

# 原轮胎厂东西两侧地块棚户区改造项目 国有土地上房屋征收与补偿方案

(征求意见稿)

根据丹东市振兴区国民经济与社会发展计划、棚户区改造计划、丹东市土地利用总体规划和土地收储计划、丹东市城市总体规划和专项规划,振兴区人民政府计划对原轮胎厂东西两侧地块棚户区改造项目国有土地上的房屋实施征收(以下简称房屋征收),特制定本方案。

本方案经法定程序修改完善,由振兴区人民政府做出房屋征收决定后施行。

## 一、征收范围

原轮胎厂东西两侧地块棚户区改造项目国有土地上的房屋征收范围为原轮胎厂东、西两侧。

东侧地块:西起兴八路;东至手表厂家属区,南起锦山大街,北至振七街。

西侧地块:东起太平湾电厂,西至第二干休所;南起锦山大街,北至振七街。

## 二、法律依据

(一)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院 590 号);

(二)住建部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号);

(三)《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》(中

纪办〔2011〕8号)；

(四)《辽宁省人民政府办公厅关于贯彻落实〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关问题的通知》(辽政办发〔2011〕48号)；

(五)《丹东市国有土地使用权出让管理暂行办法》(丹政发〔2010〕20号)；

(六)《丹东市国有土地上房屋征收与补偿标准》(丹政发〔2015〕20号)

(七)其他相关的法律法规及政策规定。

### 三、征收主体与实施单位

丹东市振兴区人民政府为房屋征收主体，委托永昌街道办事处为房屋征收实施单位，承担房屋征收补偿的具体工作。丹东市振兴区房屋征收管理局为征收部门，具体负责征收现场的政策指导及征收协议的审核工作。

### 四、征收实施时间

房屋征收具体时间以振兴区人民政府发布的《房屋征收决定公告》为准。

住宅房屋签订征收协议期限为《房屋征收决定公告》发布之日起60个工作日内。

符合给房条件的住人棚厦签订征收协议期限为《房屋征收决定公告》发布之日起30个工作日内。

### 五、补偿方式

本项目的房屋征收实行货币补偿和产权调换两种补偿方式。

### 六、安置地点

产权调换的住宅，回迁安置地点在征收区域内。

## 七、补偿内容

对被征收人补偿的内容包括：

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

## 八、房屋价值补偿内容

被征收房屋价值的补偿包括被征收房屋及附属物、房屋的装饰装修和房屋占用范围内的土地使用权。

## 九、房屋价值补偿标准和范围

(一) 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

(二) 被征收人合法享有国有土地使用权的院落、空地面积纳入评估范围，一并予以征收补偿。

## 十、被征收住宅房屋选择货币补偿的，按下列办法实施：

(一) 以被征收住宅房屋的评估价和被征收住宅房屋的建筑面积计算、结清补偿价款。

(二) 被征收住宅房屋是平房，如其评估价低于被征收房屋所处区域（所在街道、乡镇行政管辖区域内，下同）或相邻区域新建普通商品住宅市场价格 90% 的，按该新建普通商品住宅市场价格的 90% 计算补偿。

(三)被征收住宅房屋是楼房,如其评估价低于被征收房屋所处区域或相邻区域新建普通商品住宅市场价格 95%的,按该新建普通商品住宅市场价格的 95%计算补偿。

(四)被征收住宅房屋建筑面积不足 45 平方米的,其差额建筑面积部分按前述住宅补偿标准的 50%计算,予以补助。

(五)相关的新建普通商品住宅市场价格由依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

#### 十一、被征收住宅房屋选择产权调换的按下列办法实施:

(一)“征一还一”,即被征收住宅房屋原面积不结算差价。就近上靠标准户型,增加面积部分按丹东市房地产开发综合成本价的 30%即政府优惠价缴纳价款(丹东市房地产开发综合成本价 3500 元/平方米)。

(二)如被征收人自愿申请上调一档标准户型,增加面积部分按丹东市房地产开发综合成本价的 50%缴纳价款。

(三)如申请再增加一档标准户型且能够安置的,增加面积部分按照产权调换房屋所处区域新建普通商品住宅市场评估价的 90%缴纳价款。

(四)该项目产权调换标准户型的建筑面积为 45 平方米、54 平方米、63 平方米、72 平方米、81 平方米、90 平方米六个档次。

(五)被征收住宅房屋选择产权调换需缴纳价款的,均享有 9 平方米政府优惠价的政策。如产权调换后按标准户型计算所增加的建筑面积不足 9 平方米的,差额部分以丹东市房地产开发综合成本价的

