仲景街道小张庄、豆腐店区域房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

为弘扬仲景文化，打造南阳中医药名片，经区政府研究，决定对小张庄、豆腐店区域规划范围内的房屋实施征收，为切实维护被征收人合法权益，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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《南阳市人民政府关于印发南阳市加快推进中心城区城市更新改造工作的实施意见等4个文件的通知》(宛政〔2021〕19号)、《南阳市人民政府关于印发南阳市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置办法（试行）的通知》（宛政〔2021〕20号）等法律法规，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）关于评估等相关政策规定，结合被征收区域实际情况，制定本方案。

一、征收范围：

明山路以西、建设路以南、医圣祠路以北、汉城河以东医圣文化园二期项目规划范围内，征收范围以规划部门确定为准。

**二、征收主体及实施单位：**宛城区人民政府为征收主体，辖区街道办事处为征收实施单位，宛城区城市更新服务中心负责房屋征收政策指导，区自然资源局、发改、住建、城管、财政、纪检监察、公安等部门，按照各自职责共同做好相关工作。

**三、土地收回：**仲景街道小张庄、豆腐店区域内房屋被依法征收的，与房屋建设相关国有土地使用权一并收回；集体土地依法依规征收。

**四、房屋征收期限：**2025年 月 日至2025年 月 日。

**五、房屋征收补偿：**按照《仲景街道小张庄、豆腐店区域房屋征收补偿安置方案》的有关规定，对被征收人进行补偿安置。

六、工作流程

（一）发布征收通告。根据项目房屋征收工作需要，分批分次实施，依法依规发布征收通告。

（二）签订征收补偿安置协议。房屋征收补偿安置工作由街道办事处负责与被征收人签订补偿安置协议。

七、补偿范围

（一）具有房屋所有权证或不动产登记证的房屋。

（二）未取得房屋所有权证和不动产登记证的，由区政府组织街道办事处、社区、居民小组对被征收房屋按照《南阳市中心城区国有土地上房屋征收补偿工作监管办法（试行）的通知》（宛政〔2018〕19号）文件规定，凡2014年8月4日前已建成未进行权属登记的房屋，经认定为合法建筑的给予补偿,对认定为违法建筑的不予补偿；2014年8月4日后所建房屋未经依法批准或未能提供合法建设手续的按“双违建筑”认定并处理，并将认定结果在征收范围内公示7日。

（三）集体土地上房屋按照“一户一宅”的原则,由街道办事处、社区、居民小组结合产权证件等相关资料或实际情况，对房屋用途、房屋合法有效补偿面积等据实予以认定。每处合法宅基地面积不得超过167平方米。

（四）征收范围内涉及的其它类型依法应予以补偿的建筑物、构筑物及附属设施。

（五）征收通告发布后，违法建设的各类建筑物、构筑物一律不予补偿。

八、评估机构选定和被征收房屋价值的确定方式

评估机构的选定，按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）文件执行，被征收房屋价值的确定，以评估机构出具的评估报告为准。

九、补偿与安置

本次房屋征收以户为单位，采取产权调换或货币补偿两种方式，由被征收人自主选择。

**（一）产权调换**

**1、产权调换位置：**项目涉迁群众集中安置在政府统一提供的安置范围内，房屋面积最终以市不动产登记部门实际测绘为准。

**2、产权调换方式：**

（1）自建民宅上的被征收人选择产权调换安置方式的，按照被征收人一、二层合法建筑面积据实进行置换。在规定的签约期限内按时签订征迁协议的，合法有效宅基地内未建一、二层房屋每平方米补交1200元后给予置换面积奖励。对三层及三层以上房屋取得产权证或不动产权证的，按房屋重置价值评估给予货币补偿；对三层及三层以上房屋未取得产权证或不动产权证的，原则上不予补偿，但在规定签约期限内签订补偿安置协议并完成搬迁的，砖混房屋按500元/㎡给予补助；地下室按房地产市场评估价值给予货币补偿。

（2）集体建设用地上确属老房且与合法宅基地上的房屋一体建成的：经街道、社区、居民小组三级认证后，并在规定签约期限内完成搬迁的，合法宅基地以外一、二层建筑面积，按宛政〔2018〕14号文件标准补偿，不再享受其它补助、奖励。三层以上实有建筑面积（含三层）按400元/㎡予以补助，不享受其它补助和奖励。

（3）成套商品住宅：按被征收住宅合法面积置换。在规定的签约期限内完成搬迁的，给予安置面积奖励。附属的地下室、储藏室、车库等非住宅房屋，依据房屋所有权证、规划许可证、土地使用权证等载明的用途，按房地产市场评估价值给予货币补偿。

在规定的时间内签订协议完成搬迁的，给予20%面积奖励。超过规定期限签订协议的，不再奖励。

（4）国有土地上合法住宅建筑面积不足60平方米的，且被征收人确无其他住房的，可置换60平方米安置住房，不足部分不补差价。

（5）被征收人选择的户型面积超出房屋合法有效补偿安置面积部分，每户不得超过20平方米(10平方米以内按被征收区域评估片价补交房款，超出10平方米以外按安置区域内商品房价格补交房款)；实际选择的安置面积小于应补偿安置面积部分，按被征收区域评估片价给予货币补偿，每户不得超过10平方米。

