

牟定县人民政府文件

牟政发〔2016〕164号

牟定县人民政府关于印发牟定县城市棚户区改造 A1(老城)地块房屋征收安置补偿方案的通知

共和镇人民政府，县直有关部门：

《牟定县城市棚户区改造A1(老城)地块房屋征收安置补偿方案》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



牟定县人民政府

2016年9月12日

牟定县城市棚户区改造

A1(老城)地块房屋征收安置补偿方案

为规范牟定县城市棚户区改造 A1(老城)地块范围的土地、房屋征收补偿安置行为,顺利推进棚户区改造工作,提升城市品质,完善城市功能,改善居民居住条件,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(住建部建房〔2011〕77 号)、《云南省土地管理条例》、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》(云南省人民政府令 第 195 号)等有关法律法规,结合牟定县城市棚户区改造 A1(老城)地块实际情况,特制定本方案。

一、指导思想

以党的十八大及十八届三中、四中、五中全会精神为指导,深入贯彻中央和全省城市工作会议精神,按照《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》、《云南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的实施意见》等有关规定,以改善民生、促进和谐发展为目的,抢抓机遇,用活用好用足棚户区改造政策,进一步改善牟定县城

市功能、居住条件和生活环境，推动全县经济社会发展。

二、基本原则

牟定县城 A1（老城）地块棚户区改造坚持以下原则：

（一）以人为本，依法改造。县城 A1（老城）地块棚户区改造项目的确定和安置补偿方案的制定，采取多种方式广泛征询群众意见，做到政策惠民和公开、公平、公正。

（二）科学规划，分步实施。坚持棚户区改造与城市发展、产业结构调整、经济社会事业发展及生态环境保护统筹推进。

（三）因地制宜，分类指导。坚持整治、保护与改造相结合，严格界定改造范围，重视维护城市传统风貌特色，切实保护历史文化街区和建筑。

（四）统筹兼顾，完善配套。坚持全面规划、合理布局、节约用地、改善民生为重点的社会建设。

三、工作目标

根据项目建设规划、可研及实施计划，在 2014 年、2015 年开展前期工作的基础上，牟定县城 A1（老城）地块改造涉及 1700 户，计划自 2016 年起至 2017 年分二年实施完成。改造工作于 2016 年 3 月 1 日正式启动，按县棚户区改造项目指挥部确定的推进时序完成 22 户国有资产单位产权户、12 户企业产权户、808 户单位小区房、单元房的征收协议签订、房屋腾空工作；完成 858 户居民户的房屋征收协议签订、房屋腾空工作。

四、适用范围

《牟定县 2014—2020 年城市棚户区改造规划》确定的牟定县 A1、A3 片区〔A1、A3 片区就是本方案中的 A1(老城)地块〕房屋的征收补偿。

五、征收人与被征收人

(一) 征收主体：牟定县人民政府。

(二) 征收部门：牟定县住房和城乡建设局。

(三) 被征收人：实施范围内房屋所有权人、土地使用权人或合法的权利承受人。

六、征收补偿范围

《牟定县 2014—2020 年城市棚户区改造规划》确定的牟定县 A1、A3 片区〔A1、A3 片区就是本方案中的 A1(老城)地块〕内单位、个人的一切建(构)筑物。征收四至范围：东至南大街延伸到化湖南路保障房外；南至文庙街经茅阳居委会到护城河；西至西门外护城河；北至化湖南路。具体房屋征收户数、征收面积以牟定县人民政府发布的征收决定为准。

七、签约与征收期限

征收补偿签约期限以牟定县人民政府按工作推进时序发布的《牟定县城市棚户区改造 A1(老城)地块房屋征收决定》规定的时限为准。

八、组织领导

牟定县城市棚户区改造项目指挥部负责组织实施征收范围内的房屋征收与补偿工作，共和镇人民政府和县发改、住建、财政、国土、市场监管、公安、监察、审计等部门按照职责分工，依法依规做好征收补偿相关工作。

