**附件**

**剑阁县普安城南路片区棚户区改造项目**

**国有土地上房屋征收补偿方案**

为改善普安城南路片区居民人居环境，完善城市功能，改造城市危旧房，顺利推进普安棚户区改造建设项目，县政府决定启动剑阁县普安城南路片区国有土地上房屋征收，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》《广元市人民政府关于印发<广元市国有土地上房屋征收与补偿办法>的通知》（广府发〔2018〕8号）的规定，制定本征收补偿方案。

**第一条 征收范围**

普安城南路片区地块位于普安双剑四组及三江路。范围为东临剑南路，西至双剑村四组，南至双剑村四组，北临天麗小区。规划用地面积约32.5亩。

1. **房屋征收实施单位**

剑阁县普安镇人民政府。

1. **征收期限**

自征收决定公布之日起60日内。

**第四条 补偿内容**

**（一）**被征收房屋价值的补偿。

**（二）**因征收房屋造成的装饰装修、空调移机及相关设施设备损失等的补偿。

**（三）**因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。

**（四）**因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**第五条 权属认定**

**（一）**持有《不动产权证》或《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》的。

**（二）**持有《国有土地使用权证》或《房屋所有权证》的。

**（三）**《国有土地使用权证》或《房屋所有权证》载明的权利人不一致的，经住建、自然资源等主管部门认定后确定权利。

**（四）**无任何证件或审批手续的，经住建、自然资源、综合执法等主管部门确认房屋权属来源合法，认为应予补偿的，按照房屋所有者确定权利人。

**（五）**经主管部门确认未超过批准期限的临时建筑，按照房屋所有者确定权利人。

**（六）**经房屋主管部门确认，房屋办理了产权抵押的，根据房屋权利人和相关银行共同出具的变更抵押或解除抵押手续，确定权利人。

**（七）**符合国家相关法律法规规定，应给予补偿的。

**（八）**经主管部门认定为违法违章建筑、超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

**第六条 房屋类型（用途）的认定**

**（一）**《不动产权证》或《房屋所有权证》已明确的，以证载内容为准。

**（二）**房屋征收公告发布前，已经依法取得规划和土地行政主管部门改变用途的批准文件或证件的，按照批准文件或证件确定的类型（用途）进行补偿。

**（三）**《不动产权证》或《房屋所有权证》载明为住宅等非经营类型（用途）的，实际用于生产或经营的，且被征收人在征收公告发布之前已取得市场监管、税务、卫生、公安、消防等部门的批准证件或文件，其房屋价值按照《房屋所有权证》载明的用途进行补偿，其经营停产停业损失，给予一次性经济补偿；未取得上述部门批准证件或文件的，其经营停产停业损失不予补偿。

**（四）**企业生产性用房及生产停产停业损失的认定。持有工商营业执照、税务登记证、生产许可证、企业资质证书等各项有效证件，且在房屋征收公告发布时利用该房屋在进行生产的，确认为企业生产性用房，其生产停产停业损失，给予一次性经济补偿。取得上述部门批准的证件且房屋征收公告发布时未利用该房屋进行生产的，确认为企业生产性用房，不补偿生产停产停业损失。

**（五）**房屋征收公告发出后，房屋征收范围内，任何单位和个人不得实施新建、扩建、改建房屋和配套设施，不得改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反本规定实施的，不予补偿。

**第七条 房屋面积认定**

**（一）**被征收房屋的建筑面积以《不动产权证》或《房屋所有权证》登记为准。

**（二）**按本方案规定应给予补偿但未取得《不动产权证》或《房屋所有权证》的房屋，以委托的房产测绘机构实际测量的面积为准。

**第八条 房屋测绘和评估**

**（一）**房地产评估机构由被征收人协商选定，在征收公告发布之日起15日内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。房地产测绘机构参照上述办法确定。

**（二）**房产测绘机构和评估机构按现行规定进行测绘和评估，并出具测绘报告和评估报告。

**（三）**对成果有异议的，按《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十条、第三十一条处理。

**第九条 补偿方式**

货币补偿。按被征收房屋的评估价格，以货币形式一次性补偿给被征收人。

**第十条** 被征收房屋属被征收人在剑阁县内唯一住房，且面积不足五十平方米，按照五十平方米实行补偿。

**第十一条 其他补偿及发放方式**

**（一）装饰装修及相关设施设备损失的补偿**

因被征收房屋造成的装饰装修、空调移机及相关设施设备损失的，由房屋征收部门委托具有相关评估资质的机构进行评估，评估结果作为确定补偿价格的依据。

**（二）园林、绿化树木等附着物的补偿**

小区内的及零星绿化树木等配套设施不予补偿。

**（三）停产停业损失补偿费**

1.对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，补偿金额由当事人协商选择下列方式之一确定，一次性给予停产停业损失的补偿：一是按被征收营业用房（商铺）评估总价的5%比例计算。二是按净利润损失计算（具体按照上一年度报税务部门的数值计算），补偿期限为6个月。三是按从业人员工资收入计算。从业人员工资收入根据统计部门公布的本区域上年度城镇职工平均工资收入计算，从业人数按实际从业人员（不含临时人员）计算，无法核定实际从业人数的，可根据劳动部门备案的劳动合同进行认定，补偿期限为6个月。四是按被征收房屋同地段租金平均收益计算，补偿期限为6个月；五是协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构通过评估确定。

