

临沧市临翔区八号路片区棚户区 改造项目房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为进一步加大临沧城旧城改建力度，改善城市基础设施，完善城市功能，提升城市品位，优化人居环境，决定征收八号路片区地块棚户区改造项目。为确保该项目征收工作顺利实施，维护征收人与被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《城市房屋估价指导意见》、《云南省土地管理条例》等法律、法规相关规定，结合项目实际，制定如下房屋征收补偿方案。

一、征收范围及时限

(一) 征收范围：东至园林路，南至园林北巷，西至南屏南路，北至临沧市人民医院范围内国有土地、集体宅基地及地上房屋、附属设施、附着物等（具体四至范围以临沧市规划局批准建设规划项目确定为准）。

(二) 征收时限：自房屋征收决定公告之日起至项目征收结束。

二、征收补偿原则

(一) 土地、房屋征收与补偿应当遵循“决策民主、程序合法、结果公正”的原则。

(二) 任何单位和个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增加补偿费用的行为；违反规定实施的，一律不予补偿。

(三) 征收补偿方式采取一次性货币补偿和临翔区棚户区改造安置房政策相结合。

三、征收补偿安置方式

(一) 一次性货币补偿

1. 被征收人产权商铺实行货币补偿的，根据区位、结构、成新率，由有资质的房地产价格评估机构依据《国有土地上房屋征收评估办法》，按市场价格评估后给予一次性货币补偿。

2. 被征收人住房实行货币补偿的，根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、建筑面积、新旧程度等因素，土地使用证、房屋所有权证（以下简称“两证”）齐全的，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，对被征收房屋的房地产评估作价，予以补偿。

3. 被征收人的院落空地由土地部门认定土地面积后，按土地性质由有资质的房地产价格评估机构依法评估后给予一次性货币补偿。

(二) 安置房安置

被征收人签订一次性货币征收补偿协议，并交房验收合格的，给予享受临翔区棚户区改造安置房安置相关政策。

(三) 其他补偿

1. 房屋征收后临时安置费以被征收主体房屋认定的面积为准,按 10 元 / 月 / 平方米给予补偿,按 12 个月计算,一次性支付。

2. 搬迁费(包括住房、商铺及其他经营性用房)以被征收房屋认定的面积为准,按 6 元 / 平方米给予一次性补偿,不足 1000 元的补足 1000 元。

3. 经营性停产停业损失,按税务部门测算的月平均利润值计算,一次性给予 6 个月的补偿。月平均利润值依据被征收人提供近三年的纳税证明测算确定,不足三年的以全部生产经营期限纳税证明推算确定。

四、其他优惠政策

1. 被征收房屋所有权人属 1997 年 1 月 1 日以后(头塘街棚户区改造项目、章嘎棚户区改造项目、旗山路西段棚户区改造项目、南京凹棚户区改造项目、沧江路向南延伸段忙茂巷地块棚户区改造项目等 5 个项目除外)再次搬迁的被征收人,由被征收人提供原拆迁安置补偿协议,经房屋征收主管部门核实,给予现被征收房屋及附属设施补偿(不含土地补偿)总额 10% 的奖励(同一项目有两套以上房地产的,只能享受一次政策)。

2. 被征收房屋所有权人属残疾人的(以有关部门核发的相关证照为准),搬迁费、临时安置费给予提高 20%;被征收房屋所有权人家庭成员中属五保户、城市(农村)低保户在提供相应有效证件、证明审核确认后,每户给予一次性 2000 元的补助费;

被征收房屋所有权人家庭成员中有烈士家属、现役军人家属，在提供相应有效证件、证明审核确认后，每户给予一次性 2000 元的补助费；被征收房屋所有权人家庭成员中有年满 80 周岁以上老人的，在提供相应有效证件、证明审核确认后，每人给予一次性 2000 元的补助费。

3. 被征收户房屋评估结束，具备签订征收补偿协议条件之日起，以产权人为单位，签订征收补偿协议交房验收合格的，30 日内给予一次性 3 万元奖励；60 日内给予一次性 2 万元奖励；90 日内给予一次性 1 万元奖励；超过 90 日的不再给予奖励。

4. 项目区建成并投入运营后，被征收人户籍成员凡符合国家劳动用工条件和企业岗位要求的给予优先聘用。

五、其他相关规定

（一）签订征收补偿协议时，房屋所有权人应持户口簿、身份证、土地使用权证、房屋所有权证等证明材料到场签字。所有权人因故不能到场的，可委托代理人到场签字（委托书需经公证机关证明）。征收补偿协议签订后，房屋所有权人或委托代理人须将土地使用权证、房屋所有权证原件交征收部门，并由相关部门按规定注销。

（二）被征收房屋设定有抵押权的，依照有关法律法规执行；被征收房屋设有租赁关系的，租赁关系由所有权人自行解决。

（三）被征收人房屋有纠纷或产权不明晰的，由房屋征收部门委托公证机关作证据保全，补偿费作公证提存，先行

征收，待纠纷解决后发放。

（四）签订征收补偿协议的被征收人，不得擅自拆除征收补偿协议内已作补偿的建筑物、构筑物、装饰装修及相关设施。擅自拆除的，由被征收人按评估价格进行赔偿并承担一切责任。

（五）被征收人对评估确定的评估价值有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 个工作日内，向房地产评估机构申请复核，对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 个工作日内，向云南省房地产评估专家委员会申请鉴定，鉴定等相关费用由申请人承担。

（六）被征收人在补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府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。被征收人对征收、补偿决定不服的，可以申请行政复议，也可以提起行政诉讼。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不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

六、本方案自公告生效之日起开始实施，由该项目征收实施单位负责解释。

临沧市临翔区人民政府

2018 年 9 月 28 日