50%结算，返还被征收人。

被征收住宅房屋建筑面积不足 45 平方米的，安置建筑面积 45 平方米标准户型的房屋，如被征收住宅房屋建筑面积与 45 平方米标准户型房屋的面积差超过 9 平方米，超过部分也按政府优惠价缴纳价款。

(六) 被征收住宅房屋产权调换安置在有电梯住宅房屋的，按被征收住宅房屋就近上靠标准户型的建筑面积计算免费增加建筑面积。

具体办法是：

1. 被征收住宅房屋是平房，免费增加 15% 建筑面积。
2. 被征收住宅房屋是楼房，免费增加 8% 建筑面积。

按本条规定免费增加的建筑面积和安置的标准户型建筑面积一并列入协议安置面积。

(七) 产权调换房屋实际建筑面积不能少于协议安置面积。在实际建设中允许与协议安置面积有 7 平方米以内的正差，回迁安置时，超差部分被征收人按照政府优惠价缴纳价款；如产权调换房屋实际建筑面积超过允许的范围，超过部分免费赠予被征收人。

(八) 棚户区改造项目被征收住宅房屋超过 90 平方米以上，可以选择各自项目产权调换房屋上限的标准户型安置。被征收住宅房屋超出协议安置的标准户型建筑面积，按产权调换住宅房屋所处区域新建普通商品住宅市场评估价的 90% 计算补偿，返还被征收人。

拥有前款超大户型被征收住宅房屋的被征收人也可以选择两个总面积之和最接近于被征收住宅房屋建筑面积的产权调换标准户型进行分户安置，各项政策按一户计算。

(九)取消福利分房前,由于单位原因将各自独立家庭安置在楼房中一个住宅套型内的,给予分户安置。计算各自建筑面积时,独立使用部分归实际使用人,共用部分由当事人双方协商分割。协商不成的,可委托具有房屋测绘资质的机构进行测绘,按测绘的面积均摊。

## 十二、住宅分户安置

(一)被征收住宅房屋分户安置必须符合以下条件:

1. 在房屋征收决定公布前,拟分户的所有权人及直系亲属已经形成各自独立家庭三年以上;
2. 各独立家庭的户口地址与所居住的被征收住宅房屋地址一致;
3. 拟分户安置的各独立家庭没有其他住房;
4. 被征收住宅房屋按各独立家庭均摊后的建筑面积不少于 22 平方米。
5. 除本方案“十一条(八)、(九)”规定的情形外楼房不予分户。

(二)住宅分户安置的办法

被征收人分户申请被批准后,被征收住宅房屋建筑面积按各独立家庭均摊,按本标准的相关规定进行产权调换。

## 十三、棚厦安置

(一)违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。房屋征收中对符合下列条件的住人棚厦予以安置:

1. 使用人为丹东市内常住户口且在别处无住房;
2. 使用人为独立家庭;
3. 其结构与房屋相同,建筑面积不小于 15 平方米;



4. 具备独立居住条件;

5. 仅用于居住,且在政府房屋征收决定公告之日前,使用人已连续居住三年以上。

(二) 符合条件的住人棚厦按下列办法安置:

1. 使用人向征收部门提出书面安置申请并符合安置条件的证据;

2. 房屋征收区域所在的街道办事处做出书面认定,并由作出房屋征收决定的人民政府在征收区域内公示。

3. 公示后有异议的,由房屋征收部门组织查实、处理。

4. 符合条件的住人棚厦,安置建筑面积 37 平方米的房屋,按照丹东市房地产开发综合成本价的 50%缴纳价款。如自愿申请上调至 45 平方米标准户型且能够安置的,增加面积部分按产权调换房屋所处区域新建普通商品住房市场评估价的 90%缴纳价款。住人棚厦的安置可执行本方案“十一条(七)”的政策。

5. 住人棚厦的使用人必须保证提供的符合安置条件各种证据的真实性。采取虚假手段骗取安置补偿的,由其承担相应的法律责任。

十四、公有住宅按照下列办法安置:

