

榕江县人民政府办公室文件

榕府办发〔2021〕46号

县人民政府办公室 关于印发《榕江县城棚户区改造项目房屋 土地征收补偿安置方案》的通知

各乡镇人民政府、车民街道办事处、各社区服务中心，榕江工业园区管委会，县级国家机关各部门：

《榕江县城棚户区改造项目房屋土地征收补偿安置方案》已经县委、县人民政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。



2021年10月27日

榕江县城市棚户区改造项目房屋土地征收 补偿安置方案

为积极推动我县城市棚户区改造项目，满足棚户区改造安置需求，保障被征收人的合法权益，推进房屋征收有序进行，根据《民法典》、《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》（国务院令第 590 号）、《贵州省土地管理条例》和《省住房城乡建设厅关于印发〈贵州省国有土地上房屋征收与补偿指导意见〉的通知》（黔建房通〔2015〕386 号）等法律法规及相关政策的规定，特制定本房屋土地征收补偿安置方案。

一、项目名称

榕江县城市棚户区改造项目

二、房屋土地征收主体

榕江县人民政府

三、征收范围

榕江县城市棚户区改造项目规划红线范围内的房屋土地及建筑物构筑物附着物。

四、征收期限

以征收通告确定的时间为准

五、房屋土地征收补偿原则

（一）坚持依法、公平、公正、公开原则。

（二）被征收土地的面积和用途由县自然资源部门根据《中华人民共和国土地管理法》和《贵州省土地管理条例》的相关规

定进行确认，原则上以土地使用权证或自然资源部门已经登记的信息为确权依据。

（三）被征收房屋的面积和用途，按经依法登记的产权证记载、注明为准。产权证未载明、注明用途或者经城乡规划主管部门依法批准改变用途但未做房屋用途变更登记的，按城乡规划主管部门批准的用途认定；未经批准改变用途的不予认定。本村村民具有长期居住事实、未经依法登记的房地产，按土地、房屋现状用途认定，但“两违”建筑除外。需重新核定建筑面积的房屋和附属物按现行建筑面积计算（不包括违反该区域控制性规划超高“两违”建筑）。

（四）房屋附属设施及室内外装修参照附件《榕江县城市棚户区改造项目室内外及附属设施补偿标准》进行补偿。

（五）未征收房屋只征收附属物或只占用部分土地且不影响主房屋使用的，只进行货币补偿，不予房屋面积置换。

（六）房屋主体建筑占地以外的土地，经依法登记的按登记的土地性质征收补偿，未依法登记的根据土地现状进行征收补偿。

（七）经认定属违法占地建筑的建筑物构筑物，按照“两违”相关规定处理。

六、住宅房屋土地安置补偿方式及奖励标准

县城规划区内住宅房屋土地拆迁不实行划地安置，原则上采取房屋面积置换进行安置，如有特殊情况需货币补偿的，实行一事一议。

（一）房屋面积置换。

1.房屋面积置换方式。由房屋征收主体新建安置房或回购房

源进行安置,被拆迁房屋装饰、装修及附属设施按现行标准执行。

2.房屋面积置换。凡在规定时间内签订拆迁协议,且按时搬迁移交被拆迁房屋的,享受以下置换标准:

(1) 经营性房屋面积置换。属一楼经营性用房的,按被拆迁房屋实际经营面积的 1:1.1 给予经营性用房安置。

(2) 商品房、房改房、集资房等住宅房屋面积置换。按房屋建筑面积的 1:1.3 进行房屋置换。

(3) 自建房房屋置换。按土地面积和房屋建筑面积的 1:1.3 进行房屋置换。

(4) 特殊困难户安置。被拆迁户房屋应置换房屋面积达不到最小户型房屋的,经社区街道等相关部门认定为脱贫不稳定户、边缘户、突发严重困难户、低保户、残疾人等特殊困难群体的,房屋安置一事一议。

3.被征拆对象未按时签约或未按时搬迁移交被拆迁房屋的,不能享受以上安置补偿奖励政策,则按以下标准给予安置:

(1) 经营性房屋面积置换标准。属一楼经营性房屋的,按被拆迁房屋实际经营面积的 1:1 给予经营性用房安置。

(2) 商品房、房改房、集资房等住宅房屋面积置换标准。按住宅房屋建筑面积的 1:1 进行住房置换。

4.房屋安置价格补差。

(1) 建设或回购的安置住宅房屋及经营性用房价格依照相关程序审定后确定。

(2) 住宅房屋补差。以户为单位进行安置,应安置面积不足一套安置房的,由被拆迁户按安置房价格补差;获得安置房后,

余下应安置面积 50m² 以上按接近安置房户型进行安置。面积不足或超过部分由双方按安置房价格相互补差。

（二）货币补偿方式。

1.房屋征收部门按评估机构对被征收房屋土地的评估价值直接进行货币补偿。

2.奖励及补助。

（1）按期签约奖励：被征收人在征收规定的签约期限内，与房屋征收部门签订补偿协议的，按被征收房屋评估总价值的 20%给予被征收人奖励。超过规定时限未签约的不予奖励。

