双区政办发〔2023〕14号

关于印发盘锦市双台子区统一镇东地村

房屋征收安置补偿方案的通知

统一镇人民政府，区政府各相关部门、直属事业单位，驻区各相关单位：

《盘锦市双台子区统一镇东地村房屋征收安置补偿方案》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

 盘锦市双台子区人民政府办公室 2023年8月1日

盘锦市双台子区统一镇东地村

房屋征收安置补偿方案

辽河干流防洪提升工程是深入贯彻落实习近平总书记治水重要论述精神和水利部“水利工程补短板、水利行业强监管”总基调，推动河湖长制从“有名”到“有实”转变的重要措施；是国家发改委、水利部和省政府形成共识的重大项目，已列入国务院150项节水供水重大水利工程项目库。

该工程是保障国家和人民生命财产安全、促进全区经济和社会发展的公益事业，属于特殊需要的征收工作。为加快推进该工程在我区境内工程建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律的规定，结合双台子区辽河干流滩区房屋及地上附着物实际情况，制定本方案。

一、总则

第一条 征收范围为双台子区统一镇东地村地块房屋征收红线范围内的房屋、建（构）筑物及附属物。（具体以规划部门划定的征收红线范围为准）。

第二条 本项目安置房自签订协议后，具体安置日期以政府安置公告之日为准。

第三条 本方案公告前未经批准，在本项目改造范围内因生活需要，实施新建、扩建、改建、装修房屋等增加补偿费用的不予补偿。但在协议拆迁期限内签订协议的，可在安置房指标内置换安置房，超过部分给予200元——800元/平方米七个等级的人工费材料费补助，原则上控制在成本以内，具体由评估公司确定。

2022年2月20日后实施新建、扩建、改建、装修房屋等增加补偿费用的不予补偿。

征收部门向有关部门发函停止办理本征收区域所有产权、自然资源、市监、税务、户籍等涉及增加补偿费用的有关手续。

第四条 本改造区域签订补偿安置协议期限为2023年10月10日——2023年10月31日内，逾期进入依法征收或者其他强制程序。

第五条 征收补偿安置方案、征收决定、征收补偿决定、违法建筑强制拆除决定由区人民政府负责制订或者作出，征收补偿安置协议以区房屋征收安置事务服务中心（以下简称“区征收中心”）名义签订，具体事务由区征收中心委托统一镇、辽河房屋征收管理中心负责实施。

第六条 征收评估公司依次按照下列方法确定：

（一）以区征收中心名义发布评估公司选定公告，被征收人可以在10个自然日内协商一致签字确认自行选定房地产评估公司。

（二）不能协商一致的，以区征收中心名义向被征收户发放《评估公司选票》，在10个自然日内被征收人投票选择评估公司超过半数的，选择的评估公司有效。

（三）逾期选票未超过半数的，在公证处公证之下，由区征收中心组织随机抽签确定评估公司。

第七条 在协议拆迁期限内，按照本方案规定的优惠价签订补偿安置协议的，被征收房屋可以不进行评估。

超过2023年10月31日不签订协议进行依法征收的，按照下列标准计算补偿金额：

对集体土地上的合法房屋，由依法选定的房地产评估公司对地上房屋进行重置价评估，合法宅基地按照区片地价对村集体进行补偿，然后享受分配待遇。

第八条 由区征收中心、统一镇等人员组成勘测丈量组，勘测丈量组工作人员入户调查、勘测和丈量时，被征收人应予以配合，并提供房屋补偿有利的各种证件资料，逾期不配合或者不提供的，根据《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》第五十九条规定，自行承担不利的法律后果。

第九条 被征收人拒绝配合入户调查、勘测和丈量的，勘测丈量组及评估公司等在查阅复印房屋土地登记档案资料、走访调查、拍照录像、外围勘测、丈量后，由勘测丈量组进行认定，认定结果经相关人员签字确认并进行公示。以征收决定公告之日为估价时点作出评估报告。

被征收人对评估报告有异议的，可以在10个自然日内书面申请复查评估或者申请专家鉴定。

第十条 现场认定组由区自然资源分局、区住建局、区征收中心、区综合执法大队、区农业发展服务中心、统一镇、东地村、测绘评估机构等部门的人员进行现场认定，并提交区产权确认小组确认。现场认定组及产权确认小组负责下列工作：