(一) 执行政府规定租金标准的公有住宅承租人及房改房部分产权购买人,符合现行房改购房政策规定可以整体购买产权的,公有住房产权单位应及时为其办理公有住宅出售手续。缴清购房款后,征收部门应当对其按照被征收房屋的所有权人予以补偿。

棚户区改造项目的公有住宅承租人选择产权调换的,可以按照平房每平方米 100 元,楼房每平方米 300 元的政府优惠价格购买产权,再按

产权调换的方式进行安置。

(二)被征收房屋所有权人与公有住宅承租人解除租赁合同或被征收房屋所有权人在征收前已对公有住宅承租人进行安置的,对公有房屋所有权人给予补偿安置。

(三)被征收公有房屋所有权人与公有住宅承租人不解除租赁合同的,应当对公有房屋所有权人按本标准进行房屋产权调换,再由原公有住宅承租人继续承租。

(四)公有住宅房屋的承租人选择货币补偿的,被征收房屋货币补偿金额的80%补偿给承租人,20%补偿给公有房屋所有权人。选择产权调换的,按本标准进行安置,增加面积部分的价款由承租人缴纳,该部分所有权归承租人,原面积部分权属不变,由承租人继续租用。

(五)被征收公有房屋存续租赁关系的,征收补偿协议应当由房屋征收部门、公有房屋的所有权人和承租人共同签署。

### 十五、非住宅的货币补偿

征收非住宅房屋实行货币补偿的,被征收房屋及附属物按市场评估价补偿,再按被征收房屋补偿款的10%予以补助。

直管公有非住宅实行货币补偿的,直管公有房屋所有权人与承租人有约定的从其约定;未作约定的,被征收房屋货币补偿金额(含补助)的70%补偿给承租人,30%补偿给直管公有房屋所有权人。

### 十六、非住宅的产权调换

征收非住宅房屋实行产权调换的,被征收房屋原面积按市场评估



价与安置房屋的市场评估价结算差价。增加的建筑面积按安置房屋的市场评估价格缴纳价款。

直管公有非住宅房屋不结算差价。

### 十七、住宅用于经营的安置

被征收住宅房屋用于经营的按住宅安置。符合下列条件的，对其用于经营的建筑面积部分按住宅补偿标准价的20%给予经营性损失补偿。

(一) 该房屋经营者为所有权人或其直系亲属；

(二) 持有与该房屋地址相符的有效营业执照和完税（或免税）证明；

(三) 房屋征收决定公告发布时，营业执照仍在有效期内，且该房屋用于连续经营达2年以上。变更或重新申领营业执照的间隔不超过6个月的，经营时间可连续计算。

### 十八、配套设施设备的补偿

被征收房屋室内电话、有线电视、燃气、互联网等配套设施、设备，按照房屋征收公告之日的行业相关收费标准给予补偿。

### 十九、搬迁费的补偿

因房屋征收造成搬迁的，按照下列办法给予补偿：

(一) 被征收住宅房屋选择货币补偿的，向被征收人一次性支付搬迁费500元；选择产权调换的，一次性支付1000元；

(二) 非住宅房屋的搬迁费、设备拆装费、无法恢复使用设施重置费，按市场评估价补偿。

## 二十、安置过渡期限

住宅房屋产权调换的安置过渡期限为：高层建筑不超过三年。非住宅的过渡期限可在征收补偿协议中约定。

## 二十一、临时安置补助费

（一）住宅房屋以被征收房屋建筑面积为基数，每月每平方米10元，一户不足450元的，补助到450元；

（二）超过过渡期限的，逾期一年以内的，每月每平方米增发5元，逾期一年以上的，按原标准的1倍补助；

（三）过渡期限内，住人棚厦安置房屋的不发临时安置补助费。超过过渡期限的，每户每月发放250元，逾期一年以上的，每户每月发放500元。

（四）非住宅房屋的过渡期临时安置补助费，由评估机构依据劳动合同、上一年度本地区职工平均工资标准和停产停业期限等因素计算，按季度发放。

非住宅房屋选择货币补偿的，按3个月计算，一次性支付。

（五）过渡期限内临时安置补助费，每半年发放一次。

## 二十二、停产停业损失补偿

对因房屋征收造成的停产停业损失的补偿，房屋征收部门要综合考虑房屋被征收前的效益、纳税情况、停产停业期限等因素，充分征求被征收人意见，协商确定补偿标准；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

