**大冶市墈头街片区棚改及消防整治**

**房屋征收和公房腾退补偿方案**

 墈头街片区是我市棚户区改造政策支持范围的重点棚户区，也是重点火灾隐患和危房集中区域，存在整体布局不合理、基础设施落后等问题，近年来连续发生火灾，严重威胁片区群众生命和财产安全。为消除消防隐患和危房拆除，改善片区群众居住和经营环境，市人民政府决定依法对墈头街片区范围内涉及消防通道建设的私有房屋实施征收，公房实施腾退。为维护公共利益，保障被征收人（公房承租人）的合法权益，确保棚改及消防整治和危房拆除工作的顺利实施，根据国家相关法律、法规和政策依据，及棚改和消防整治工作需要，现结合本片区实际，制定本方案。

**一、征收范围与主体**

**(一)征收范围**：

 大冶市墈头街片区内东至商城路，西至大冶大道、金井路，南至青龙路，北至儒学路。本区域涉及消防通道和消防绿地广场及棚改还建点建设需征收、腾退的房屋，具体征收位置以墈头街片区棚改及消防整治规划红线图为准。

 **（二）征收主体：**大冶市人民政府。

 **（三）征收部门：**大冶市人民政府征地和房屋征收办公室。

**（四）征收实施单位：**大冶市人民政府征地和房屋征收办公室、大冶市房产局、大冶市东岳路街道办事处。

**（五）征收、腾退签约期限：**分两年度实施，每年度征收、腾退签约期限为60天，具体实施时间以通告为准。

**二、征收补偿依据**

（一）《中华人民共和国物权法》；

（二）《中华人民共和国城乡规划法》；

（三）《中华人民共和国安全生产法》；

（四）《中华人民共和国消防法》；

（五）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（六）《中华人民共和国土地管理法》；

（七）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

（八）《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）；

 （九）《城市危险房屋管理规定》；

 （十）《商品房屋租赁管理办法》；

（十一）《国有土地上房屋征收评估办法》；

（十二）《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（省政府令第380号）；

 （十三）《湖北省人民政府关于进一步加快推进棚户区改造工作的通知》（鄂政发[2014]50号）；

 （十四）《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鄂政办发[2015]97号）;

 （十五）《关于推进棚户区改造货币化安置的指导意见》（鄂建[2015]8号）；

（十六）《房产测量规范》(GB/T17986-2000)；

（十七）其他相关法规和规范性文件。

 **三、征收补偿政策**

 **（一）房改住房和自建住房征收补偿**

 **1、征收补偿方式**

 征收补偿方式包括货币补偿、产权调换二种方式。政府鼓励被征收人（房改住房和自建住房所有权人）优先选择货币补偿。

 **（1）货币补偿**

被征收人选择货币补偿方式的，先由选择的房地产价格评估机构对被征收房屋进行评估，征收实施单位按照评估结果，直接将补偿资金支付给被征收人，被征收人通过房地产市场自主购买商品房或租赁住房。房改房原则上只能选择货币补偿。

 **（2）产权调换**

 自建住房被征收人选择产权调换方式时，征收实施单位应当提供用于产权调换的房屋或就近建房安置，先由选择的房地产价格评估机构对被征收房屋进行评估，征收实施单位计算被征收房屋价值，再根据被征收人调换的房屋或就近建房的价值按“各计各价、结清差价”的原则进行结算。

 **2、装饰装修、搬迁等其他补偿**

 **（1）临时安置补偿**

 房屋面积在30㎡以下（以下不含本数，以上含本数）的，补偿300元/月/户；30㎡以上70㎡以下的，补偿400元/户；70㎡以上120㎡以下的，补偿500元/户；120㎡以上的，补偿700元/月/户。

被征收人选择货币补偿的，一次性支付6个月临时安置费，由被征收人自行安置；被征收人选择产权调换方式的，过渡期限自签订协议之日起至产权调换房屋交付之日止，签约时一次性预付临时安置费，由被征收人自行安置。