2.征收的房屋存在租赁关系的，房屋征收部门与被征收人签订补偿协议，被征收人负责与房屋承租人解除房屋租赁关系。涉及承租人经营停产停业损失的补偿费，由房屋征收部门根据租赁协议，直接支付给承租人。  
　　3.《房屋所有权证》载明为住宅等非经营类型（用途）的，实际用于生产或经营的，且被征收人在征收公告发布之日前已取得工商、税务、卫生、公安、消防等部门的批准证件或文件，其房屋价值按照权属证书载明的用途进行补偿，其停产停业损失参照经营性用房标准，给予一次性经济补偿：一是按被征收房屋评估总价的5%比例计算。二是按净利润损失计算（具体按照上一年度报税务部门的数值计算），补偿期限为6个月。三是按从业人员工资收入计算。从业人员工资收入根据统计部门公布的本区域上年度城镇职工平均工资收入计算，从业人数按实际从业人员（不含临时人员）计算，无法核定实际从业人数的，可根据劳动部门备案的劳动合同进行认定，补偿期限为6个月。四是按被征收房屋同地段租金平均收益计算，补偿期限为6个月。五是协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构通过评估确定。未取得上述部门批准证件或文件的，其经营停产停业损失不予补偿。

**（四）搬迁补偿费计算方法**

1.按被征收房屋建筑面积×10元/㎡支付搬迁补偿费。即：搬迁补偿费＝被征收房屋建筑面积（㎡）×10元/㎡。

2.因被征收房屋面积过小，搬迁补偿费低于500元/次，按照500元/次的标准支付搬迁补偿费。

3.因被征收人不愿意自行搬迁的，由房屋征收部门委托搬家中介搬迁，按不超出搬迁补偿费标准支付搬迁费，被征收人不得领取搬迁补偿费。

**（五）临时安置补偿费计算方法和发放方式**

1.房屋征收部门以被征收房屋住宅建筑面积支付房屋临时安置补偿费，计算标准按10元/㎡/月执行，即：临时安置补偿费＝被征收房屋住宅建筑面积（㎡）×10元/㎡/月。

2.因被征收房屋住宅面积过小，临时安置补偿费低于500元/户/月的，按照500元/户/月的标准支付临时安置补偿费。

3.补偿期限：一次性支付**3**个月的临时安置补偿费。

**第十二条 租赁房屋的补偿**

**（一）**自征收公告发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由双方自行终止租赁关系。

**（二）**被征收房屋用于出租的，被征收人和承租人有约定的，按约定进行补偿，没有约定的，按以下原则协商补偿：

1.被征收房屋价值，补偿给被征收人。

2.搬迁补偿费、停产停业损失补偿给承租人，属于被征收人的部分补偿给被征收人。其中出租住房的，租金损失不予补偿。

3.出租房屋装饰装修属于承租人投资部分，补偿给承租人；属于被征收人的部分，补偿给被征收人；承租人装饰装修与出租人有协议的按协议执行。

**第十三条 签约搬迁奖励**

被征收人在规定时限内签订补偿安置协议且在搬家通知规定时限内完成搬迁腾交旧有房屋的，分时段给予每产权户总计不超过每平方米100元的奖励，超出规定期限搬迁的不予奖励。

**（一）**被征收人在规定期限10日内完成搬迁腾交旧有房屋的按房屋征收建筑面积每平方米100元予以奖励。

**（二）**被征收人在规定期限11日-20日完成搬迁腾交旧有房屋的按房屋征收建筑面积每平方米50元予以奖励。

**（三）**被征收人在规定期限21日-30日完成搬迁腾交旧有房屋的按房屋征收建筑面积每平方米20元予以奖励。

**第十四条 对选择货币补偿的奖励**

被征收人选择货币补偿并在规定时限内签订房屋征收补偿安置协议和完成搬迁腾交旧有房屋的，按以下标准分时段给予货币补偿奖励，超出规定期限签约和腾交旧房的不予奖励。违章建筑拆除不享受本条规定奖励政策。

1. **征收住宅**

1.被征收人在模拟搬迁公告签约期限内和征收决定发布后规定签约期限10日（含10日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的20﹪给予货币奖励。

2.被征收人在征收决定发布后规定签约期限11日-20日（含20日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的10﹪给予货币奖励。

