

信阳市原平桥公安分局片区棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案

信阳市平桥区人民政府 关于对原平桥公安分局 区域棚户区改造实施 房屋征收决定的公告

《信阳市平桥区人民政府关于对原平桥公安分局区域棚户区改造实施房屋征收的决定》已经区政府同意,现予公布,自公布之日起执行。

2015年12月10日

信阳市平桥区人民政府 关于对原平桥公安分局区域棚户区改造实施房屋征收的决定

原平桥公安分局区域相关居民:

为优化原平桥公安分局区域发展环境,有效改善居住条件,结合国家有关棚户区改造政策,信阳市平桥区人民政府决定对该区域房屋依法进行征收。为维护公共利益,保障被征收房屋所有权的合法权益,保证棚户区改造项目的顺利实施,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《土地法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律、法规,信阳市平桥区人民政府决定对原平桥公安分局区域房屋依法实施征收,现作出决定如下:

一、征收目的:实施棚户区改造项目,建设、配套基础设施建设和返迁安置房建设。
二、征收范围:征收区域位于信阳市平桥区平安大道以南、平中大街以西、南至原司法局家属院、西边临近育才中学围墙,改造区域呈带状分布(具体征收范围以信阳市城乡规

划管理局批准的项目用地红线图为准)。

- 三、征收人:信阳市平桥区人民政府。
四、征收部门:平桥区国有土地上房屋征收办公室。
五、征收实施单位:平桥街道办事处。
六、房屋征收实施期限:2015年12月10日—2016年12月10日。
七、补偿安置方式、安置原则及其具体补偿安置标准按《信阳市原平桥公安分局片区棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》执行。
八、被征收人应当积极配合房屋征收工作,自觉服从公共利益的需要,支持政府征收工作,在规定的签约搬迁期限内,按照批准的征收补偿方案规定的标准,与征收实施单位签订征收补偿协议,腾空房屋,并完成搬迁。
九、征收工作人员要做好房屋征收的

宣传、解释工作,尽快由房屋征收实施单位与被征收人订立补偿协议。补偿协议订立后,一方当事人不履行协议约定的义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。
十、被征收人在规定的签约期限内不成安置补偿协议或征收房屋所有权人不明确的,经法定程序,区政府按照本次征收补偿安置方案规定的标准依法作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。
十一、被征收人对本征收决定不服的,可以自本决定公布之日起60日内依法向信阳市人民政府申请行政复议,也可以自本决定公布之日起3个月内向平桥区人民法院提起行政诉讼。
十二、被征收人在法定的期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼的,区政府依法作出补偿决定,在补偿决定的期限内仍不搬迁的,将申请人民法院强制执行。

根据平桥城区城市建设发展的需要,拟对信阳市原平桥公安分局片区进行棚户区改造。为维护公共利益,保障被征收房屋所有权的合法权益,确保征收工作顺利实施,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关政策、法律、法规规定,结合该区域实际情况,制定本方案。

一、征收范围
征收区域位于信阳市平桥区平安大道以南、平中大街以西、南至原司法局家属院、西边临近育才中学围墙,改造区域呈带状分布(具体征收范围以规划部门批准的项目用地红线图为准)。

二、征收期限
以信阳市平桥区人民政府下达的《房屋征收决定》确定的期限为准。

三、征收部门及征收实施单位
征收部门为平桥区国有土地上房屋征收办公室,征收实施单位为平桥街道办事处。

四、征收补偿安置依据
(一)国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》;

(二)住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》;

(三)信阳市人民政府《关于国有土地上房屋征收与补偿的实施意见》;

(四)其他相关政策、法律、法规。

五、征收补偿原则

(一)征收补偿对象
对征收范围内有合法证件的房屋和附属物给予补偿。

(二)征收补偿原则

1.每一合法房屋所有权证视为一户。

2.设定房屋抵押的房屋,由抵押人和抵押权人协商解决房屋抵押手续,取回房屋产权证书。

3.被征收房屋以合法有效的《房屋所有权证》、建筑工程规划(建筑)许可证等证件为补偿依据。房屋、构筑物及附属物的转让、赠与、抵押、继承等以合法有效手续为准。
4.被征收房屋及建筑物的权属、面积、结构和使用性质以房屋所有权证书的记载为准。房屋所有权证书与产权部门的房屋登记簿记载不一致的,除有证据证明房屋登记簿有错误外,以房屋登记簿为准。
5.征收出租的房屋以《房屋租赁合同》或租赁登记备案为准,只对产权人进行补偿和安置,解除租赁关系由被征收人与房屋承租人协商解决。
6.征收非住宅房屋,以房屋所有权记载的使用性质和实际经营面积为准,同时应具备营业执照、税务登记证等合法有效证件。对住宅房屋未经相关部门批准而改变使用性质的,仍按住宅房屋进行补偿。
7.违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。拆迁未超过批准期限的临时建筑不予安置,结合剩余期限及房屋建筑成本价格给予适当补偿。
8.未取得100%房屋产权的房改房原则上按取得产权的实际比例进行补偿,确属企业职工房改遗留问题的,由被征收人及其所在企业与征收实施部门协商,妥善解决。
9.经相关部门认定为合法建筑物给予补偿,违法建筑物不予补偿。
10.对房屋、构筑物和附属物以外部分征收的,以征收当事人协商为准,协商不成的,以评估机构评估结果为准。
11.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,违反规定实施的,不予补偿。