九、资金来源

多渠道筹措资金，主要通过融资贷款、申报中央专项建设基金和争取政策性补助等方式筹集。

十、资金管理

由牟定县城市棚户区改造项目指挥部制定补偿资金管理办法，在金融机构设立房屋征收补偿资金监管专户，实行专户专储，专款专用，审计工作组对征收补偿费用使用情况进行监督和跟踪审计。

十一、工作步骤

2016年牟定县城A1（老城）地块棚户区改造按以下步骤组织实施：

（一）2016年5月1日至7月20日：工作组完成被征收人的房屋调查、土地调查、人口调查工作。房屋征收范围确定后，征收部门组织对征收范围内房屋权属、建筑面积等情况进行调查并组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定房地产评估机构。

（二）2016年7月21日至8月31日：由房屋征收部门委

托被征收人所确定的房地产评估机构，对征收范围内的土地及地上建（构）筑物的价值进行评估。评估时点为房屋征收决定公告发布之日，评估机构向房屋征收部门提供分户初步评估结果，房屋征收部门将分户初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示期限为7天。公示期间，评估机构安排注册房地产估价师对分户初步评估结果进行现场说明解释。公示期满后，房屋征收部门向被征收人送达分户评估报告，送达时间即为报告收到时间。被征收人对房屋评估价值有异议的，可以依法申请复核评估和鉴定。房地产评估机构要本着独立、公正、科学、合理原则进行评估。在测绘、评估工作过程中，要对其测绘的房屋面积和评估的房屋价值负责，并积极做好面积测量和评估价值的解释工作。同时，房屋征收部门拟定《牟定县城市棚户区改造项目A1（老城）地块房屋征收补偿方案（征求意见稿）》，经县级各部门论证后，充分征求被征收人的意见和建议，征求意见期限不少于30天。

（三）2016年9月1日至9月15日：根据征求的意见建议修改完善方案，进行社会稳定风险评估。由县人民政府作出征收决定，发布征收公告，广泛宣传、解释方案和政策法规。

（四）2016年9月16日至12月31日：由对应工作组组织被征收人签订《房屋征收补偿协议》，被征收人在协议规定时限内腾空被征收房屋，并将被征收土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门。房屋征收部门根据评估报告及协议，将被

征收人的土地及地上建（构）筑物补偿款、过渡安置等费用按补偿和补助资金兑付要求结算兑付给被征收人。由房屋征收部门对被征收房屋进行拆除。

（五）2016年12月1日至12月31日：土地征收工作组适时开展土地的收储、土地供应等相关工作。

十二、征收方法

牟定县城 A1（老城）地块棚户区改造土地及地上建（构）筑物的征收以货币量化补偿的形式开展，即：房屋征收主体按程序制定《牟定县城市棚户区改造项目 A1（老城）地块房屋征收补偿方案》；通过社会稳定风险评估后做出征收决定；房屋征收部门根据征收补偿方案与被征收人签订《房屋征收补偿协议》；被征收人在协议规定时限内腾空被征收房屋，并将被征收土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门；达不成征收补偿协议或签订征收补偿协议后反悔，拒不腾空移交房屋的，由征收主体依法作出征收补偿决定，申请人民法院依法强制执行；房屋征收部门将应支付给被征收人的补偿资金（除购房补贴外）进行结算兑付；由征收人对被征收的房屋进行拆除。

十三、征收补偿内容

（一）房屋征收补偿内容包括被征收房屋、土地价值的补偿；室外附属设施和附着物价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；因征收房屋造成的停产、停业损失补偿。