（6）商业用房：被征收人选择产权调换的，可按被征收房屋合法建筑面积（以土地证和房产证登记为准）评估后以等价值方式置换商业安置面积。

（7）集体资产：依据房屋所有权证、土地使用权证等载明的用途，以1:1比例进行置换。

**（二）货币补偿**

**1、自建民宅：**按证载或认定的合法建筑面积进行评估补偿；集体土地上被征收合法房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构,参照国有无偿划拨土地上住宅房屋评估确定。对三层及三层以上房屋取得产权证或不动产权证的，按房屋重置价值进行评估，给予货币补偿；对三层及三层以上房屋未取得产权证或不动产权证的，原则上不予补偿，但在规定签约期限内签订补偿安置协议并完成搬迁的，砖混房屋按500元/㎡给予补助；地下室按房地产市场评估价值给予货币补偿。

**2、集体建设用地上确属老房且与合法宅基地上的房屋一体建成的**：经街道、社区、居民小组三级认证后，并在规定签约期限内完成搬迁的，合法宅基地以外一、二层建筑面积，按宛政〔2018〕14号文件标准补偿，不再享受其它补助、奖励。三层以上实有建筑面积（含三层）按400元/㎡予以补助，不享受其它补助和奖励。

**3、其它的附着物、构筑物：**对其它的附着物、构筑物等只进行货币补偿，按宛政〔2018〕14号文件标准执行。

**4、成套商品住宅：**按被征收住宅合法建筑面积进行评估补偿，附属的地下室、储藏室、车库等非住宅房屋，依据房屋所有权证、规划许可证、土地使用权证等载明的用途，按房地产市场评估价值给予货币补偿。

**5、集体资产：**依据房屋所有权证、土地使用权证等载明的用途，按房地产市场评估价值给予货币补偿；无产权证明的集体资产，经认定后可以补偿的按照重置产权价值进行货币补偿。

**6、商业用房：**依据房屋所有权证、规划许可证、土地使用权证等载明的用途，按房地产市场评估价值给予货币补偿。

**7、公建单位：**按照南阳市人民政府《关于印发南阳市加快推进中心城区城市更新改造工作的实施意见等4个文件的通知》（宛政〔2021〕19号）文件规定，征收市、区财政出资的党政机关、行政事业单位房屋，经同级政府批准后，按评估价值只办理相关国有资产核减手续，不再进行补偿。

**8、装饰装修及附属物：**选择产权调换或货币补偿的，由选定的房地产评估机构根据改造区域内实际情况出具评估单价或根据逐户评估确定补偿价格。

十、补助和奖励

**（一）停产停业损失补偿。**被征收房屋具有房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑，有合法、有效的营业执照，且营业执照上注明的营业地点为被征收房屋，已办理税务登记并具有纳税凭证的，因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素，暂按被征收房屋合法建筑的实际营业建筑面积每平方米230元补偿，协商不成的可委托房地产价格评估机构评估确定。

**（二）临时安置补助费。**选择产权调换安置的（不含提供过渡周转房的），在过渡期限内，按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月补助8元，一次性支付，但每户每月不得低于500元。

选择现房和货币补偿的，一次性发放3个月补助；选择期房安置的过渡期限为24个月。若过渡期限超过安置补偿协议约定过渡期限的，双倍支付超期临时安置补助费。

**（三）搬迁补助费。**按被征收房屋合法建筑面积每平方米补助12元，不足1200元的按1200元计发。选择产权调换安置的，按以上标准支付两次搬迁补助费。选择货币安置方式的，发放一次搬迁补助费。

**（四）生活补助费。**按常住人口，每人一次性补助500元。

**（五）搬迁奖励。**在房屋征收决定规定的签约期限内，根据被征收房屋合法建筑面积，按照被征收人签订房屋征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的情况，给予不同档次的奖励，奖励金额不得高于3万元。超过规定期限签订征收补偿安置协议的，无搬迁奖励。

十一、结算办法

由辖区街道办事处与被征收人签订补偿安置协议，被征收人在签订协议、交房后，补偿补助费用一次性兑付。

十二、其他事项

（一）征收实施单位与被征收人在补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿安置协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，征收实施单位应及时报请区政府按照补偿安置方案直接作出补偿安置决定，并依法组织实施。

（二）被征收人在补偿安置决定规定的期限拒不搬迁的，由实施单位向区政府提出依法申请人民法院强制执行意见。区政府审核同意后，依法申请人民法院强制执行。

（三）房屋产权存在争议的，在提存补偿资金并在公证处证据保全的前提下可先行拆除，待产权依法界定明确后进行补偿。

（四）资金及档案管理。涉及的辖区街道办事处设立项目补偿专户，专账管理，专款专用。征收补偿安置档案统一由涉及的辖区街道办事处保存，专人负责管理。

（五）评估费用和建筑垃圾清运费用，可纳入项目决算，费用标准按有关规定计取。

（六）征收过程中存在诸多不确定因素，为确保本项目房屋征收工作顺利开展，按征收补偿安置总费用的相关标准拨付不可预见经费，由街道办事处自求平衡。

（七）征收工作经费。按宛房征〔2018〕33号文件的标准计取，由街道办事处自求平衡。拆除工作由辖区街道办事处承担，相关费用在征收服务费中列支。

（八）被征收人签订协议时应将房屋权属人的土地使用证、房屋所有权证、建筑规划许可证（准建证）等有关证件上交存档，房屋拆除后由街道办事处协助办理注销手续;办理抵押的由权属人在征收前解除抵押手续。

（九）法律责任。相关征收工作人员在征收过程中玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，依规给予行政党政纪处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

有下列情形之一的，依照相关法律法规予以惩处:

（一）围攻、谩骂、殴打工作人员，无理阻挠和干扰房屋征收工作的;

（二）被征收人伪造、涂改有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领补偿安置款的;

（三）在房屋征收补偿安置工作中有其他违法、违纪行为的。

**十三、本方案未尽事宜，**由项目征迁指挥部集体研究，涉及相关土地、房屋征收政策由区自然资源局、区城市更新服务中心负责解释。