关于公开征求《达拉特旗国有土地上房屋

征收补偿实施方案（征求意见稿）》意见的通知

为完善城市基础设施建设，改善人居环境，规范国有土地上房屋征收补偿安置工作，维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新的通知》（内政办发〔2023〕92号）等法律、地方性法规、规范性文件的规定，结合我旗实际，制定了《达拉特旗国有土地上房屋征收补偿实施方案》，现向社会公开征求意见，欢迎提出宝贵意见和建议。

　　公开征集意见时间为：2024年4月8日至5月7日

　　意见反馈渠道如下：

　　1.联系人：白茂云

　　2.联系电话:0477-5218976

　　3.电子邮箱：735838748@qq.com

4.通讯地址：达拉特旗迎宾大街文苑华庭北侧融媒体中心五楼达拉特旗住房保障综合服务中心525室（请在信封上注明征求意见字样）

 达拉特旗住房保障综合服务中心

 2024年4月7日

达拉特旗国有土地上房屋征收补偿实施方案

（征求意见稿）

第一章  总则

　　第一条  为改善我旗城市功能和居民生活环境，推进旧城区建设，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）、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规规定，结合我旗实际，制定本补偿方案。

　　第二条  作出房屋征收决定前，由房屋征收部门提出拟征收房屋范围，说明符合公共利益的具体情形，报旗人民政府审核后予以公布。

　　确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入我旗国民经济和社会发展年度计划。

　　第三条  在达拉特旗中心城区(树林召)按照城市规划,因城市基础设施建设、公共事业发展及保障性安居工程建设、对危旧房集中、基础设施落后地段进行旧城区改建等符合公共利益需要征收国有土地上的房屋，对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）进行补偿的,适用本方案。

　第二章  征收管理

　　第四条  房屋征收部门对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况（包括被征收房屋的影像资料）进行调查登记，被征收人予以配合。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。住房质量整体较高、基础设施配套较好的区域，如果不影响城市总体规划建设，原则上要加强原址提升改造，不进行征收。

　　第五条  房屋征收部门将拟征收房屋区域内有关情况上报旗人民政府，旗人民政府根据实际作出房屋征收决定并在3日内予以公告。公告载明房屋征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。房屋征收部门做好房屋征收与补偿事宜的宣传、解释工作。房屋被依法征收的，自然资源管理部门注销该房屋《国有土地使用权证》，国有土地使用权同时收回。

　　第六条  确定房屋征收范围后，禁止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。

　　房屋征收部门同时将前款所列事项书面通知住房和城乡建设局、自然资源局、公安、市场监督管理、税务等有关部门暂停办理相关手续，并载明暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。

　　第七条  房屋征收范围确定后，房屋征收部门组织征询被征收人的改造意愿，80%以上被征收人同意改造的，方可进行整体征收改造。

　　第八条  被征收房屋的性质、面积等以房屋权属证书记载的为准；被征收房屋权属证书遗失的，以房屋登记簿记载的为准；房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

　　因房屋无权属证明或存在争议纠纷的，由旗人民政府组织住房和城乡建设局、自然资源局、城市管理综合行政执法局等有关部门依法进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

征收片区院内土地有国有土地证且证外面积不超过240（含240）平方米的土地,补偿标准按照国有土地价格每平方米下调6%给予补偿；超出部分参照《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新结果的通知》（内政办发〔2023〕92号）,按94元/平方米的标准予以补偿。

　　第九条  监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的有关部门和工作人员的监督、监察。审计机关应当提前介入，全程跟踪监督测绘、评估及征收实施单位的行为。

　　第十条  房屋征收部门与被征收人依照本方案签订补偿协议，协议的内容应当包括搬迁期限、过渡方式、房屋调换面积及补偿金额等事项。

　　第十一条  房屋征收部门与被征收人在征收与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，由房屋征收部门报请旗人民政府按照征收与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不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由旗人民政府依法申请人民法院强制执行。

　　第十二条  房地产价格评估机构由被征收人协商选定；自公布房地产价格评估机构名单之日起10日内仍不能协商选定的，被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方式随机确定。备选房地产价格评估机构不得少于3家。通过投票确定的房地产价格评估机构，应当有过半数的被征收人参加投票并获得参加投票被征收人的过半数票。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证，公证费用由房屋征收部门承担。