 **（2）搬迁补偿**

 房屋面积在30㎡以下（以下不含本数，以上含本数）的，补偿300元/户；30㎡以上120㎡以下的，补偿500元/户；120㎡以上的，补偿800元/户。

家用设施中水电开户凭相关发票据实补偿、电话移装120元/部、宽带移装116元/户、有线电视移装300元/户，空调移装400元/台、太阳能热水器移装600元/台，按实际移装家用设施数量计算补偿。

**（3）房屋装饰装修补偿**

依据新旧程度和档次不同，分别按房屋建筑面积每平方米200元、150元、100元、60元、30元标准给予货币补偿；被征收人对补偿标准有异议的，由选定的房地产价格评估机构评估，按评估结果进行补偿。

**（4）地面附着物补偿**

征收房屋附属的围墙、地坪等地上附着物补偿，按照以下标准执行：

1、地坪：水泥地坪厚度10cm以下的，补偿40元/㎡；厚度10-20cm的，补偿60元/㎡。

2、围墙：砖石围墙补偿标准为80元/㎡。

未明确的地上附着物，由房地产价格评估机构评估，按评估标准进行补偿。

**（二）私有门面征收补偿**

征收安置方式包括货币补偿和产权调换两种方式。政府鼓励被征收人（私有门面所有权人）优先选择货币补偿。

**1、货币补偿** 被征收人选择货币补偿的，征收实施单位按照被征收门面的评估价值给予一次性货币补偿。

**2、产权调换** 被征收人选择产权调换方式时，可选择置换就近地段的国有公房门面。

被征收人选择产权调换门面时，按“各计各价、结清差价”的原则，先由选择的房地产价格评估机构对被征收门面和产权调换门面分别进行评估，征收双方按被征收门面和调换门面的价值进行结算。

调换门面交付时，征收实施单位与被征收人一次性结清门面房款。

 **3、装饰装修、搬迁等其他补偿**

 征收实施单位对被征收人给予房屋装饰装修补偿和搬迁补偿，装饰装修补偿标准参照本方案房改住房和自建住房对应标准执行；搬迁补偿根据搬迁量参照房改住房和自建住房搬迁标准协商解决；协商不成的，由有资质的中介评估机构评估，按评估结果进行补偿。

 **4、停产停业损失补偿**

 因征收门面造成停产停业损失的，补偿标准由征收实施单位与被征收人协商确定，原则上按门面租金3-6个月计算,协商一次性补偿金额不超过房屋评估价值的8.6%；协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。其中，被征收人选择产权调换的，停产停业期限按征收补偿协议约定的过渡期限计算；选择货币补偿的，停产停业期限按不超过6个月计算。

 对被征收人给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：被征收门面具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋用途为经营性用房；有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房屋；已办理税务登记并具有纳税凭证。

 **（三）国有公房腾退补偿**

 1、住宅公房。 （1）征收实施单位只对住宅公房承租人给予其房屋装饰装修补偿、临时安置补偿、搬迁补偿和地面附着物补偿，补偿标准参照本方案房改住房和自建住房对应标准执行。（2）住宅公房承租人符合大冶市保障性住房（廉租房、公租房）申请条件的，由征收实施单位协助申报，经相关部门审核通过后，优先安排保障性住房。

 2、门面公房。（1）考虑到墈头街片区的历史原因和现实情况，以及国有门面的所有权人的经济收入保障，征收实施单位对国有门面的所有权人实行就近还建门面公房，具体面积和层高及风格视墈头街片区整体规划而定。还建门面对外招租优先考虑原门面承租户。（2）征收实施单位对公房承租人给予房屋装饰装修补偿和搬迁补偿，装饰装修补偿标准参照本方案房改住房和自建住房对应标准执行；搬迁补偿根据搬迁量参照本方案房改住房和自建住房搬迁标准协商解决；协商不成的，由有资质的中介评估机构评估，按评估结果进行补偿。（3）门面公房租赁合同对有关补偿有约定的，优先依据租赁合同约定执行。

