勐海县2016年城市基础设施建设项目新建经四路范围内林文华户房屋征收补偿方案

为完善城市公共服务配套设施，改善人居环境，提升勐海城市形象和品位，结合勐海县城市总体规划，经勐海县人民政府批准，新建经四路，林文华户房屋位于经四路道路规划红线区域内，其房屋及附属物属于本次征收范围。为确保改造项目顺利实施，依法维护被征收人合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收评估办法》等法律法规及相关政策，制定本方案。

1. 工作原则

勐海县市政道路改造房屋征收安置工作遵循“决策民主、程序正当、结果公开、保障被征收人合法权益”的原则。

在征收工作中，征收部门应广泛征询意见，依法制定能够保障被征收人合法权益的征收补偿安置方案，确保对被征收房屋价值的补偿，不低于被征收房屋的市场价格，并通过征收补偿安置，提升住房建筑质量，适当增加住房面积，确实改善被征收人的居住环境。

1. 组织机构

由勐海县人民政府主导和批准，启动市政道路改造建设项目，成立项目指挥部，负责组织实施、协调建设项目的房屋征收及建设管理工作，指挥部下设办公室，授权勐海县住房和城乡建设局为具体负责落实项目房屋的各项工作。

1. 房屋征收范围

勐海县市政道路项目建设征收地块范围为：

经四路，道路起于嘎海路，止于景竜路，道路设计全长810米，道路范围线内涉及林文华户（嘎海路至景管路段）房屋及附属设施征收，房屋征收面积约为1528平方米，土地征收面积约为1749.86平方米，具体征收面积以房屋产权证或实际核实面积为准。

1. 房屋征收期限

自2019年6月1日起至2019年12月31日止。

五、房屋征收补偿安置原则及补偿标准

对具有合法产权的房屋按照“房地合一”的原则，采取货币补偿或产权调换方式进行房屋征收补偿安置。被征收土地和房屋的用途及性质以土地证及房屋所有权证载明的用途及性质为准。

1. 房屋征收原则及补偿标准

对具有合法产权的住房，采取货币补偿和产权调换两种方式进行安置，被征收人可选一种补偿安置方式。

1.货币补偿标准

①对具有合法产权的房屋及其土地按照“房地合一”的原则进行补偿。货币补偿标准，按照国家、省有关规定委托中介机构对其进行市场价评估，以评估价为依据，参照相关规定给予补偿；

②对不具有合法产权的房屋，按照国家、省有关规定委托中介机构对其进行市场价评估，以评估价为依据，参照相关规定给予补偿；

③对具有合法产权的住房附属建（构）筑物设施，以评估价为依据，给予适当补偿。

2.产权调换

被征收人选择产权调换的，以《房屋所有权证》载明的建筑面积为准，住宅类房屋置换比例为1:1.2（不含公摊），门面房置换比例为1:1。产权调换方式为：

（1）政府购买存量商品房房源作为安置房的；

（2）具备回迁安置条件地块选择回迁安置的。

（二）经营性房屋征收原则及补偿标准

除住房和门面房外的其他用房，采用一次性货币补偿，不做产权调换。对征收范围内的经营性房屋（商场、宾馆、工厂、仓库等）委托中介机构进行评估，以评估结果为依据给予一次性货币补偿，不进行产权调换。

（三）房屋征收奖励

对积极配合征收工作，在规定时间内签订征收协议的被征收人给予奖励，其奖励标准如下：

奖励费

|  |  |
| --- | --- |
| 搬迁期限 | 奖励费（元） |
| 2019年12月31日前 | 10000.00 |
| 2020年1月1日后 | 0 |

（四）搬迁费与临时安置补偿费的发放

1.被征收人选择货币补偿的，临时安置补助费按3个月计算，一次性发放；

2.被征收人选择产权调换，政府购买存量商品房房源作为安置房的，临时安置补偿费按12个月计算，一次性发放。

3.被征收人选择回迁安置的，首次按12月计发临时安置补助费，自第13月起由甲方按月直接存入乙方银行卡内直至安置房交付使用为止。

4.被征收人是残疾人的，在提供有效证件的情况下并积极配合支持征收工作，在规定时间内签订征收协议的，临时安置补偿费上浮20%。

搬迁费和临时安置补偿费的标准如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋用途 | 临时安置补偿费 | 搬迁费 |
| 住宅 | 证载建筑面积×16元/月/平方米 | 6000元/户 |
| 仓库、厂房等 | 证载建筑面积×16元/月/平方米 |