3.被征收人在征收决定发布后规定签约期限21日-30日（含30日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的5﹪给予货币奖励。

**（二）征收非住宅用房，按被征收房屋评估价值差额累进计算给予货币奖励。**

**1.200万元以下部分（含200万元）**

（1）被征收人在模拟搬迁公告签约期限内和征收决定发布后规定签约期限10日（含10日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的15﹪给予货币奖励。

（2）被征收人在征收决定发布后规定签约期限11日-20日（含20日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的8﹪给予货币奖励。

（3）被征收人在征收决定发布后规定签约期限21日-30日（含30日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的4﹪给予货币奖励。

**2.200万元至400万元部分（含400万元）**

（1）被征收人在模拟搬迁公告签约期限内和征收决定发布后规定签约期限10日（含10日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的10﹪给予货币奖励。

（2）被征收人在征收决定发布后规定签约期限11日-20日（含20日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的5﹪给予货币奖励。

（3）被征收人在征收决定发布后规定签约期限21日-30日（含30日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的2﹪给予货币奖励。

**3.400万元以上部分**

（1）被征收人在模拟搬迁公告签约期限内和征收决定发布后规定签约期限10日（含10日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的5﹪给予货币奖励。

（2）被征收人在征收决定发布后规定签约期限11日-20日（含20日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的3﹪给予货币奖励。

（3）被征收人在征收决定发布后规定签约期限21日-30日（含30日）内签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的，按照被征收房屋评估价值（不含简易房、棚、瓦架的价值）的1﹪给予货币奖励。

**(三)征收企事业单位房屋的一律实行货币补偿，不再享受该条奖励政策。**

**第十五条 其他事项约定**

**（一）**自县人民政府征收决定发布之日起已签订的征收补偿模拟搬迁协议转为正式征收补偿协议，需要补充内容的应签订补充协议。被征收人按征收人要求腾退房屋的征收人根据被征收人全部腾空搬迁的时间节点分别给予货币补偿奖励和签约搬迁奖励，与被搬迁人具体结算。

征收补偿协议签订后，房屋产权人（法人代表）或委托代理人须将“两证”的原件交给房屋征收部门，房屋征收部门按有关规定办理土地、房屋产权注销手续。

**（二）**被征收土地房屋设有抵押权的，在公告规定的补偿协议签约期内，被征收人（或产权人）应与抵押权人出具变更抵押或解除抵押手续。

**（三）**有权属纠纷或产权不明的房屋，由征收人委托公证机构将房地产有关事宜作证据保全，补偿费作公证提存，先行征收，待纠纷解决后发放。

**（四）**被征收人搬离后，有维持原房屋结构完整、设施齐全的义务，不得损坏和拆除门、窗、管线、用表等各类设施。

**（五）**被征收人应缴清应缴水、电、气、通讯网络等各项费用。没有缴清的在补偿款中扣除，由征收部门代缴。

**（六）**移交后的被征收房屋由征收部门拆除。

**第十六条 实施方式**

**（一）实施模拟搬迁**

根据《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条之规定，实施旧城改造的先实施模拟搬迁，签订附生效条款的征收补偿协议。

模拟搬迁期限内签订征收补偿协议的签约户数占总户数95%以上，经剑阁县人民政府确认并作出房屋征收决定后，签订的征收补偿模拟搬迁协议生效。

**（二）实施征收补偿。**

**第十七条 征收补偿纠纷处理**

**（一）**在征收补偿方案公布后，被征收人对本征收补偿方案不服的，可以在征收决定公布之日起60日内向广元市人民政府申请行政复议，或在六个月内向广元市中级人民法院提起行政诉讼。

**（二）**县人民政府发布征收决定后，房屋征收部门与被征收人在征收公告规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，由房屋征收部门就被征收房屋进行证据保全后，报请县人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定，按照本方案做出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对县人民政府作出的征收补偿决定不服的，可以在征收决定公布之日起六十日内向广元市人民政府申请行政复议，或在六个月内向广元市中级人民法院提起行政诉讼。

**（三）**房屋征收部门与被征收人订立补偿协议后，双方应当全面履行补偿协议约定的义务；若一方不履行约定的义务，另一方可依法向人民法院提起诉讼。

**第十八条 强制执行**

具有下列争议情形的，剑阁县人民政府可向人民法院依法申请强制执行：

**（一）**被征收人逾期不执行县人民政府做出的补偿决定，且在法定期限内不申请复议，又不提起诉讼的；

**（二）**被征收人对剑阁县人民政府做出的补偿决定不服，提起行政复议或行政诉讼后，对复议或诉讼结果拒不执行的。

**第十九条 附则**

本方案未尽事宜，按照国家法律法规的相关规定执行。

本方案由县土地房屋征收中心负责解释。