

随州市曾都区城北片区棚户区改造项目地上附着物征收补偿安置方案

根据城市建设规划和城北新区发展需要，为有效改善人民群众居住环境，经曾都区人民政府批准，拟实施城北片区棚户区改造项目，为做好征收补偿安置工作，保护当事人的合法权益，保障项目的顺利进行，特制定本方案。

第一条 政策及法律依据

- 一、《中华人民共和国民法典》
- 二、《中华人民共和国土地管理法》
- 三、《中华人民共和国城乡规划法》
- 四、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号）
- 五、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
- 六、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）
- 七、《关于公布实施随州市城区集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准的通知》（随政办发〔2020〕18号）

第二条 建设项目名称

随州市曾都区城北片区棚户区改造项目

第三条 征收主体

随州市曾都区人民政府

第四条 征收部门

曾都区自然资源和规划局

曾都区住建局（房屋征收中心）

第五条 实施单位

曾都区北郊街道办事处

曾都区城市投资有限公司

第六条 征收范围

随州市曾都区北郊双寺村二组。具体范围详见项目规划红线图。凡在此规划范围内的建筑物、构筑物、附属物均属被征收对象。

第七条 征收期限

征收期限为 55 天，自 2021 年 9 月 6 日— 2021 年 10 月 30 日止。

第八条 征收补偿安置方式

一、征收集体土地上集体经济组织的非住宅房屋（包括地面建筑物、构筑物、附属物），按房地产评估机构评估的重置成新价实行货币补偿。

二、征收属于集体土地上租地、租赁承包办厂的企业，只对地面附着物按房地产评估机构按照重置成新价评估的结果实行货币补偿，由集体经济组织负责解除租赁、承包合同。

三、征收集体土地上的个人住宅房屋（地上房屋、附属物、

构筑物)：一是由房屋所有人提供有效的房屋产权证明。二是无土地、房产证明的住户由被征收户左右邻舍出具证明材料，村(社区)组审核提供相关证明。三是由征收主体组织专班现场认定并由测绘部门现场测量出具测量认定报告书，认定主体房有效面积。主体房认定应同时满足以下三个条件：①有效证载面积内的建筑且建筑层(檐)高2.2米以上；②无争议土地上建筑物；③用于日常居住使用、符合房屋属性的独立建筑，包括起居室、客厅及整体建造厨房、卫生间、阳台等(搭建的简易棚、有柱棚、临时自行封闭阳台部分、楼道中自建建筑、院内搭建的临时建筑等不计入房屋主体面积)。

四、征收集体土地非宅基地上符合住房属性成套的房屋按重置成本价实行货币补偿(依据评估公司评估价格)。

五、安置方式：采取产权调换和货币补偿相结合的方式，每自然户至少选择一套还建房后(优先选择孔家坡还建小区和周家寨还建小区)，方可选择货币补偿。

1. 选择货币补偿的原则：主体房 300 m^2 内砖混结构补偿标准基价为 1860 元/m^2 ，其中 200 m^2 内另奖励20%，砖木结构差价 300 元/m^2 。主体房 300 m^2 以上和非主体房(主要指主体建筑之外的无证建筑包括各种毗连搭建的无证建筑)一律按重置成本价补偿。

2. 选择产权调换安置的，标准如下：

(1) 还建房安置的对象：征收范围内依法取得合法的土地、

房产手续或历史形成的在此居住，实际占有使用不动产并经村、社区两委会审核公示后确认的被征收自然户。确需分户的应符合下列条件之一并经所在村（社区）确认：①子女达到法定婚龄，户口在征收范围内社区、村委会的常驻人口；②已成家立业的与父母住在一起，且其他地方无住房的。

