

新乡市人民政府文件

新政文〔2017〕173号

新乡市人民政府 关于印发《新乡市中心城区棚户区(城中村) 改造房屋征收与补偿暂行办法》的通知

各县(市)、区人民政府,市人民政府各部门:

《新乡市中心城区棚户区(城中村)改造房屋征收与补偿暂行办法》已经2017年11月7日市政府第81次常务会议审议通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

新乡市人民政府

2017年12月8日

新乡市中心城区棚户区(城中村)改造 房屋征收与补偿暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范中心城区棚户区(城中村)改造房屋征收与补偿活动,加快推进棚户区(城中村)改造工作,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)、《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(建房〔2011〕77 号)、《河南省人民政府关于印发河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定的通知》(豫政〔2012〕39 号)等相关文件规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 市住建、国土、规划、不动产登记、财政、工商、税务等部门按照工作职能分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第三条 各区人民政府(下称区政府)负责本行政区域内棚户区(城中村)改造房屋征收与补偿工作。区政府房屋征收部门(下称区房屋征收部门)具体负责组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作。市住房和城乡建设委员会作为市房屋征收主管部门,负责对全市房屋征收与补偿工作的监督指导。市房屋征收办公室具体负责对中心城区棚户区(城中村)改造项目的房屋征收计划、补偿方案进行审核和监督,

负责组织专家委员会对棚户区(城中村)改造项目征收测算成本的鉴定工作。

第二章 征收程序

第四条 对中心城区棚户区(城中村)改造项目实行台账管理。区政府每年按照更新单元规划,结合我市2018-2020年改造攻坚方案的实施重点,申报年度改造项目计划。市棚户区(城中村)改造指挥部审定列入台账的项目,并明确项目改造的各时间节点。市棚户区(城中村)改造指挥部办公室具体负责台账管理。

第五条 区房屋征收部门应当对拟征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、占地(宅基)面积等情况组织调查登记,调查结果在房屋征收范围内公布。

第六条 区房屋征收部门拟定征收补偿方案报区政府,区政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证,并予以公布,征求群众意见。

区房屋征收部门委托房地产价格评估机构对项目征收补偿成本进行测算。市房地产价格评估专家委员会对测算结果进行鉴定并出具鉴定意见。

第七条 区政府在作出房屋征收决定前,应组织房屋征收、信访、维稳等单位,按照有关规定进行社会稳定风险评估。

第八条 拟征收范围内居民支持率达到90%的比例后,

启动预征收程序,由区房屋征收部门与被征收人签订预征收补偿协议;在60日内签约率达到90%的比例后,发布征收公告,预征收补偿协议转为正式征收补偿协议。如协议签订率未达到90%,两年内该区域不再考虑列入改造计划。

区政府应建立法律专业人才库,聘请国内一流律师团队服务依法征迁工作。

第九条 政府主导的改造项目,财政部门、承接主体应及时通过政府购买服务模式筹集项目启动资金和征收补偿费用,并按照项目征收和安置房建设进度核拨。

开发企业参与的改造项目,在预征收程序启动前10日内应向区政府足额缴纳项目所需的征收补偿资金,由区房屋征收部门具体组织实施房屋征收与补偿工作。

区政府应加强对财政和承接主体拨付、开发企业缴纳的棚户区(城中村)改造项目征收补偿费用的监管,确保征收补偿费用专户存储、专款专用。

第十条 房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。房屋被依法征收的,土地使用权同时收回。

第十一条 区房屋征收部门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,或者被征收房屋所有权人不明确的,由区房屋征收部门报请作出房屋征收决定的区政府,依照相关规定,按照征收补偿方案作出补偿决定,并

在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

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，由作出房屋征收决定的区政府依法申请人民法院强制执行。

第十二条 党员干部和国家公职人员应按照《市纪委监委市委组织部市监察局市人社局关于在城中村和棚户区改造中全市党员干部和国家公职人员支持配合征收工作的通知》（新纪发〔2013〕15号）的要求支持、配合征收工作。

第三章 补偿标准

第十三条 被征收房屋的性质和面积以房屋权属证书及权属档案的记载为准。存在异议的，由区政府会同市规划、国土、不动产登记等部门进行确认。

违法建筑、超过批准期限的临时建筑和批准建设时限定如遇城市建设需要应无条件拆除的临时建筑，不予补偿。

对于领取本地社会最低生活保障金、在他处确无住房、被征收房屋的面积不足以产权调换 50 平方米安置住房的被征收人，符合住房保障条件且自愿选择保障性住房的，由政府优先给予住房保障。

第十四条 棚户区改造项目：被征收人选择货币补偿的，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

评估确定,不得低于被征收房屋类似房地产的市场价格。住宅房屋被征收人选择产权调换的,按合法建筑面积 1:1 给予安置;非住宅房屋被征收人选择产权调换的,被征收人按照被征收房屋的价值与产权调换房屋的价值,据实结算产权调换的差价。

第十五条 城中村改造项目:村民被征收房屋面积按照每处合法宅基地面积乘以我市城中村村民居住区容积率控制标准(≤ 1.5)予以认定。超出部分不予补偿,实际未建部分由被征收人缴纳建安成本价(区政府根据实际情况核定)后予以安置。

被征收人选择货币补偿的,被征收房屋(认定面积)价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定,不得低于被征收房屋类似房地产的市场价格;选择产权调换的,按被征收房屋(认定面积)1:1 给予安置。

第十六条 棚户区(城中村)被征收居民(村民)选择产权调换的,在征收公告规定的奖励期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的,按照被征收房屋合法(认定)建筑面积给予相应优惠。

