

平凉市人民政府办公室文件

平政办发〔2018〕15号

平凉市人民政府办公室 关于印发平凉中心城区 2018 年棚户区改造 国有土地上房屋征收补偿安置方案的通知

各县（区）人民政府，平凉工业园区管委会，市直有关部门，中、省驻平有关单位：

《平凉中心城区 2018 年棚户区改造国有土地上房屋征收补偿安置方案》已经市政府第 18 次常务会审定通过，现印发你们，请认真贯彻落实。

平凉市人民政府办公室

2018 年 3 月 5 日

平凉中心城区 2018 年棚户区改造国有土地上房屋征收补偿安置方案

为确保平凉中心城区 2018 年棚户区改造国有土地上房屋征收与补偿安置工作顺利推进，保障被征收房屋所有权人的合法权益，依照《中华人民共和国物权法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《住房和城乡建设部国有土地上房屋征收评估办法》及《甘肃省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》，制定本方案。

一、征收流程及要求

中心城区房屋征收与补偿工作由市、区人民政府负责，市、区人民政府确定的房屋征收部门组织，平凉中心城区棚户区改造管理中心（以下简称“棚改中心”）具体实施。

（一）征收前

1. 棚改中心会同市区发改、国土、规划部门确定拟征收范围，并予以公布。
2. 棚改中心制定棚户区改造项目实施方案并报市政府批复。
3. 市政府批复后，棚改中心拟定房屋征收补偿安置方案，报市、区政府组织有关部门进行论证并予以公布，征求被征收人意见，征求意见期限不得少于 30 日。
4. 市、区住建部门负责，对棚户区改造项目进行社会稳定

风险评估，分别报市、区维稳办审批备案。

5. 棚改中心对征收范围内的房屋进行调查登记并收集相关证件。

6. 棚改中心证件核查组负责，各项目片区征收安置组及国土、不动产登记等相关单位配合，对《房屋所有权证》《不动产权证书》《土地使用权证》等证件进行查询验证，各发证机关和职能部门对相关法定证件的核查情况出具书面意见。各项目片区征收安置组同步开展未经登记建筑认定工作。

7. 各项目片区征收安置组对房屋调查登记、证件核查结果以及未经登记建筑认定结果，在征收范围内向被征收人公布，无异议后报棚改中心业务科备案。

8. 公布征求被征收人意见情况和对意见的修改情况。多数被征收人认为征收补偿安置方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

9. 筹措征收补偿费用。征收补偿费用应当在政府作出征收决定前足额到位、专户存储、专款专用。

（二）征收中

1. 政府作出征收决定并公告（公告应在门户网站及本地报纸等媒体刊登，并在征收范围内张贴）。公告应当载明征收补偿方案、行政复议、行政诉讼权利，明确签约期限、分阶段奖励等事项。

2. 向被征收人下发征收通知书，并做好宣传动员和政策解释工作。

3. 各项目片区征收安置组组织被征收人选定房地产价格评估机构。

4. 评估机构选定或确定后，先向被征收人公示，被征收人在3日内未提出异议，再由棚改中心作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书并签订评估合同。

5. 由房地产价格评估机构负责，棚户区改造项目各片区征收安置组配合，依法依规开展房屋征收评估工作，及时将评估结果公示。

6. 由各项目片区征收安置组全权负责，与被征收人协商签订《房屋征收补偿安置协议》，并严格进行审核，将协议补偿情况在征收范围内公示，接受群众监督。

7. 棚改中心综合办公室业务科对各项目片区征收组审核合格的征收补偿协议复核后，及时报送政府确定的房屋征收部门盖章备案。同时，提出付款计划，报送财务科按付款工作流程兑付补偿资金。

8. 各项目片区征收安置组通知并督促被征收人搬迁。

9. 各项目片区征收安置组对完成搬迁的被征收房屋，在确保安全的前提下进行拆除。

10. 由棚改中心综合办公室业务科负责，国土、不动产登记等相关单位配合，对《房屋所有权证》《不动产权证书》《土地使

用权证》等证件进行注销。注销证明随征收补偿资料一并归档保存。

11. 各项目片区征收安置组与被征收人在征收补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿协议，由市、区人民政府作出补偿决定，送达被征收人，并在征收范围内公告；被征收房屋所有权人不明确的，由市、区人民政府作出补偿决定，在征收范围内公告。