**（四）奖励及补助政策**

1、被征收人及公房承租人在规定期限内签订补偿协议并腾空房屋的，给予签约、搬迁奖励，标准为：

 （1）被征收人选择货币补偿或产权调换方式，自通知之日起在20内签约并腾空房屋的，按被征收房屋评估价值的10%给予奖励。

 （2）住宅公房承租人自通知之日起在10日内签约并腾空房屋的，奖励5000元/户；在11至20日内签约并腾空房屋的，奖励3000元/户；在21至30日内签约并腾空房屋的，奖励1000元/户；超过30日无奖励。

 （3）门面公房承租人自通知之日起在10日内签约并腾空房屋的，奖励10000元/户；在11至20日内签约并腾空房屋的，奖励5000元/户；在21至30日内签约并腾空房屋的，奖励3000元/户；超过30日无奖励。租赁合同已终止或失效，原则上不予奖励，但承租人积极签约并腾空门面的，视交租金情况给予一定奖励。

 2、被征收人在大冶市购置普通商品住房，购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；被征收人选择产权调换，不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税。

 购房成交价格超过货币补偿或需缴纳房屋产权调换差价的，对购买家庭唯一普通商品住房的，差价部分减半征收契税。

 3、产权调换房屋的相关产权证件由征收实施单位负责办理，相关税费由征收实施单位和被征收人按第2条规定承担。

 4、产权调换房屋的水、电等对应开户费用由征收实施单位承担。承租人或居住人租赁公房期间的水、电等使用费用，由承租人或居住人承担，签约后三日内交清水、电费并提交缴费证明；未交清水、电费的，在其补偿款中扣除。

 5、机械拆除补助。为确保拆除安全，由征收实施单位统一组织实行机械拆除，被征收人不得自行拆除房屋。

房改住房以户为单位包干，按600元/户补助。

 自建住房为一层建筑的，按600元/栋补助；两层建筑的，按1000元/栋补助；三层以上（含三层）建筑的，按1500元/栋补助。以上补助标准包含附属建筑等。

 6、被征收人和公房承租人自行搭建的房屋原则上不予补偿，但考虑到历史原因，对积极配合在规定期限内签订协议并腾空房屋的给予一定补助，补助标准分别为：砖混结构360元/㎡、砖木结构280元/㎡、简易结构220元/㎡，装饰装修、搬迁等其他补偿以及奖励政策视情况可以参照本方案房改住房和自建住房对应标准予以考虑。

 7、对被征收人和公房承租人，及其家庭成员有残疾人（以残疾证为准）且长期在被征收房屋居住的，在规定期限内签订协议并腾空房屋的，每名残疾人一次性补助2000元。

 8、对在实施征收、腾退至房屋拆除期间，有婚嫁、丧葬的被征收人家庭或承租人家庭（长期在被征收房屋居住的）一次性补助2000元。

 **四、其它有关规定**

（一）被征收房屋的面积、结构、用途等状况，以房屋所有权证记载为准，“住改非”房屋按《房屋所有权证》（或不动产登记证）证载用途进行补偿。对房改住房和私有自建住宅房屋，一层实际用途改为商业门面使用的，凡证照齐全、依法纳税的，一层经营面积部分的停产停业损失补偿按合法门面补偿标准的60%执行。

 （二）征收范围确定后，任何人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，违反规定的，一律不予补偿。

 （三）征收以划拨方式取得土地使用权的房屋，补偿时应当按照规定扣除政府收益部分。

 （四）在征收签约期限内，未达成征收补偿协议的，由房屋征收部门报请市人民政府做出征收补偿决定，被征收人在补偿决定规定的期限内不申请行政复议或者不提出行政诉讼，又不搬迁的，市人民政府依法申请人民法院强制执行，强制执行的被征收人不享受本方案有关奖励补助政策。

 （五）在公房腾退签约期限内，未达成腾退协议的，由公房主管部门依法强制腾退，被强制腾退的公房承租人不享受本方案有关奖励补助政策。

 （六）房屋依法被征收后，国有土地使用权同时收回，所涉及的房屋及附属设施归房屋征收部门所有。

五、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。

六、本方案仅适用于墈头街片区棚改及消防整治范围内的房屋征收和公房腾退补偿工作，由大冶市墈头街片区棚改及消防整治工作指挥部负责解释。