（一）无证房屋的认定和处理；

（二）宅基地面积的认定；

（三）住改非及面积的认定。

第十一条 为做到公开、公平、公正补偿，下列情形应当公示：

（一）补偿安置政策

（二）入户测量及认定的补偿安置要素数据

1.被确认房屋面积；

2.住房面积；

3.厢房面积；

4.仓房面积；

5.宅基地面积。

（三）补偿安置结果；

（四）评估报告；

（五）补偿安置的具体行政行为；

（六）认定组认定的事项；

（七）其他应当公示的事宜。

二、集体土地上房屋补偿与安置

由于东地村的特殊性，认定组可根据实际情况对每个院内的一处主房（正房）按照有照房屋确认，108平方米以内的房屋按照实际测量面积确认，108平方米以上的房屋面积，最大确认到108平方米。

第十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

第十三条 集体土地上房屋被征收人可以按照宅基地面积折算选择安置房面积指标。

第十四条 每户被征收的宅基地（含附属物）按照下列标准折算安置房面积指标：

（一）108平方米以内的合法宅基地面积按照1:1折算安置房面积；房屋面积小于108平方米的按确认面积计算；

（二）108平方米——200平方米以内的合法宅基地面积按照1:0.6折算安置房面积；

（三）200平方米——300平方米之间的宅基地面积按照1:0.4折算安置房面积；

（四）300平方米——400平方米之间的宅基地面积按照1:0.3折算安置房面积；

（五）400平方米——700平方米之间的宅基地面积按照1:0.1折算安置房面积；

1. 超过700平方米的部分不予折算。

 被征收的非本集体经济组织成员的，不享受宅基地折算面积政策。

 第十五条 被征收宅基地面积按照对被征收人有利的判断，居住多年、约定俗成且经认定组认定公示无异议的面积。

耕地上未经批准建房以及占用公共通道临时外扩的土地为违法占地。

 第十六条 被征收房屋按照下列顺序等面积抵消安置房面积：

（一）被确认房屋含正房；

（二）厢房；

（三）仓房。

门房根据情况参照前款规定抵消。

第十七条 被征收房屋的货币结算：

1.折算后的面积，货币补偿按2400元/平方米；

2.被征收房屋面积不足部分，被征收人补交1200元/平方米；被征收房屋面积超过安置房面积部分，按200--800元/平方米，由评估公司评估确定。

第十八条 本方案中户按照下列方法界定：

（一）占有使用的原状院落居住一对夫妻包含一个成年子女及其配偶、子女；

（二）历史形成的原装院落；

（三）因离婚等原因分户的仍按一户计算，内部分割自行协商解决。

第十九条 一户多宅的，宅基地面积与地上房屋面积合并计算。

第二十条 根据《盘锦市人民政府关于印发盘锦市全域城乡公示地价标准的通知》（盘政发〔2022〕19号），本区域属于四类区域，经评估机构评估，四类区域货币补偿标准：

1.砖混结构的房屋2400元/平方米；

2.砖石木结构的房屋（假楼座）2350元/平方米；

3.砖石木结构的房屋（平房）2300元/平方米。

第二十一条 被征收房屋不符合原状院落折算的，被征收人在协议拆迁期限内自愿选择安置的，可以按照下列标准进行：

（一）选择按照被征收房屋建筑面积安置的，按照合法建筑面积1:1安置，上浮20%作为签订协议的奖励；强制拆除的，没有上浮面积奖励；认定的房屋面积不足50平方米的以50平方米享受上浮政策；

（二）没有被认定的房屋不予安置，按照200元至800元/平方米七个等级进行货币补偿，具体由评估公司确定；在2023年10月31日之前没有签订补偿协议的，按照违法建筑处理不予补偿并将强制拆除。

第二十二条 2023年10月31日协议期限届满，区人民政府依法作出补偿决定并按照下列标准进行补偿或者安置：

（一）选择货币补偿的按照被征收房地产评估报告进行货币补偿；

（二）选择安置的，进行双向评估结算差价，没有任何优惠和奖励。

补偿或安置的，征收房屋范围内的土地使用权一并无偿收回。

第二十三条 2023年10月31日协议期限届满，针对合法及认定组认定视为合法的集体土地上房屋，依法强制拆除，并按照下列标准进行补偿安置：

（一）按照被征收房屋房地产评估报告进行货币补偿；

（二）选择安置的，新旧房屋各计各价，没有任何优惠和奖励。

三、补偿安置其他事宜

第二十四条 建筑面积不足50平方米，安置补足到50平方米，差额面积部分补交建筑差价1500元/平方米；持民政部门颁发的《城乡居民最低生活保障金领取证》的，免交差额面积差价。50平方米上浮到60平方米后上靠10平方米以内按照2300元/平方米补交差价，超出上靠10平方米以上面积按照市场价3400元/平方米补交差价，不交差价的，不办理房屋所有权证。