（三）征收后

1. 棚改中心收集征收项目的相关文件、影像等资料，建立房屋征收补偿档案，督促各项目片区征收安置组将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布，同步报送综合办公室备案。

2. 由棚改中心申请审计机关对征收补偿费用管理和使用情况及时审计，并公布审计结果。

3. 棚改中心及时将项目批复文件、征收公告、评估报告、分户征收档案等与棚户区改造项目征收相关的资料统一归档管理。

二、房屋面积和性质的认定

（一）载证房屋

依法取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》的房屋，其证载面积认定为合法补偿建筑面积。

（二）未经登记建筑

1. 认定范围

能够提供《建设工程规划许可证》或规划部门批准修建手续、放线记录的建筑物；在 2013 年崆峒区个人建房调查摸底建档结束前修建的建筑物；其它建筑物。

2. 认定原则

未经登记建筑的调查认定，应当遵循“依法合理、尊重历史、实事求是”的原则，确保公平、公正、公开。

3. 认定标准

（1）能够提供《建设工程规划许可证》或规划部门批准修建手续、放线记录的建筑物，按批准修建面积认定为补偿建筑面积。

（2）在 2013 年崆峒区个人建房调查摸底建档结束前修建，但未取得《建设工程规划许可证》或规划部门批准修建手续、放线记录的建筑物，其面积不能认定为补偿建筑面积。

（3）其它建筑物一律按违法建筑认定。

4. 认定程序

（1）被征收人向项目片区征收安置组提出未经登记建筑认定申请，并提供相关资料。

（2）项目片区征收安置组负责，依照被征收人申请，入户调查，核实有关土地、房屋的审批、登记及享受有关扶持政策等情况，填写《未经登记建筑调查认定表》，对未经登记建筑的权属、面积、位置、结构、用途等信息进行详细核实、记录，并图示清楚。

(3) 项目片区征收安置组根据认定标准和相关法律法规、政策规定，对未经登记建筑形成认定结论，在征收范围内公示，公示期 5 天。公示期满无异议的，可以作为征收评估依据。

5. 申请认定需提供的资料

- (1) 未经登记建筑认定申请表；
- (2) 个人身份证、户口簿复印件；
- (3) 土地权属、规划许可、建筑施工许可、产权登记等证明材料；
- (4) 地上建筑物、附着物权属有效证明材料；
- (5) 调查单位认为应提交的其它材料。

(三) 事实性经营用房

依法取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》以及未经登记建筑认定为补偿建筑的住宅房屋，在征收前已用于商业、服务性行业、生产加工等三年以上经营活动，且能提供营业执照等合法有效证明的，可以将实际用于商业、服务性行业、生产加工等经营活动的房屋认定为事实性经营用房。

三、征收补偿

(一) 居民房屋征收补偿

1. 货币补偿：

(1) 载证房屋：按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）相关规定，以评估价进行补偿。

(2) 未经登记建筑：认定的补偿建筑面积，参照同类合法

建筑评估价进行补偿。

(3) 事实性经营用房：以同类住宅房屋评估价上浮 30% 进行补偿。

2. 产权调换：以认定的补偿建筑面积，按照砖混（框架）1：1、砖木 1：0.95、砖土木 1：0.9 的比例进行产权调换。

（二）市、区直管公房

按国有资产处置程序，经评估后给予一次性货币补偿。

（三）单位产权房屋

行政事业单位、国有企业和国有控股企业产权房屋按照国有资产处置有关程序和办法，以评估价进行货币补偿；私营企业房屋以评估价给予一次性货币补偿。

已经通过改制的国有企业房屋征收，按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）相关规定，以评估价进行补偿。

（四）其它补偿

1. 附属设施补偿、临时安置费和搬家补助费等，按照《平凉市发展和改革委员会关于印发平凉城区土地房屋征收附属设施补偿评估指导标准的通知》（平发改价格〔2016〕239 号）相关标准执行。