平桥区征收办组织工作人员对未办理房屋产权证书的房屋进行房屋产权认定和房屋用途认定。无证房屋结合建筑年代,以房屋结构和成本为标准来进行认定。

六、征收补偿标准和方式

征收补偿标准

1.被征收房屋所有人可选择按照《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估,以评估价作为补偿标准。

2.附属物及室内装修的补偿标准按信阳市人民政府信政文[2014]46号文(详见附表一、二、三)。达不成协议的,可委托评估机构评估确定。

征收补偿方式

征收补偿方式分为货币补偿和产权调换两种方式,由被征收人选择,原则上以货币补偿为主。

(一)货币补偿

1.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按照房屋征收评估办法评估确定,按评估价格给予补偿。凡是接受货币补偿的,按约定腾空房屋,经验收并签订征收补偿协议时一次性支付补偿金。

房地产价格评估机构由征收人与被征收人协商选定;协商不成的,通过多数选定、随机选定等方式确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的,可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

2.地上附着物的补偿标准依据《信阳市人民政府关于调整信阳市市区征收土地上附着物和青苗补偿费标准的通告》(信政文[2014]46号)执行(详见附表一、二、三)。

(二)产权调换

1.选择产权调换的,每一合法房屋产权证和自然户确定为安置户。

2.考虑到被征收区域居民存在住房条件差、收入低等实际困难,本次住房房屋征收与补偿采取一定的优惠政策。被征收人如选择在本区域安置,按确权的原房屋建筑面积征一补一点二;原地安置为高层建筑,所有安置房分为大、中、小三种户型,面积分别为110㎡-130㎡、90㎡-110㎡、70㎡-90㎡左右。

3.选择高层安置房屋面积大于征收补偿后房屋面积在10㎡以内(含10㎡)的,超出面积部分按所建房屋的成本价优惠15%;超过10㎡不足20㎡(含20㎡)的,超出面积部分按所建房屋的成本价优惠10%;超过20㎡不足30㎡(含30㎡)的,超出面积部分按所建房屋的成本价优惠5%;该区域的成本价原则上不超过3600元。超过30㎡以上的按本区域市场价支付。

4.征收现有的营业房(房屋权属证明、有效营业执照、纳税凭证),可以选择本区域内营业房产权调换安置,调换比例为1:1,超出面积部分由被征收人按市场价支付房款。也可在本区域各价选择住宅房进行产权调换安置。

5.产权调换新楼层差价(1层-5层为零,6层以上每增加一层楼每平方米增加50元)。

6.被征收人按房屋腾空交付时间先后领取选房顺序号。

七、双困户保护措施

领取本地社会最低生活保障金,住宅面积不足50平方米的被征收人,同时符合下列条件的,由征收人安置到50平方米的房屋,不足50平方米的部分无偿安置。

(一)属于被征收人的自主私有的具有合法有效产权的房屋。

(二)被征收人在他处无住房的。

八、搬迁及过渡

(一)选择货币补偿的,每户一次性补偿500元搬迁费。按原房屋建筑面积每月每平方米5元的标准,给予被征收人3个月购房、装修过渡费。

(二)选择产权调换的,每户补偿1000元搬迁费。被征收人自行解决过渡住房,征收人按原房屋建筑面积每月每平方米5元的标准补偿临时安置补助费,每季度领取一次。过渡期多层定位18个月,高层定为36个月,超过过渡期的,征收人自逾期之日起双倍支付临时安置补助费。产权调换的房屋落实后临时安置过渡费终止(以征收人的书面交房通知日期为准)。

九、奖励

1.被征收人在规定的搬迁期限内搬迁的,按被征收住房建筑面积每提前一天给予1元/㎡的提前搬迁奖励。

2.被征收人(不含被征收单位和企业)自征收决定确定的签约搬迁期限之日起10日(含本数)内签约并搬迁的,每户奖励10000元;第11-20日(含本数)内签约并搬迁的,每户奖励8000元;第21-30日(含本数)内签约并搬迁的,每户奖励6000元。签约期满后不再签约、搬迁的,不再享受上述搬迁奖励。

十、其他

(一)公共设施的征收按有关政策、法律、法规执行。

(二)被征收人只能搬走属于自己的动产,不动产由具有房屋拆除资质的部门统一拆除,验收中如发现门窗等自行拆除的,征收人将按评估价从被征收人补偿费中扣除。

(三)被征收人在法定的期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼的,在补偿决定的期限内不搬迁的,由平桥区人民政府依法申请人民法院强制执行。

(四)本方案仅适用于信阳市原平桥公安分局片区棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案。

(五)本方案由信阳市平桥区国有土地上房屋征收办公室负责解释。

平桥区国有土地上房屋征收办公室
2015年12月7日

Table with 5 columns: 房屋类型, 征收标准, 补偿标准, 安置方式, 备注. Includes rows for 房屋, 门面, 营业房, etc.

Table with 3 columns: 房屋类型, 征收标准, 备注. Includes rows for 房屋, 门面, etc.

Table with 4 columns: 房屋类型, 征收标准, 备注, 其他. Includes rows for 房屋, 门面, etc.