（五）宾馆、商铺停产停业的损失按照房屋征收管理条例的相关要求，在下一步签订具体搬迁协议时再进一步明确。

（六）被征收房屋的室内装修补偿以评估公司出具的评估报告为依据。

**房屋室内装修补偿标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 装修级别 | 级别标准内容 | 补偿单价（元/平方米） |
| 一级 | 内墙面为木质墙面（木墙裙），地面铺花岗石、大理石、800×800mm以上地板砖、木地板，木质吊顶或石膏吊顶，大门为复合防盗门、室内为实木门包门套、铝合金窗或塑钢窗，装防盗笼。卫生间铝塑板吊顶，瓷砖墙面到顶，地面铺防滑地板砖。 | 400 |
| 二级 | 内墙面为双飞粉乳胶漆墙面，地面铺600×600mm以上地砖、木地板，石膏装饰线，大门为防盗门、室内门为实木门包门套、铝合金窗，装防盗笼。  卫生间顶面铝塑板（塑料扣板）吊顶，瓷砖墙面墙裙。 | 320 |
| 三级 | 内墙面为双飞粉（墙纸），地面铺400×400mm以上地板砖、防盗门、防盗笼。卫生间贴白瓷砖。 | 280 |
| 四级 | 内墙为双飞粉、水磨石地面或地面铺400×400mm以下地板砖。 | 240 |
| 注：室内装修补偿金额=房屋产权证载建筑面积×补偿单价。 | | |

（七）水电管网等专项设施改造建设

本项目征收范围内涉及电信、联通、移动、广播电视、电力、给排水等管网设施迁移、改造建设必须服从项目需要，迁移改造费用由各产权单位自行承担。

六、土地征收原则及补偿标准

通过有偿出让取得土地使用权的，根据《云南省土地管理条例》第三十二条规定：“以有偿方式取得土地使用权利，按合同约定的土地使用年限扣除已使用年限的有偿费用后，剩余费用退还原土地使用者”，并结合土地开发及利用的实际情况，参照土地评估价给予货币补偿。

通过行政划拨方式取得土地使用权的，按照当时取得国有土地使用权的土地成本价与其后期土地开发整理所投入的资金（以有关部门核准或评估价为准）两项之和给予货币补偿。

依法办理部分手续，但未取得国有土地使用权证的，按实际发生的费用，凭原始凭证据实补退。

七、其他事项

（一）被征收房屋有租赁关系的，所有安置补偿费只发放给房屋产权人，搬迁费及临时安置补助费由房屋产权人与承租人自行协商分配，双方依法解除租赁关系。

（二）被征收房屋设有抵押权的，由房屋产权人自行解除抵押，存在产权纠纷的，自签订“房屋征收补偿安置协议”后2个月内由当事人双方自行解决。房屋征收部门不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所引起的任何经济和法律责任。

八、保障措施

（一）坚决贯彻执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规规定，严格依法依规开展项目征收安置补偿工作，对违反相关法律法规、阻扰国家建设征用土地和房屋以及超过征收期限拒绝征收的，依照相关法律法规予以强制征收。

（二）对阻碍项目征收工作人员依法执行公务、无理抵制征收工作或有意煽动群众闹事，严重影响征收工作而造成经济损失的，严格依法按有关规定追究法律责任。

（三）凡属项目征收范围内的单位和个人，在房屋征收公告发布之日起不得进行下列活动，否则在补偿安置过程中不予补偿，所产生的损失和后果由行为人自行承担。

1.新建、改建、扩建、装修房屋；

2.改变房屋用途；

3.设立和变更房屋租赁关系；

4.房屋和土地权属的转让；

5.新的生产和种植活动及变更土地租赁关系；

6.法律规定的其它事宜。

九、本方案自公告之日起实施，仅适用于勐海县2016年市政道路建设项目新建经四路范围内林文华户房屋征收。

十、未尽事宜，按有关法律、法规及有关政策执行。