鄂托克旗人民政府关于印发棋盘井镇2019年国有土地上房屋征收与补偿安置办法的通知

各苏木镇人民政府，各园区管委会，旗人民政府各部门：

　　现将《棋盘井镇2019年国有土地上房屋征收与补偿安置办法》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

　　 鄂托克旗人民政府

　　 2019年7月29日

　　棋盘井镇2019年国有土地上房屋征收

　　与补偿安置办法

　　为加快推进城镇棚户区改造，切实保障被征收人合法权益，依据有关法律政策，结合棋盘井镇实际情况，特制定本办法。

　　 一、房屋征收目的、范围、依据

　　(一)征收目的

　　 根据公共利益需要，依照城乡规划法有关规定，组织实施对房屋集中、基础设施落后等棚户区进行改造，改善人居环境。

　　(二)征收范围

　　希望路东、蒙西建材南、中学河槽西、南环路北。

　　(三)征收依据

　　根据《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590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《内蒙古自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实<内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例>有关事宜的通知》（内政办发〔2016〕15号）精神。

　　二、房屋征收实施部门

　　征收部门为鄂托克经济开发区房屋征收管理局。

　　三、征收与补偿原则

　　(一)遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开、自愿参与的原则；

　　(二)遵循房地一体化的原则，房屋被依法征收补偿的，其基底面积不再重复计算补偿；

　　(三)遵循房屋征收先补偿、后搬迁的原则，房屋依法征收的国有土地使用权同时收回。

　　四、征收补偿安置

　　(一)征收补偿方式

　　被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

　　(二)征收补偿标准

　　1.货币补偿

　　（1）被征收人选择货币补偿的，有房屋权属证的住宅，由选聘的房地产价格评估机构进行评估予以补偿。被征收房屋按照选聘的房地产价格评估机构评定的同等地段类似新建商品住宅市场价格，乘以被征收房屋产权登记簿标明的建筑面积计算货币补偿。

　　（2）征收未经产权登记的住宅房屋，先由有关部门对未经产权登记的住宅房屋进行合法性认定。认定为合法的，按照重置价予以补偿。认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑不予以补偿。

　　（3）被征收房屋附着物、构筑物和房屋装饰装修部分，按照选聘房地产评估机构评估价给予货币补偿。

　　（4）院落空地补偿按照所处地段基准价格给予补偿有土地出让手续的在基准地价的基础上上浮20%。

　　2.产权调换

　　（1）用于产权调换的房屋由鄂托克经济开发区管理委员会在棋盘井镇范围内按照相关程序统一选定。

　　（2）征收持有房屋权属证的住宅，按照房屋权属证书所表明的建筑面积，调换多层步梯楼1—4层的比例为1:1.2，五层的调换比例为1:1.3，六层的调换比例为1:1.4；调换小高层电梯楼或高层电梯楼3层以上（包括三层）的比例为1:1.3，调换小高层电梯楼或高层电梯楼一楼的比例为1:1.4，二楼的比例为1:1.35。移民区楼房置换比例对应上调0.1。

　　（3）在其国有土地使用证载明的用地范围内，建筑檐高达到2.2米（含2.2米）以上的未经产权登记的合法房屋（认定为违法建筑和超期临时建筑除外），按照房屋的实际建筑面积，调换多层步梯楼1—4层的比例为1:1.1，五层的调换比例为1:1.2，六层的调换比例为1:1.3；调换小高层电梯楼或高层电梯楼3层以上（包括三层）的比例为1:1.2，调换小高层电梯楼或高层电梯楼一楼的比例为1:1.3，二楼的比例为1:1.25。移民区楼房置换比例对应上调0.1。

　　（4）可调换面积与实际调换面积差价计算：当可调换面积大于实际调换面积时，剩余建筑面积按照房屋评估价结算差价；当可调换面积小于实际调换面积时，超出面积按照房屋控制价结算差价。

　　（5）被征收房屋檐高达不到2.2米的房屋、借墙搭顶等不具备房屋完全使用功能的房屋，以及在庭院上方搭建的阳光棚、屋顶上的阁楼等，全部比照构筑物予以评估作价补偿，不予以产权调换。

　　（6）被征收房屋附着物、构筑物和房屋装饰装修部分补偿，庭院补偿，均按货币补偿标准执行，也可以抵顶产权调换房屋应交房屋余款。

　　（7）产权调换房屋的选房按签约时间的先后，依次进行选房。同时签约的按照抓阄的方式选定顺序进行选房。

　　五、搬迁费、临时安置费等补助

　　(一)临时安置费补助

　　被征收人选择在原有房屋内临时过渡的，不予支付临时安置费，过渡期限为两个月。被征收人自行过渡的，支付两个月临时安置费补助，临时安置费按建筑面积每月6元/平方米的标准补偿，两个月时间用于被征收人装修产权调换房屋。

　 (二)搬迁费补助

　　因房屋征收造成被征收人搬迁的，应当向被征收人支付搬迁费。以房屋权属证为单位，每户给予搬迁费2000元。

　　被征收人选择在原有房屋内临时过渡的，过渡期满搬迁完毕。被征收人选择自行过渡的或者选择货币补偿的，签订协议之日起7日内搬迁完毕。

　　六、签约期限

　　评估结果公示期满之日起30日内（含30日）。

　　七、奖励办法

　　评估结果公示期满后20日内签订征收补偿协议，给予以下奖励。对在统一评估期限内不配合评估的不予奖励。

　　(一)被征收人选择货币补偿的每户给予20000元奖励，奖励金额在搬离后一次性兑付。

　　(二)被征收人选择产权调换的按照实际调换面积给予120元/平方米的奖励。

　　(三)被征收人选择产权调换的按照实际调换面积给予80元/平方米的装修奖励。

　　八、征收住宅房屋保障政策

　　(一)住宅房屋征收实行最低补偿标准。被征收人实际建筑面积低于50平方米，且在本地区内只有该套住房的，产权调换面积不得低于50平方米，50平方米以内不找差价。

　　(二)征收持有最低生活保障证（卡）居民的房屋，每户被征收人可享受2000元搬迁补贴。

　　(三)属于重病患者、70周岁以上老人、残疾人等行动不便的被征收人，选择产权调换的在选房时优先选择一、二层楼房。

　　九、违法建筑认定、处置

　　由违章认定小组对征收范围内的建筑物进行调查、认定。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑物，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准时限的临时建筑物，不予补偿。

　　十、其他相关规定

　　(一)征收已租赁的房屋，由房屋产权人负责处理与承租人的租赁合同。

　　(二)征收设有抵押的房屋，抵押人与抵押权人必须先依法在补偿协议签订期限内解除抵押合同，然后才给予补偿或进行产权调换；未在规定期限内解除抵押合同的，征收部门依法向公证机关办理提存和证据保全。

　　(三)被征收人对旗人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

　　(四)依照本办法的规定，房屋征收部门应当与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、搬迁期限等事项，订立补偿协议。

　　补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

　　(五)已进行作价补偿的一切物品及设施，被征收人不得损坏或擅自拆除搬离，否则在征收补偿款中扣除相应的价款。

　　(六)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、被征收房屋所有权人不明确以及被征收房屋产权有纠纷的，由房屋征收部门会同有关部门做好勘察记录、办理房屋证据保全后，报请旗人民政府按照征收补偿方案依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

　　(七)被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由旗人民政府依法申请人民法院强制执行。

　　十一、其它事宜

　　本办法由鄂托克经济开发区房屋征收管理局负责解释，本办法未尽事宜，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》政策规定执行。