（2）按期搬迁奖励：被征收人在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁并移交的，按被征收房屋评估总价值的 10%给予被征收人奖励。超过规定时限尚未搬迁的不予奖励，并取消其按期签约奖励。

（3）奖励仅按房屋主体评估总价值进行奖励，不包含室内装饰及附属设施。

（三）搬迁费及临时安置费。

1.搬迁费：按被征收房屋面积每 20 元/平方米（含搬出搬进）一次性补偿，搬迁补偿费不足 2000 元的，按 2000 元补偿。有重型生产经营设备的房屋，由评估机构评估确定搬迁补助费用。

2.房屋面积置换临时过渡费，从搬迁并移交之日起到安置房源交付后 6 个月内，按被征收房屋建筑面积每月每平方米 10 元计发，每户每月不足 1000 元的，按 1000 元计发。选择就地回迁的临时过渡费最多补助 30 个月。

3.货币补偿临时过渡费，从搬迁并移交之日起补发 6 个月的

临时安置费，按被征收房屋建筑面积每月每平方米 10 元计发，每户每月不足 1000 元的，按 1000 元计发。

七、单位房屋土地的征收补偿方式

单位房屋土地采取房屋面积置换或货币补偿的方式进行征收补偿。

（一）单位房屋货币补偿。房屋征收部门按评估机构对被征收房屋土地的评估价值 1:1 比例进行货币补偿。

（二）单位房屋面积置换。按房屋建筑面积的 1:1 进行房屋置换。

（三）搬迁补助。单位房屋搬迁补助根据实际情况协商确定，协商不成的由评估公司确定。

（四）停产停业损失补偿费。停产停业损失费可根据实际情况协商确定，协商不成的由评估机构根据经营状况等进行综合评估核定。

八、被征收的房屋性质用途认定及产权办理

（一）住宅房屋的认定。住宅房屋指被征收房屋用于生活起居的主体建筑物，其他则为附属物。

（二）临时建（构）筑物及附属物的认定，住宅房屋以外的建筑物构筑物，均按临时建筑物及附属物认定。

九、被征收房屋面积的认定及相关事项

（一）根据《不动产权证》上的面积来认定。

（二）如无《不动产权证》或《不动产权证》上的面积实际面积不符的，由相关部门对房屋面积进行确定。

（三）房屋使用性质不明确，房屋产权及所有人权属不清的，

由相关部门认定。

（四）临时建（构）筑物及附属物面积以实际测量面积为准。

（五）征收公告发布后，任何人不得在征收范围内进行房屋的新建、改建、扩建、装修，不得改变房屋用途，不得进行房屋和土地的抵押、建立新的租赁，以及其他方式增加补偿费用的行为。违反此规定所产生的投入或损失由被征收人自行承担，一律不予补偿。

十、安置原则及流程

（一）在征收决定时间内签订协议的，被征收人可根据协议签订的先后顺序优先选择安置房。

（二）安置住宅房屋的契税、公共维修基金、物业管理费、证件办理等费用由被征收方自行承担。

十一、其他事项

（一）达不成补偿安置协议的，由行政主管部门报请县人民政府依据房屋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。

（二）在补偿决定确定的搬迁期限内未搬迁的，县人民政府依法申请人民法院强制执行。

（三）在房屋征收过程中，房屋被征收户有下列情形之一的，由公安行政主管部门根据《中华人民共和国治安管理处罚法》给予治安处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

1. 敲诈勒索财物的。
2. 组织、煽动或参与闹事，扰乱社会秩序的。
3. 阻碍国家机关工作人员依法执行公务的。

4.阻挠工程建设施工，扰乱生产经营秩序的。

（四）党政机关、事业单位以及基层组织工作人员在土地与房屋征收补偿安置工作中徇私舞弊、滥用职权、失职渎职或参与、支持房屋被征收户阻碍房屋征收工作的，依照相关规定处理；构成犯罪的，依法追究法律责任。

（五）本办法未尽事宜，按照国家、省和州国有土地上房屋征收与补偿的有关规定及《县人民政府关于印发榕江县县城规划区内房屋土地征收安置补偿办法（暂行）的通知榕府发〔2017〕（25号）》文件执行。

（六）本方案由县住房城乡建设局、县自然资源局负责解释。

（七）本方案自发布之日起生效。

附件：1.榕江县城市棚户区改造项目房屋室内、外装修及附属设施补偿标准
2.榕江县城市棚户区改造项目附属构筑物补偿标准
3.榕江县城市棚户区改造项目零星林木补偿标准

榕江县人民政府办公室

2021年10月27日印发

（共印80份，其中电子公文75份）