配偶父母或子女）是本单位职工，其住房是由本单位分配给其居住的人员。国有单位自管公房居住人将房屋的居住使用权出租或转让的，不属于本款所规定的范围。

（九）选择产权调换的被征收人办理房地产“两证”的税费由征收人承担（认定为合法但无证的税费由被征收人承担）。产权调换安置房超过原住房面积部分，办理产权证由征收人负责，税费由被征收人承担。

（十）选择产权调换房的被征收人水、电、管道燃气原已缴纳了开户费的，征收单位须缴纳其开户费。没有缴纳开户费的，其费用由被征收人承担。

（十一）征收非住宅房屋原则上实行货币补偿。对可搬迁设施设备的拆除、搬运、安装、调试费用，按照建筑安装工程定额和相关评估确定；无法搬迁或者无法恢复使用的设施设备的残余价值，按照重置成本法评估其实际价值；对已废弃的设施设备不予补偿。拆除电力、电讯、给排水、燃气等设施，房屋征收实施单位根据有关规定办理。

（十二）对征收国有土地上单位和个人的非住宅房屋造成停产停业损失的，给予补偿。停产停业是指利用非住宅房屋为生产经营场地，办理了工商和税务登记，依法纳税并从事合法的生产经营过程中，因房屋被征收造成正常生产经营活动的中断或终止。征收非住宅房屋造成的停产停业损失补偿，根据被征收房屋价值确定。补偿范围包括因停产停业造成的经营和利润损失。停产停业损失为被征收房屋整体评估价的5%一次性给予补偿。从事生产经营的单位或个人不是被征收非住宅所有权人的，由被征收非住宅房屋的所有权人与承租人依法解除房屋租赁关系。

五、奖励标准

（一）按期签订协议奖。被征收人在房屋征收公告规定的期限内签订房屋征收与补偿安置协议，并将被征收房屋的“两证”和钥匙交房屋征收实施单位后，按被征收房屋的面积给予每平方米100元的奖励；被征收房屋用于办公、生产和仓储的，给予每平方米50元的奖励。

（二）按期搬迁奖。被征收人在协议约定的期限内腾空房屋完成搬迁，并经房屋征收部门查验合格后，按每平方米50元给予奖励；被征收房屋用于办公、生产和仓储的，按每平方米20元给予奖励。

（三）房屋征收整体配合奖。以幢为单位，被征收人被征收房屋在规定的期限内全部签订协议，并在约定的时限内腾空房屋完成搬迁的，给予每户1万元的奖励。

六、产权调换房的相关规定

（一）产权调换房的地点和户型、面积

产权调换房为3号栋和4号栋32层二梯四户的期房电梯房，产权调换房屋安置地点为原轴承公司地块上。户型均为二室二厅，面积均为90平方米。产权调换房的户型以该项目的建设图纸为准，面积以房管部门测绘为准。

（二）产权调换房差价及楼层差价的找补

被征收人所选产权调换房屋，实际所选面积大于或小于可调换房面积部分，其差价按产权调换房的平方米售价找补。被征收人选择任意楼层都互不找补差价。

（三）产权调换房屋交付标准为水、电、燃气设施到户（需另开户），进门为品牌钢质防盗门，外窗为品牌铝合金，室内为毛坯房。被征收人原已缴纳了开户费的且在征收时未得到补偿款的，其费用由征收人承担，反之，由被征收人承担。有线电视开户费由被征收人承担。

（四）产权调换房屋的选房方法与步骤

选择产权调换的被征收人，按照签订合同、腾空房屋、交付钥匙并经征收实施单位验收的先后顺序在上述规定的范围内选房。

七、其他相关规定和要求

（一）本方案所指征收人是指赫山区人民政府，赫山区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室为赫山区人民政府确定的房屋征收部门，益阳市国资委为征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

（二）被征收人是指被征收房屋所有权人。被征收房屋是指征收范围内所有建筑物和构筑物。

（三）征收设有抵押权的房屋，被征收人应与抵押权人解除房屋抵押关系或另行设立抵押关系后，由房屋征收部门对被征收房屋给予补偿，解除抵押关系确有困难的，被征收人在征得抵押权人书面同意后，由房屋征收部门对被征收房屋给予补偿。在房屋征收公告规定的期限内，达不成补偿协议的，按本《方案》第七条第六项的规定办理，并依法对抵押权人的合法权益予以保障。

（四）注销原房、地产两证和产权调换房办理房、地产两证，被征收人应积极配合。

（五）房屋所有权人未经规划、国土部门批准，将住宅房屋改为非住宅用房，但办理了工商和税务登记，正在从事合法经营，在依法纳税的前提下，按其实际经营面积（不含辅助性用房和生活用房面积），可在住宅补偿的基础上适当增加货币补偿，但不再给予停产停业损失补偿。

1.经营时间在两年以下的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加20%的补偿。

2.经营在两年（含两年）以上的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加30%的补偿。

本项所称经营时间，是指房屋所有权人以被征收房屋为经营场地，取得工商营业执照时间至征收决定公告之日，能够提供连续纳税凭证的时间段。

（六）房屋征收实施单位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。房屋拆除前，房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘察记录，并向公证机关办理公证和证据保全。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。

（七）房屋征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议的，另一方当事人可以依法提起诉讼。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的，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

（八）在征收过程中，采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，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）房屋征收决定公告发布之日起，任何单位和个人不得对征收范围内的房屋和土地进行下列活动：

1.新建、扩建、改造房屋；

2.改变房屋用途；

3.租赁房屋；

4.其他不当增加补偿费用的行为。

违反上述规定实施的，不予补偿。

（十）本方案未尽事宜，授权益阳市赫山区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室负责处理。

（十一）本方案由赫山区人民政府负责解释。

（十二）益阳市赫山区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室办公地点：青年东路惠民小区银东幼儿园办公楼5楼。

联系电话：0737—6357099