④ （2）还建房安置地点及户型：

①太山庙还建小区二期。户型为 105 m²、120 m²、130 m²、140 m²（入住时以实际面积据实计算）。

②双寺村九组还建小区。户型为 100 m²、125 m²、135 m²、145 m²（入住时以实际面积据实计算）。

③孔家坡还建小区（顶楼）。户型为 90 m²、115 m²、125 m²、145 m²（入住时以实际面积据实计算）。

④周家寨还建小区（顶楼）。户型为 90 m²、120 m²、125 m²、145 m²（入住时以实际面积据实计算）。

（3）还建房的标准：房屋外墙按建筑设计规划执行，内墙刮糙、普通塑钢窗户、防盗大门、水、电、有线电视、网线、燃气到门口。

（4）还建房调换原则和政策：此次征收房屋产权调换只针对被征收户主体房屋的有效建筑面积进行调换（不包括简房、简棚、偏房、猪圈、鸡笼等），选择孔家坡还建小区（顶楼）和周家寨还建小区（顶楼）的房源套数原则上不低于被征收自然户户数的 30%。

①产权调换按照 1:1 的原则进行。

②被征收户征收房屋总有效建筑面积 120 m² 以下（含 120 m²）的只还建一套住房；120-240 m²（含 240 m²）的可按两套还建；240 m² 以上的，可还三套，最高只还三套。还建与征收面积相等的，砖混结构的房屋互不找差价，砖木结构的房屋按每平方米找差价 100 元给征收人。

③选择太山庙还建小区二期和双寺村九组还建小区的还建房面积大于被征收面积 15 m² 以内的，由被征收人按综合成本价 1860 元/m² 补齐超面积差价给征收人，还建房面积大于 15 m² 以上的由被征收人按市场优惠价 2360 元/m² 补齐超面积差价给征收人；选择孔家坡还建小区（顶楼）的还建房面积大于被征收面积部分，由被征收人按成本优惠价 1860 元/m² 补齐超面积差价给征收人；选择周家寨还建小区（顶楼）的还建房面积大于被征收面积部分，由被征收人按成本优惠价 1500 元/m² 补齐超面积差价给征收人。

（5）还建房分配方式：采取现场公开公正方式，由被征收人按征收合同签订顺序和腾房顺序实行双百分考核依次轮选，先签先腾房先选（从综合得分最高至最低为一轮），按合同约定的户型、面积、套数每轮选定一套，直至最后一轮选完为止。

（6）被征收房屋原有土地证、房产证的，所还新房同等面积部分两证由征收人协调办理，超出面积部分的税费由被征收人按有关政策自己负担。被征收房屋没有两证的，由被征收人自行办

理。

(7) 被征收户所还新房水电开户。由征收人统一办理，被征收人只还一套房子的不收取水电开户费，还建两套以上（含两套）面积相等的不收取水电开户费，超面积的部分其费用由被征收人自行负担。（还房时据实结算）

(8) 被征收人若选择产权调换后，剩余面积实行货币补偿。货币补偿价格由评估机构参照省市有关文件规定评估。产权调换加货币补偿面积在 300 m² (含 300 m²) 内的，按评估价补偿，其中 200 m² 以内的除按评估价补偿外，另给予 20% 奖励；产权调换加货币补偿面积在 300 m² 以上和非主体房的部分按重置成本价补偿。

第九条 其他补偿标准与办法

一、征收未超过批准期限的临时建筑，给予适当补偿。

二、征收设有抵押权的房屋，依照国家有关担保法的规定执行。

三、征收产权不明晰的房屋，拆除前征收人应当依据本方案就征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全后方可实施。

四、房屋无手续、无证或房屋合法性、用途有争议的，由征收主体组织相关单位进行房屋认定，按认定房屋面积、性质、用途补偿。

第十条 房屋装饰装修补偿标准与办法

装饰装修补偿标准与金额，由房地产专业评估机构根据被征

收户的房屋装饰装修面积、用材、质量、工艺、成新、工程量大小等因素，进行现场勘查评估，按评估确定的价值补偿。

第十一条 附属物补偿标准与办法

附属物补偿标准按《关于公布实施随州市城区集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准的通知》（随政办发〔2020〕18号）精神执行。

