

科右中旗气象局西侧地段棚户区 国有土地上房屋征收补偿方案

为改善气象局西侧棚户区人民群众的居住环境，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、科右中旗人民政府《科右中旗国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关规定，结合此地区实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

西临美好时光 B 区，南临吐列毛杜大街，东临气象局，北临巴仁哲理木大街范围内确定征收的国有土地上房屋（具体以住建局规划的征收地块范围界限为准）。

二、征收时间

按征收决定之日起一年内。

三、房屋征收单位

科右中旗人民政府

四、房屋征收实施单位

科尔沁右翼中旗房屋征收管理局

五、征收住宅及附属物补偿方式

五、征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿或房屋原地和异地产权调换。

（一）货币补偿办法

1. 住宅房屋应当以同等地段类似新建商品住宅市场价

格 3900.00 元/平方米为基准，结合评估要素，由房地产价格评估机构计算出的补偿单价乘以被征收房屋产权建筑面积（或认定面积）进行补偿；非住宅房屋的征收补偿按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋评估金额进行补偿，其面积以房屋产权登记簿标明的建筑面积（或认定面积）为准。房屋所有权证标注为住宅但实际连续从事生产经营的房屋，需提供连续年审合格的营业执照确定经营年限按下列标准予以补偿：连续 3 年以内（含 3 年）的，按照同等地段新建商品住宅楼的平均售价增加 30% 予以补偿；连续 3 年以上 8 年以内（含 8 年）的，按照同等地段新建商品住宅楼的平均售价增加 40% 予以补偿；连续经营 8 年以上的，按照同等地段新建商品住宅楼的平均售价增加 50% 予以补偿。在规定的签约期限内签订协议的，执行本条款；未在规定签约期限内签订协议的，由旗人民政府作出补偿决定，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条规定执行。

2. 附属设施（包括无所有权证附属房屋）补偿费，由有资质的评估机构按相关标准评估确定。

3. 房屋所有权证标注用途为非住宅的工业（厂房）、仓储（仓库）以及所属办公用房等被征收房屋（非临主干道）由房地产价格评估机构按照市场价格评估确定，实行货币补偿。

4. 土地使用权的补偿

依照《土地管理法》58 条的规定，为实施城镇规划进

行旧城改造，需要调整使用土地的，由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，并对土地使用权人应当给予适当补偿。

（土地使用权的补偿实行货币补偿也可折算回迁面积）

取得《土地使用权证》的补偿标准：

①《土地使用权证》标注为以划拨方式取得的土地，按不同土地级别、不同用途的标定地价的60%给予补偿。

②《土地使用权证》标注为以出让方式取得的土地，以有资质的评估机构按照土地使用权出让年限对剩余年限进行评估为准，但补偿标准不低于同类地段以划拨方式取得土地的补偿标准；

③《土地使用权证》标注为以租赁方式取得的土地，按照划拨方式取得的土地补偿标准执行。

对于历史形成的、有街道居委会或嘎查委员会提供证明的、有标准构筑物的，但没有取得《土地使用权证》的，由认定组认定后，可按照划拨方式取得的土地补偿标准执行。

2013年9月30日科右中旗人民政府在科右中旗电视台发布的电视公告以后未经批准占用的土地，一律不予补偿。

（二）产权调换办法

1. 住宅的产权调换

①选择其他地段回迁安置或原地回迁安置房屋的住宅平房主房按房屋产权证标明（或相关部门认定）的建筑面积，调换多层的，按照土木结构1:1.2，砖木结构1:1.25，

砖混结构 1:1.27 比例调换;高层的,按照土木结构 1:1.3, 砖木结构 1:1.35, 砖混结构 1:1.37 比例调换。

在产权调换办法回迁比例基础上,按照区域评估价格 结清差价(通过比例计算的回迁面积大于异地安置房屋面 积,回迁面积超出部分,按照原被征收房屋所在区域评 估价退还被征收户,同时结清异地安置房屋所在区域安置 面积评估差价;通过比例计算的回迁面积小于异地安置房 屋面积,安置面积超出部分,按照异地安置房屋所在区域 销售价格结清差价)。

选择异地安置房为巴镇镇区各房地产开发企业在征收 管理局注册的所有房源。

②住宅楼按房屋产权证标明(或相关部门认定)的建 筑面积,多层回迁高层的,按照 1.05 倍进行安置。

③被征收人选择回迁的毛坯房的,征收部门按照每平 方米 500 元补助标准向被征收人支付装修补助费。回迁房 屋面积超出原住房面积部分,不享受装修补助费;回迁房 屋面积低于原住房面积的,按照实际发生的面积给予装修 补助费(选择纯货币补偿或提供用于产权调换的房屋已装 修完成的,不享受此项补助)。

2. 商用房屋及临主干道房屋的产权调换

①临主次于道房屋,所有权证标注用途为商用房屋, 回迁安置到原地段商用楼房的,按照“征一还一”执行。

②临主干道附属房屋及其它附属设施要求进行住宅产 权调换的,可根据实际评估价格折算面积予以调换(也可以

实行货币补偿)折算面积可增加10%。

③临主干道、房屋所有权证标注(或相关部门认定)用途为住宅,并实际连续从事生产经营的被征收房屋,回迁安置原地段临主干道商用楼房的按“征一还零点九”执行(与第五项第一款不重复补偿)。