(二)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国家和云南省房屋征收评估办法评估确定。

(三)被征收房屋价值评估应考虑被征收房屋的用途、楼层、建筑结构、使用年限、建筑面积以及占地面积、土地性质等因素。

十四、被征收房屋的认定

(一)被征收房屋权属、面积、功能的确认

1.被征收房屋的权属建筑面积、结构、用途等，原则上以房屋登记簿（房屋所有权证）的记载为准。为保障被征收人的合法权益，被征收房屋为合法建筑且未改、扩建，若房屋实际测绘面积与证载面积不符，测绘面积大于证载面积的，以测绘面积为准；证载面积大于测绘面积的，以证载面积为准。证载面积不包括楼梯间等公摊面积的，楼梯间公摊面积计入实测面积。证载面积中阳台按全封闭计算面积的，补偿时阳台按全面积计算；证载面积中阳台按半封闭折半计算面积的，补偿时阳台按折半面积计算，即自行封闭的阳台按折半面积计算，封闭阳台费用按评估价值给予补偿。

2.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前建成的房屋，按照被征收房屋实际面积和用途给予确认。

3.1990年4月1日至2007年12月31日《中华人民共和国城市规划法》实施期间修建的建房手续不全的房屋，按被征收房屋的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工

程施工许可证》等相关依据由房屋征收部门进行确认。

4. 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后至项目征收决定公告之日新建、改建、扩建的房屋，无《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等手续的，属违法建筑，拆除时不予补偿。若积极支持房屋征收工作，并在规定的期限内主动签约并按时搬迁的，按地上建（构）筑物的重置价给予补助。

5. 被征收房屋无任何手续，产权人须向所在村（居）民小组、村（社区居）委会、镇政府提交书面申请，并提供房屋的相关证明材料，由所在村（居）民小组、村（社区居）委会、镇政府提出处理意见，报房屋征收部门审核，并在房屋所在地公示7日无异议后予以确定。

（二）计户认定

1. 以《房屋所有权证》的所有权人为计户单位。

2. 以《国有土地使用证》或《集体土地使用证》的使用权人为计户单位。

3. 以《建设工程规划许可证》、《村镇房屋建设准建证》或《建设用地批准书》载明的建设业主为计户单位。

4. 以认定的所有权人为计户单位。

（三）家庭人口认定

被征收人的家庭人口认定，按房屋征收决定公告发布前 2

个月内，当地户籍管理中的常驻人口为基本对象进行认定，包括正在服役、就学、服刑的人员；房屋征收期限未结束前，有符合计划生育政策新生儿女的给予增加人口认定；其他人口增减情况不予认定；挂靠人口不予认定。

十五、征收机关企事业单位房屋

（一）征收机关企事业单位房屋一律采用货币补偿。由房屋征收部门和被征收人共同委托房地产价格评估机构进行评估，以评估结果作为确定补偿价格的依据。

（二）机关企事业单位房屋征收补偿不享受居民住宅房屋征收补助及奖励政策。

十六、不予补偿的房屋

违反规定在征收范围内实施新建、改建、扩建房屋，改变房屋用途以及新增装饰装修等不当行为故意增加补偿费用的。

十七、土地征收

征收成套的单元房（房改房、集资房等）按“房地合一”的原则按市场评估价格进行征收，其土地不论以何种方式取得均不再单独补偿；征收商业营业性用房按收益法进行评估；征收居民具有独立产权的房屋，按“房地分离”的原则进行评估，房屋按重置成本（建筑安装成本）进行补偿，土地按其取得方式的不同按以下类别进行补偿：

（一）征收国有出让土地

被征收人持有《国有土地使用证》并载明土地来源为“出让”的，按国有出让土地以房地产评估机构作出的评估价格作为征收补偿依据。

（二）征收国有划拨土地或征收集体建设用地

被征收人持有《国有土地使用证》并载明土地来源为“划拨”的，按基准地价以房地产评估机构作出的评估价格作为征收补偿依据（该片区Ⅰ类居住用地基准地价为 580 元/m²，商业用地基准地价为 775 元/m²；Ⅱ类居住用地基准地价为 450 元/m²，商业用地基准地价为 600 元/m²）。