2. 停产停业损失补偿

(1) 停产停业损失补偿对象为因征收房屋造成停产停业损失的被征收人。

(2) 符合下列条件的，应当给予停产停业损失补偿：

①被征收房屋所有权证载明为经营性房屋或被征收房屋认定为事实性经营用房；

②依法取得工商营业执照；

③依法取得相关生产经营许可手续。

(3) 停产停业损失补偿的标准，以被征收人提供的近三年纳税证明为依据确定；不足三年的以全部生产经营期间纳税证明为依据确定。

停产停业损失补偿，生产经营三年以上的以近三年生产经营效益平均值为计算依据，不足三年的以生产经营期间效益平均值为计算依据。

(4) 停产、停业损失的补偿期限，商业、服务性行业按半年计算；工业生产行业按一年计算。

(五) 奖励

被征收人按征收公告确定的签约期限签订补偿安置协议并交房的，可以给予奖励。征收公告确定签约期限内未签订补偿安置协议的，一律不予奖励。

奖励分两个阶段执行，被征收人在征收公告确定的第一签约阶段内签订补偿安置协议并交房的，按认定的补偿建筑面积，每平方米奖励 700 元，每户奖励资金总额不得超过 70000 元；被征收人在征收公告确定的第二签约阶段内签订补偿安置协议并交房的，按认定的补偿建筑面积，每平方米奖励 300 元，每户奖励

资金总额不得超过 30000 元。

具体签约期限、签约阶段和奖励标准以正式发布的征收公告为准。

公产、单位产权房屋的征收，不享受奖励政策。

四、安置

（一）居民房屋征收安置

1. 货币化安置：被征收人领取补偿款后自行安置。

2. 产权调换安置：以认定的补偿建筑面积，按砖混（框架）1：1、砖木 1：0.95、砖土木 1：0.9 的比例进行产权调换安置，产权调换的安置房源由棚改中心统一提供。

（1）被征收人选择的安置房建筑面积小于被征收房屋认定的补偿建筑面积，按比例置换后剩余被征收房屋面积以被征收房屋评估价进行货币补偿。

（2）被征收人选择的安置房面积大于被征收房屋认定的补偿建筑面积，若选择的安置房为正在预售或销售的房屋，超出部分按安置房市场价进行货币结算；若选择的安置房为“期房”或规划在被征收房屋所在片区修建的，超出部分按安置房评估价进行货币结算。

（3）临时安置费、搬家补助费、附属设施补偿及奖励费等可以抵顶安置房差价。

3. 住房保障：对符合城镇低收入家庭住房保障条件的，在完成征收补偿后，被征收人可以按照住房保障申请审批程序，向

住房保障管理部门提出申请，优先给予租赁补贴保障。

（二）市、区直管公房住户安置

由市、区公房管理部门负责，与租赁户解除租赁关系，限期搬离，给予搬家补助费、临时安置费、附属设施补偿费；对符合住房保障条件的，给予租赁补贴保障。

（三）单位产权房屋住户安置

以租、借或单位职工宿舍形式居住单位产权房屋的，在完成补偿后，由原产权单位自行安置，可以给予搬家补助费、临时安置费、附属设施补偿费。

因原产权单位破产、改制等特殊原因，确无力安置的，可以给予搬家补助费、临时安置费、附属设施补偿费，并对符合住房保障条件的，给予租赁补贴保障。

五、依法执行

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作出房屋征收决定的市、区人民政府，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定，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；被征收人在法定期限内对补偿决定不申请行政复议或不提起行政诉讼，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市、区人民政府依法申请人民法院强制执行。

征收补偿安置协议签订后，一方当事人不履行的，另一方当

事人可以依法提起诉讼。

六、其它事项

（一）本方案适用于：

1. 平凉中心城区 2018 年度棚户区改造项目；
2. 列入平凉中心城区 2017 年度棚户区改造计划但尚未征求群众意见或未发布征收公告的项目；

（二）本方案印发前已发布征收公告和补偿安置方案并启动征收工作的项目，按原公告和方案执行。

（三）本方案自印发之日起施行，有效期一年。《平凉中心城区棚户区改造国有土地上房屋征收补偿安置方案（试行）》（平政办发〔2017〕63 号）同时废止。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

公开属性：主动公开

平凉市人民政府办公室

2018 年 3 月 6 日印发