第二十五条 安置房屋为高层、小高层建筑，位置在惠民小区、天琴湾小区、水榭春城小区指定楼号（详见安置楼规划图）。

第二十六条 被征收人可以选择就近上靠户型标准，差额面积不大于10平方米的，被征收人按照2300元/平方米标准补交建筑差价；10平方米以上的，按照市场销售价结算（3400元/平方米）。

被征收人选择安置房面积小于应安置面积的，按照本方案第二十条规定的标准进行货币补偿。

第二十七条 安置房为符合设计规范的毛坯安置房，对被征收人给予150元/平方米装修及暖气补助。

第二十八条 本项目安置房为小高层楼房，选择顶层安置房的，被征收人获得200元/平方米楼层差价。

第二十九条 被征收房屋的使用性质根据房屋所登记或依照规划部门批准的用途确定。

住宅经认定组认定为合法房屋的，事实上用于生产、经营、办公或仓储，同时具备下列条件的，可以认定为住改非：

（一）具有营业执照;

（二）经确认的房屋与营业执照的营业地点一致;

（三）连续经营2年以上。

居民区内的非临街房屋无论是否具备上述条件，都不得认定为住改非。

第三十条 一层房屋属于住改非的，按照本方案规定的住宅标准给予安置，并按照实际营业面积给予用途补助：

（一）从事商业经营的，补助700元/平方米；

（二）从事宾馆、办公、生产加工的，补助500元/平方米；

（三）从事仓储的，补助300元/平方米。

一层经营的连体二楼及其以上住改非房屋，按照前款规定的80%给予用途补助。

第三十一条 被征收人为企业法人单位的，对被征收企业进行货币补偿。

第三十二条 被征收房屋存在租赁的，租赁合同终止。补偿部门对被征收房屋所有权人补偿安置，出租合同关系自行解决。

第三十三条 补偿安置以户为单位，产权存在争议的，在提存补偿资金、留存安置房屋指标并经证据保全的前提下先行拆除，产权依法界定后再补偿安置。

第三十四条 被征收合法房屋的装修，附属物补偿、迁移费等由评估公司按市场价格评估确定。

选择宅基地面积折算安置房屋面积的，在规定宅基地内抵消面积的房屋，装修评估补偿按房屋评估价格依次计算，超出抵消面积不予补偿。

被征收人不接受上述规定标准或者没有规定的补偿要素，可以委托评估公司作出评估报告确定。

四、补助与奖励

第三十五条 住宅房屋（包括“住改非”），选择产权调换的，签订协议并办理完回迁入住手续之日起，延长3个月在原房屋过渡。

第三十六条 被征收房屋性质为商业用房，对被征收人进行货币补偿，按照25元/平方米/月的标准，一次性给予3个月的临时安置补偿。

第三十七条 被征收房屋性质为商业用房以外的非住宅房屋，对被征收人进行货币补偿的，按照以下标准一次性给予3个月的临时安置补偿：

生产用房20元/平方米/月，办公用房和公益用房20元/平方米/月，仓储用房、其他用房18元/平方米/月。

第三十八条 被征收住宅房屋按可安置面积10元/平方米一次性支付搬迁补助费，每户不低于500元。

被征收经营性房屋按照24元/平方米一次性支付搬迁费。

第三十九条 根据被征收人签订协议的阶段（以现场公告为准）按照下列标准进行奖励：

（一）2023年10月19日前签订协议的，奖励20000元/户；

（二）2023年10月20日至2023年10月26日签订协议的，奖励5000元/户；

（三）2023年10月27日至2023年10月31日签订协议的，奖励2000元/户；

（四）2023年10月31日之前没有签订协议的，没有奖励。

第四十条 该片区约20户为一组（以确认房屋为准，具体分组情况见公告），组内所有住户在2023年10月31日之前全部签订协议完成搬迁的，给予该组每户5000元奖励。