停产停业损失补偿标准的协商以下列因素和计算方法为依据。

(一)以工商等机关确认的有效经营执照，税务机关认定的纳税证明为依据，按房屋征收决定公告之日前三年该房屋实际使用效益的平均值和停产停业期限等因素确定；

(二)不能提供纳税证明，也无法证实房屋实际使用效益的，可以被征收房屋建筑面积、评估机构参照附近类似房屋租金额评估确定的每月每平方米的租金额、过渡期限等因素计算。

(三)如本条(一)、(二)的办法均无法计算，可以被征收非住宅房屋及附属物评估价的8%为标准，予以停产停业损失补偿。

停产停业损失的补偿发放方式可在征收补偿协议中约定。

### 二十三、其他安置补偿规定

(一)被征收人或房屋承租人(使用权人)以房屋所有权证、房屋租赁合同为计户依据，一证一户。

(二)征收人提供的安置房屋应当符合国家质量安全标准，室内设施应保证回迁居民的基本生活条件，且产权明晰。除法律法规和本方案另有规定外，可在房地产市场自由上市交易。

(三)征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障，被征收人不再轮候。

(四)房屋征收不对被征收房屋的共有人、两个以上的继承人、被赠与人等各当事人单独补偿。被征收房屋不具备本标准第十二条规定的住宅分户安置条件的，不予分户安置。

(五)被征收房屋货币补偿或产权调换涉及共有、继承、赠与等处置由当事人通过执行协商等方式解决。

二十四、特困户、低保户选择产权调换的，按以下办法安置：

（一）被征收住宅房屋就近上靠标准户型；

（二）特困户免缴增加建筑面积价款，低保户减半收取；

（三）免缴和减半收取价款的建筑面积部分依保障性住房相关规定管理；

（四）特困户、低保户的管理依相关规定。

二十五、征收补偿协议签订、交房、缴费

（一）征收部门与被征收人签订征收补偿协议，被征收人提供的相关证件和材料应真实完整。

（二）签订补偿协议的被征收人按照要求腾空被征收房屋并保持原房屋结构完整，门、窗、管、线、暖等设施齐全，不得损坏、拆除和转移。经征收现场办公室验收后，开具《交房验收单》。

（三）被征收人应在规定时间内缴纳价款，征收现场办公室开具缴纳价款发票（收据）。

二十六、产权调换房屋回迁选房顺序

（一）选择住宅房屋产权调换的被征收人，按签协议的先后顺序确定回迁选房顺序号。“回迁选房顺序号”产生后向被征收人公示。

（二）需安置两套房屋以上的被征收人，每套房屋按签协议的顺序分别确定各自回迁选房顺序号。

（三）被征收人应在规定时间内缴纳代建费，在规定时间内未缴纳代建费的住户所取得的“回迁选房顺序号”作废。

二十七、奖励政策

住宅房屋：符合本方案二十五条规定的，在本方案第四条规定的签订征收协议期内签订协议并按期搬迁交房缴费的住宅房屋予以奖励，标准如下：前 20 日内每户 20000 元；期限内每户予以 5000 元；超过期限无奖励。

符合给房条件的住人棚厦：符合本方案二十五条规定的，在本方案第四条规定的签订征收协议期内签订协议并按期搬迁交房缴费的住人棚厦予以奖励，标准如下：前 15 日内每户 5000 元；期限内每户 2500 元；超过期限无奖励。

## 二十八、费用结算

（一）凡选择货币补偿的被征收人，在签订协议并搬迁交房后 10 日内，由征收人将审核后的征收补偿费一次性付清。

（二）凡选择产权调换的被征收人在签订协议交房后 10 日内，结清价款，并由征收人付给被征收人搬迁费。

## 二十九、其他

（一）征收现场办公室设在征收区域内。

（二）征收人员佩戴统一制发、印有本人照片并盖有公章的证件方可入户工作。

（三）本方案只适用于原轮胎厂东西两侧地块棚户区改造项目，具体内容 by 房屋征收实施单位向被征收人解释。

二零一五年十二月二日