　　第十三条  房屋征收部门依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

　　房屋征收补偿档案应当包括：

　　（一）作出房屋征收决定前调查摸底相关资料；

　　（二）作出房屋征收决定前的相关会议纪要；

　　（三）作出房屋征收决定所依据的相关规划；

　　（四）作出房屋征收决定前的听证和征求意见资料；

　　（五）征收补偿方案、征收决定及公告；

　　（六）房屋征收部门与征收实施单位、房地产价格评估机构签订的委托合同；

　　（七）整体评估报告和分户评估报告；

　　（八）告知有关部门停止办理相关手续的书面通知；

　　（九）分户补偿资料和补偿协议；

　　（十）对达不成协议的被征收人作出的补偿决定及有关资料；

　　（十一）申请人民法院强制执行的材料；

　　（十二）监察和审计部门对征收工作进行监督检查与审计的材料；

　　（十三）其他与征收有关的档案资料。

　　第三章  补偿安置

　　第十四条  被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换或者选择货币补偿与产权调换相结合的方式。

　　第十五条  选择产权调换的，按照“公开选房，先签协议先选房”的原则，根据被征收人签订房屋征收协议时间的先后顺序，优先选择安置房源。房屋产权调换本着先主房后附房的顺序进行调换。调换房源以房源信息平台发布的房源信息为准。

　　第十六条  补偿

　　（一）住宅补偿

　　1.货币补偿：被征收人选择货币补偿的，被征收的房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构依据住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定；住宅按照同等建筑面积类似新建商品住宅市场价格予以补偿。评估时点为房屋征收决定公告之日。

　　2.产权调换：房屋产权调换本着贴近《房屋所有权证》登记的建筑面积进行调换。住宅平房调换至多层住宅和高层住宅，分别按照住宅房屋建筑面积1﹕1.2和1﹕1.3比例置换现房或期房；炭房、大门洞等非住宅建筑面积按1﹕1的比例置换现房或期房；独户楼房一层按照建筑面积1﹕1.2和1﹕1.3比例置换现房或期房，二层及二层以上按照建筑面积1﹕1的比例置换现房或期房；产权调换方法：多层楼房回迁面积=〔该片区新建商品楼房评估单价（或参照预定房价格）×被征收住宅房屋总建筑面积×1.2〕/置换小区楼房预定单价；高层楼房回迁面积=〔该片区新建商品楼房评估单价（或参照预定房价格）×被征收住宅房屋总建筑面积×1.3〕/置换小区楼房预定单价。置换二套或二套以上的，实际置换房屋面积超出被征收房屋面积可置换部分，与被征收人计算、结清用于产权调换房屋价值的差价，被征收房屋附属设施及院落空地按评估价格给予货币补偿。

　　3.货币与产权调换相结合：被征收人选择产权调换，产权置换后剩余面积部分按货币补偿方式结算。

　　（二）非住宅补偿

1.商业房屋补偿

（1）货币补偿：《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》登记用途为商业，按照《房屋所有权证》登记面积，由具有相应资质的房地产价格评估机构确定的被征收房屋的评估价格给予补偿。

（2）产权调换：有条件提供产权调换房屋的征收片区，应当提供用于产权调换的房屋，商业房屋产权置换本着贴近《房屋所有权证》登记的商业建筑面积等层1:1比例置换商业房屋，置换的实际房屋面积超出被征收房屋可置换面积的部分，与被征收人计算、结清用于产权调换房屋价值的差价；调换不同楼层互找差价。