第十二条 搬家补助费的补助标准与办法

按照被征收主体房屋有效建筑面积 5 元/m²的标准补助，选择货币化补偿的计算一次搬家费；选择产权调换的计算两次搬家。被征收主体房屋面积不足 100 m²的按 100 m²计算，一次性支付给被征收人。

第十三条 搬迁过渡方式、期限和补助费标准

搬迁过渡方式：所有被征收户自找过渡房过渡。选择货币补偿的过渡期为 6 个月；选择产权调换的现房过渡期为 6 个月，期房过渡期为 24 个月。在规定的过渡期内，由征收人按被征收主体房屋的有效建筑面积 4 元/m²·月标准一次性支付临时过渡费。未能按期还房的过渡费按原标准顺延。征收主体房屋有效建筑面积不足 100 m²的按 100 m²计算过渡费。企业厂房、设备搬迁最高不突破 1 万元，搬迁量特别大的，由具有相应资质的评估单位评估确定。

第十四条 付款方式

协议签订后甲方付乙方补偿资金总额的 50%，待乙方腾出房

屋并达到甲方拆除条件，甲方付清乙方剩余资金。若乙方不能按期搬出，甲方扣除乙方签约奖金。

第十五条 不作补偿的范围和对象

一、未经规划及相关部门许可、建设手续不完备，擅自兴建的房屋及建筑；

二、未经批准临时搭建的房屋及建筑物；

三、项目指挥部发布公告及房屋征收工作专班进场调查核实后改扩建装饰装修的；

四、违法占地兴建的房屋及附属物；

五、超过批准使用期限的临时货棚、临时建筑；

六、被征收户房屋占用范围的土地；

七、其他不符合补偿条件的。

第十六条 奖惩办法

一、自房屋征收公告发布之日起，在规定的征收期限内被征收人5日内搬迁完毕的，按原自然户每户给予4000元奖励；15日内搬迁完毕的，按原自然户每户给予2000元奖励；超过15日的不予奖励。

二、先签协议并腾房的可优先选择还建房。

三、在房屋征收通告规定的征收期限内达不成协议的或被征收房屋所有人不明确的，由征收部门会同自然资源和规划、住建部门准备相关资料，报请区人民政府按方案作出征收补偿决定，并在征收范围内公告。被征收人在法定的期限内既不申请行政复

议或行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府申请人民法院强制执行。

第十七条 注意事项

一、被征收人应积极配合指挥部工作专班做好房屋面积丈量、评估资料核对工作并完善相关资料手续。

二、在签订补偿安置协议时，被征收房屋产权人须亲自到场办理有关手续；无法前来办理的，由房屋产权人的委托人，持经公证机关公证书或委托书及双方身份证原件和复印件办理有关手续。

三、被征收人签订补偿安置协议时，须将《房屋所有权证》《土地使用证》等相关权属征收手续交予征收工作专班，统一办理注销手续。

四、被征收房屋存在租赁关系的，由被征收人负责解除租赁合同，并承担因解除房屋租赁合同而引发的经济补偿和法律责任。

五、被征收人应做好水、电、气等费用结算并办理报停手续，若发生纠纷由被征收人负责解决，一切责任事故自负。

六、征收设有抵押权的房屋，依照《民法典》及相关法律法规的规定执行。

七、被征收人必须按房屋补偿安置协议约定时间进行搬迁交房。逾期未按时腾空交付房屋的，补偿安置人将从应付补偿款中扣除搬迁奖奖金，被征收人按已领补偿款双倍赔偿补偿安置人。

八、被征收人必须按房屋原貌交付补偿安置人，补偿安置人委托有资质的拆除单位统一拆除，因被征收人擅自拆除房屋及附属物而发生的一切安全责任及经济损失均由被征收人自己承担。

第十八条 补偿安置协议签订后，一方当事人不履行协议约定的，另一方当事人可以依法提出诉讼，并申请人民法院强制执行。

第十九条 本方案自发布之日起施行，未尽事宜可用补充方案说明，补充方案与本方案有同等效力。

第二十条 本次征收中，若遇特殊的重大事项，采取“一事一议”办法，报指挥部集体研判。

2021年9月2日