④未临主干道、房屋所有权证标注(或相关部门认定)用途为商业的被征收房屋实行货币补偿。

⑤被征收人回迁安置时,按照签订协议先后顺序,依次选择位置和房号并结清面积差价。

六、奖励

在征收规定的签约期限内,被征收人按期签约完成搬迁的最高可获得奖励3万元(按照同类地区同类地段商品房市场价格折算成回迁面积)。

七、搬迁补助、停产停业损失费

(一)搬迁补助(选择产权调换方式的搬迁费给予两次补助、选择异地回迁现有安置房产权调换方式的搬迁费给予一次补助、选择货币补偿方式的搬迁费给予一次补助)

1.征收住宅房屋搬迁费按照(原房屋产权证标注或相关部门认定面积)每平方米20元计算,不足100平方米的按100平方米计算。

2.征收非住宅房屋搬迁费补偿标准,应在双方协商的基础上据实补偿。种植户、养殖户以及非住宅经营等特殊情况搬迁补偿,应采取“一事一议”方式,由征收人据实给予补偿。

(二) 停产停业补偿费。征收范围内非住宅房屋仍在生产、经营的企业或者个体户进行产权调换的，应当给予被征收人停产停业损失补偿。

被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋产权证标注(或相关部门认定)为准。

征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。补偿标准不低于被征收房屋价值的百分之三。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

本方案产权调换中的各项补助和奖励可以抵顶房屋差价款。

八、房屋的认定

被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以房屋产权证标注为准。房屋产权证未标注的，以产权产籍档案载明为准。产权产籍档案未载明、没有取得房屋产权证的合法建造的房屋，其建筑面积以房产测绘机构实际测量结果为准：

(一) 自建自住未取得产权证的住宅房屋符合以下全部条件并按规定提供证明材料的，按有产权证标准给予补偿或安置。

1. 建于旗人民政府在科右中旗电视台发布的电视公告前的房屋（时间为 2013 年 9 月 30 日前）；

2. 无产权证住宅房屋的被征收人应当配合房屋征收部门或实施单位做好无产权房屋的认定及补偿、安置工作，由征收部门与房屋所在地街道居委会核实被征收人居住情况后被征收人须提供下列证明材料：

（1）居民户口簿和居民身份证；

（2）户口所在地公安部门户籍状况证明；

（3）房屋征收部门要求提供的其他证明材料（国土部门批准手续、住建部门批准手续、苏木镇批准手续、国有农牧林场批准手续、房改批准手续、所在单位批准手续、其他批准手续）。

建于 2013 年 9 月 30 日前，不能提供上述批件的，由有资质的评估机构，以现行的工程造价按照房屋新旧成新程度折算后进行产权调换或货币补偿，如不按规定期限内签协议、拆迁的，按照违章建筑处理，一律不予补偿，依法拆除。无产权证住宅房屋被征收人应当保证提供证明材料和房屋状况的真实性。采取虚假手段骗取补偿或安置的，一经发现，所签订的补偿协议无效，由房屋征收部门依法追回违法所得，被征收人自行承担由此产生的相关经济损失；

3. 房屋四周独立墙体、独立开启门窗的，檐高在 2.2 米以上，墙体厚度不低于 24 厘米，室内有厨房，有取暖、照明设施，内部装修满足基本居住条件（内墙粉刷，有顶

棚), 房屋成新程度达到完好的。被征收房屋只满足上述第 1、2 项标准但达不到第 3 项标准的, 按照附属物价格给予补偿; 同一院落内与主体房屋同年同建同一结构相连且相通的门斗、道厦没有取得产权证, 满足上述第 1、2 项的, 按照同类房屋补偿标准给予补偿;

4. 政府委托评估机构调查核实过的房屋以评估机构调查核实为准;

(二) 城市管理综合行政执法局(原城管大队)记录在案的违法违规建筑一律不予补偿, 并依法拆除。在 2013 年 9 月 30 日旗人民政府在科右中旗电视台发布的电视公告之后建设的违章建筑一律不予补偿并依法拆除。

九、其他事项

(一) 房屋征收部门与被征收人未达成协议, 或被征收房屋产权人下落不明、暂时无法确认产权或者产权不明的房屋, 由房屋征收部门到当地公证机关进行相关公证后, 报请旗人民政府作出补偿决定, 并在房屋征收范围内予以公告。公告期满, 对房屋产权下落不明的房屋现状保权, 按征收补偿决定先行征收。

被征收人对征收部门作出的房屋征收补偿决定不服, 有权申请上级人民政府进行行政复议或者依法向人民法院提起行政诉讼。

(二) 被征收人在法定期限内未申请行政复议或者未提起行政诉讼, 在补偿决定确定的期限内拒不搬迁的, 经人民

法院裁定准予执行的，由旗人民政府组织实施或由人民法院执行。

（三）任何单位和个人不得违反规定，采取非法方式迫使被征收人搬迁。由此给被征收人造成损失的，依法承担赔偿责任。对直接负责的主管人员和直接责任人将依法依规给予严肃处理。

（四）在征收房屋过程中，如有威胁、侮辱、殴打房屋征收实施单位工作人员或以其他行为阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

（五）房地产价格评估机构选定严格依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行。

（六）房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告，由征收部门提请发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构及房地产评估师并处罚款；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本方案由旗人民政府负责解释。