**（3）**货币与产权调换相结合：被征收人选择产权调换，产权置换后剩余面积部分按货币补偿方式结算。

2.“住改商”房屋补偿

房屋产权证用途记载为非商业，实际用于营业的，在住宅补偿的基础上给予一定的营业补偿。被征收房屋位于主、次干道，连续经营年限在10年以上（含10年）且能提供本房产营业执照或纳税凭证，按实际经营房屋建筑面积给予1000元/平方米补偿；连续经营年限在10年以下3年以上（含3年）且能提供本房产营业执照或纳税凭证，按实际经营房屋建筑面积给予900元/平方米—300元/平方米补偿（经营年限3年的，按实际经营房屋建筑面积给予300元/平方米补偿；以此为基础，经营年限每增加一年，按实际经营房屋建筑面积增加100元/平方米）；被征收房屋位于其它巷道，连续经营年限在10年以上且能提供本房产营业执照或纳税凭证，按实际经营建筑面积给予550元/平方米补偿；连续经营年限在10年以下3年以上（含3年）且能提供本房产营业执照或纳税凭证，按实际经营房屋建筑面积给予500元/平方米—200元/平方米补偿（经营年限3年的，按实际经营房屋建筑面积给予200元/平方米补偿；以此为基础，经营年限每增加一年，按实际经营房屋建筑面积增加50元/平方米）。

3.工业土地及房屋补偿

1. 货币补偿：被征收人选择货币补偿的，被征收的房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构依据住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定被征收房屋的评估价格给予补偿。评估时点为房屋征收决定公告之日。
2. 产权调换：工业房屋产权调换参照住宅房屋产权调换方法执行。

（3）货币与产权调换相结合：被征收人选择产权调换，产权置换后剩余面积部分按货币补偿方式结算。

（三）停产停业损失补偿

商业用房按照被征收房屋价值的3％进行停产停业损失补偿。若被征收人认为其停产停业损失超过以上计算的补偿标准，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。

　　第十七条  占地面积较大、具备一定生产规模的被征收中小企业按照房地产评估机构评估的价格给予补偿；因征收造成停产停业损失的,按被征收房屋价值的3%给予一次性补偿。

　　第十八条  奖励原则

　　凡在签约期限内签订协议并按协议约定期限完成搬迁交房的，对被征收人给予奖励，如超出签约期限一律不予奖励。具体奖励原则根据征收片区的实际情况制定。

　　第十九条  被征收人回迁安置时，办理回迁安置房不动产证所发生的税、费按照国家规定各自承担。

　　第二十条  其它补偿标准

　　（一）搬迁费。以户为单位，货币补偿按迁出一次计算，产权调换按照迁出、迁入分两次计算一次性补偿。选择货币补偿的,住宅房屋按照建筑面积10元/平方米的标准一次性支付；商业用房按照《房屋所有权证》登记的建筑面积20元/平方米的标准一次性支付。选择产权调换的,住宅房屋迁出时按房屋建筑面积10元/平方米的标准支付，迁入时按回迁房屋面积10元/平方米的标准支付，选择产权调换的商业房屋,迁出时按房屋产权面积20元/平方米的标准支付，迁入时按回迁房屋面积20元/平方米的标准支付。

　　（二）临时安置费。住宅房屋按照产权调换现房回迁的给予每户3000元的临时安置费，选择期房回迁的临时安置费按可置换房屋建筑面积10元/平方米/月支付；商业房屋按照产权调换现房回迁的给予每户6000元的临时安置费，选择期房回迁的临时安置费按被征收房屋评估价值的5‰/月支付。临时安置费按过渡时间据实结算。

（三）装修补助费。住宅及工业房屋选择产权调换安置的按照可置换的房屋建筑面积200元/平方米的标准进行补偿（此款只用于在房屋置换后进行现金补偿）。

　　（四）移机费。有线电视、电话及宽带网络等设施移机补助费用每项按300元结算。

　　第四章  征收困难家庭房屋保障措施

　　第二十一条  被征收人住宅房屋建筑面积低于50平方米，且在本旗只有该套住房的，产权调换面积不得低于50平方米，50平方米以内不找差价，超出部分按房屋预定价格结算；选择货币补偿的，最低补偿金额不得低于本地段房地产价格评估机构确定的类似新建商品房住宅市场价格平均售价购买50平方米住宅的金额。

　　第二十二条  被征收家庭属于低保户、残疾人家庭（残疾证必须登记注册），凡在房屋征收签约期限内签订协议并按协议约定期限搬迁交房的，持一级或二级残疾证的,补助3万元；持三级或四级残疾证的,补助2万元；持低保证的,补助3万元；既有残疾证又有低保证的,只享受其中一项。

　　第五章  附则

第二十三条  本方案由房屋征收部门负责解释。

第二十四条 本方案自征收决定公告发布之日起生效。同时废止《达拉特旗国有土地上房屋征收补偿方案》（达政发〔2016〕123号）。