(一)在发布征收公告 15 日(含)内:1. 单户签约的,按 1:1.1 进行安置。2. 十户(含)以上共同签约的,均按 1:1.2 进行安置。3. 三十户(含)以上共同签约的,均按 1:1.3 进行安置。(二)在发布征收公告 15 日后签约的,不再给予优惠。

第十七条 被征收住宅房屋面积(含优惠部分)大于产权调换房屋的面积,超出部分以被征收房屋的评估价值结算;被征收住宅房屋面积(含优惠部分)小于产权调换房屋的面积,不足部分由被征收人按照产权调换房屋评估价值进行结算,可享受相应的阶梯购买价格(具体办法由区政府根据项目情况制定)。

为保证被征收房屋评估结果和产权调换房屋价格的公平,产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致,均为房屋征收决定公告之日。

第十八条 对征收非住宅房屋停产停业损失的补偿。

(一)被征收房屋具有营业用房屋权属证明或者经有关部门认定为合法营业建筑;有合法、有效的营业执照,且营业执照上标明的营业地点为被征收房屋;已办理税务登记并具有纳税凭证。

(二)停产停业损失补偿标准,以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近3年纳税证明为依据确定,不足3年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。

(三)停产停业损失补偿标准可以由区房屋征收部门与被征收人按前款规定协商确定;协商不成的,双方共同委托具有房地产评估资质的房地产价格评估机构评估确定。

(四)停业停产损失补偿期限,商业、服务性行业不低于

3个月,工业生产行业不低于6个月。

(五)商业及营业性用房有承租人的,按照上述(二)(三)(四)项标准给予承租人补偿。租赁期限未届满的,出租人按照租赁合同约定的租金标准,退还承租人已交付的剩余租金。

(六)房屋征收决定作出前,已停产、停业的非住宅房屋,不给予停产停业损失补偿。

第十九条 被征收房屋原为住宅,但实际长期用于商业经营的,经房屋所有人申请,可由所在区政府、乡(镇、办事处)、村委会(社区)认定为“住改非”房屋,按照评估价格适当上浮给予补偿。“住改非”房屋需同时具备以下条件:

(一)实际用于商业经营用房且正在营业;

(二)依法取得工商营业执照、税务登记证,并连续一年以上依法纳税的;

(三)营业执照和税务登记证记载地址与实际经营地点一致的。

第二十条 集体土地上房屋附属物补偿标准按照《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上(地下)附着物补偿标准的通知》(新政文〔2017〕97号)执行;国有土地上房屋附属物的补偿,由征收双方当事人协商确定;协商不成的,双方共同委托具有房地产评估资质的房地产价格评估机构评估确定。

第二十一条 奖励和补助。

(一)搬迁奖励。在发布征收公告 15 日(含)内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的被征收人,每户给予 15000 元的奖励。

(二)搬迁费。按被征收房屋合法建筑面积每平方米 13 元的标准发放,不足 1000 元的按 1000 元发放。选择货币补偿的发放一次;选择房屋产权调换的发放两次。

(三)临时安置费。按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 13 元的标准发放给被征收人临时安置费,不足 800 元的按照 800 元发放。

第二十二条 征收国有直管公房的补偿安置。

征收由政府直管和单位自管的公有住房(以下简称公有住房),按照《新乡市人民政府关于印发新乡市推进棚户区改造实施方案的通知》(新政文〔2010〕29号)规定执行。承租人不愿意按市场评估价购买其承租的公有住房且需要安置的,由公有住房产权人以公租房形式进行安置,双方签订公有住房租赁合同。

承租人不购买原承租的公有住房,公有住房的征收由区房屋征收部门对产权人进行补偿。在公有住房出售之前,不得与公房住房承租人私下签订补偿协议。

第四章 安置房建设

第二十三条 中心城区棚户区(城中村)改造坚持“先安

置后拆迁”的原则,由市政府统筹安排安置房建设,区政府负责组织集中定向安置。

第二十四条 安置房应本着就近和相对集中的原则进行建设,结合区域土地利用现状,按照城市更新单元规划,确定安置区域。安置区应与普通商品房住宅小区同等规划品质、同等建筑质量、同等物业服务。安置房的面积、户型等情况在前期调查摸底过程中要充分征求被征收人意愿。坚持规模化安置,实现公共服务设施集合构建。

由政府投资建设的异地安置住房项目,土地可以协议出让方式取得。

开发企业参与的改造项目,安置房建设周期不得超过三年。按照“先安置,后开发”的原则,安置房施工进度达到正负零前不得启动开发区域建设。实行安置房建设和商品房预售联动监管机制,区政府负责向市不动产登记和交易中心提供安置房建设的进度信息等资料,市不动产登记和交易中心在核查安置房全部竣工验收后,方可办理商品房的预售许可手续。

第二十五条 相关部门要加强对集中安置区域规划实施情况和安置房建设工程质量的监督检查。

第五章 附则

第二十六条 本办法自公布之日起施行。此前施行的本市规范性文件与本办法相抵触的,以本办法为准。本办法公

布前已签订安置补偿协议正在实施的项目,按原政策规定执行。

第二十七条 本办法适用于卫滨区、红旗区、牧野区、凤泉区。高新区、经开区、平原示范区可结合本地实际,另行制定补偿标准。

主办：市住房和城乡建设委员会 督办：市政府办五科

抄送：市委各部门,新乡军分区

市人大常委会,市政协办公室,市法院,市检察院。

新乡市人民政府办公室

2017年12月12日印发