第四十一条 项目的所有被征收人在2023年10月31日之前签订协议完成搬迁的，奖励5000元/户（具体日期以现场公告为准）。

第四十二条 在2023年10月31日之前，按照小组全部签订协议并完成搬迁的名次，按照下列标准给予名次奖：

（一）第一名，奖励每户5000元；

（二）第二名，奖励每户3000元；

（三）第三名，奖励每户2000元；

（四）第四名，奖励每户1000元（具体日期以现场公告为准）。

第四十三条 为防止安全事故，被征收人交房验收时，必须保持房屋主体、门窗等设施完好，禁止私自拆卸，由拆除公司统一拆除。

第四十四条 签订协议并完成搬迁经验收通过交钥匙的顺序号为选择安置房顺序，同一时间交付的，采取抽签确定选择安置房顺序。

第四十五条 签订协议后，如果本项目同类情况补偿安置标准提高，征收部门将按照提高的标准进行追加，确保支持征收工作的被征收人利益最大化。

五、罚则与救济

第四十六条 变造、伪造或者骗取证件的，一经发现，按照伪造公文印章罪依法追究刑事责任，所签订合同条款无效，自行承担不利的法律后果。

突击抢建的违法建筑不予补偿或安置，隐瞒事实真相骗取安置面积的，相关合同条款无效。

第四十七条 为防止形成半拉子工程，确保安置房按计划开工建设，对逾期不签订补偿安置协议的，根据不同情况分别或者同时采取下列方式强制解决：

（一）针对本村村民的房屋，可以按照《中华人民共和国土地管理法》第六十六条规定，作出收回土地决定，依法申请人民法院强制执行；也可以按照《中华人民共和国村民委员会组织法》第二十八条规定，召开村民代表会议形成决议，不签订协议的，依法向人民法院提起民事诉讼并申请人民法院强制执行；

（二）针对违法建筑，区综合执法大队根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，作出责令限期拆除决定，经催告后依法申请区人民政府组织综合执法、住建、征收、公证等部门强制拆除；

（三）其他合法有效方法。

第四十八条 政府或者行政机关依法申请人民法院强制执行，人民法院依法作出执行裁定后，对于拒不执行人民法院判决、裁定的，可以采取下列强制方法：

1. 人民法院可以根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十四条规定，对被执行人进行司法拘留；
2. 根据最高人民法院出台的一系列针对国有土地上房屋征收非诉执行案件实施关于“裁执分离”的文件精神，移送政府，在综合执法、办事处、公证处等部门配合下实施强制拆除；强制拆除的，被执行人承担执行费和实际执行支出（大约40000元/户）；
3. 情节严重影响恶劣的，根据《中华人民共和国刑事诉讼法》规定，由公安机关依法追究其拒不执行法院裁定罪刑事责任。

第四十九条 下列情形，由公安机关依法处理直至追究刑事责任：

（一）违法信访的，根据《信访条例》《中华人民共和国治安管理处罚法》及公安部《关于公安机关处置信访活动中违法犯罪行为适用法律的指导意见》，由公安机关依法处理；

（二）以自焚、自残、自杀以及对征收工作人员进行殴打、威胁、恐吓、侮辱、谩骂以妨碍依法征收的；

（三）非法存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀、放射性物质的；

（四）自行违章拆除、改造水电气的；

（五）故意制造并散播谣言、虚假消息的；

（六）煽动、组织、策划违法信访，或非法集会游行的；

（七）采取伪造或者虚假手段骗取征收补偿金的；

（八）其他违法方式对抗依法征收的。

第五十条 签订协议后拒不搬迁的，视为自愿放弃屋内物品，交回所取得的奖励、上浮和补助，并赔偿整个征收区域因被征收人拒不搬迁所增加的过渡费损失，并可以直接拆除。

第五十一条 被征收人对区人民政府作出的房屋征收决定、征收补偿决定及其他行政机关做出的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

六、附则

 第五十二条 签订的补偿安置协议一式五份，具有同等法律效力。

第五十三条 评估报告、征收决定、补偿决定、责令限期拆除决定、强制拆除决定和裁定书等法律文书可以采取直接送达、委托送达、公证（见证）留置送达、邮寄送达或公告送达等方式送达。

第五十四条 在征收过程中，被征收人应当加强安全防范措施，防止水、电、煤气等安全事故发生，妥善保管身份证、户口本、结婚证、宅基地使用证、准建证和房屋权属证书等办理相关手续的重要证件和资料。委托他人代为办理的，应当办理授权委托手续，避免上当受骗。

人民政府强制拆除决定书、人民法院执行裁定书规定的搬迁期限未届满的，自来水、电力、燃气等部门不得停止供应，确保被征收人正常生活；上述文书规定的搬迁期限届满后，征收部门应当通知上述部门停止供应，以防造成安全事故。

第五十五条 参与征收的工作人员应当恪尽职守、准确按照本方案规定的程序和标准做好补偿安置工作，压低标准损害群众利益或者超出标准造成国家损失的，依法依规严肃处理，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十六条 本方案未尽事宜，由区政府研究形成会议纪要解决。

|  |
| --- |
| 抄送：区委宣传部、区委政法委、区委信访局、区委督查室。 |
| 盘锦市双台子区人民政府办公室 2023年8月1日印发  |