被征收人持有《集体土地使用证》，在城市规划区范围内的，参照国有划拨土地按基准地价以房地产评估机构作出的评估价格作为征收补偿依据（该片区Ⅰ类居住用地基准地价为 580 元/m²，商业用地基准地价为 775 元/m²；Ⅱ类居住用地基准地价为 450 元/m²，商业用地基准地价为 600 元/m²）。

（三）征收无证土地

被征收人未持有任何土地使用证的祖业房产占地或事实宅基地，但主要房屋占地面积经专业测绘机构实测并经国土部门和被征收人认可，按基准地价以房地产评估机构作出的评估价格作为征收补偿依据；其他非建设用地按《牟定县人民政府关于实施新一轮统一征地补偿标准的通知》（牟政发〔2015〕47号）文件执行。

（四）土地征收历史遗留问题的处置

土地征收过程中若有历史遗留问题，根据有关政策规定另行处置。

十八、补偿办法

（一）住房征收补偿

为满足棚户区改造对象多样性安置需求，促进棚户区改造与房地产市场的有效衔接，按照《住房城乡建设部 国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》（建保〔2015〕125号）要求，结合我县实际，所有房屋征收全部采取先货币量化，征收时按以下四种方式进行补偿，被征收人可以选择其中一种安置补偿方式：

方式一：货币补偿·自主安置。补给被征收人的费用=评估总价+棚改补助+过渡安置补助+奖励资金+其它涉及费用。根据房屋征收部门与被征收人签订的《房屋征收补偿协议》，被征收人在协议规定时限内腾空被征收房屋，并将土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门，房屋征收部门把评估总价、棚改补助、过渡安置补助和搬迁奖励等费用以货币方式支付给被征收人，被征收人自行解决安置问题。

方式二：货币补偿·认购商品房。补给被征收人的费用=评估总价+棚改补助+过渡安置补助+奖励资金+购房补贴+其它涉及费用。根据房屋征收部门与被征收人签订的《房屋征收补偿协

议》，被征收人在协议规定时限内腾空被征收房屋，并将土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门，房屋征收部门把评估总价、棚改补助、过渡安置补助和搬迁奖励等费用以货币方式支付给被征收人。被征收人在牟定县城规划区内于 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间购买商品住房（含预售房）每套面积在 60 平方米以上的（含 60 平方米），根据国务院、省、州关于化解房地产库存，促进房地产持续健康发展的指示精神，结合我县实际，自房屋征收主体发布征收公告之日起，签订协议并在规定期限内腾空移交房屋的，除享受棚改补助外，按每户购买商品住房面积给予 200 元/m²的购房补贴，每户最高补贴不超过 3 万元。

方式三：货币补偿·购买保障房。补给被征收人的费用=评估总价+棚改补助+过渡安置补助+奖励资金+其它涉及费用。根据房屋征收部门与被征收人签订的《房屋征收补偿协议》，被征收人在协议规定时限内腾空被征收房屋，并将土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门，房屋征收部门把评估总价、棚改补助、过渡安置补助和搬迁奖励等费用以货币方式支付给被征收人。被征收人向牟定县保障性住房建设管理中心按 2074.40 元/m²的价格购买保障性住房（不含楼层系数），按照被征收人签订《房屋征收补偿协议》的时间顺序实行先签先选、后签后选。

方式四：购买 A1（老城）地块开发的商品房。补给被征收

人的费用=评估总价+棚改补助+过渡安置补助+奖励资金+优惠补助+其他涉及费用。根据房屋征收部门与被征收人签订的《房屋征收补偿协议》，被征收人在协议规定时限内腾空被征收房屋，并将土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门，房屋征收部门把评估总价、棚改补助、过渡安置补助和搬迁奖励等费用以货币方式支付给被征收人。被征收人到 A1（老城）地块棚户区改造开发的楼盘中购买商品住房的，按照被征收人签订《房屋征收补偿协议》、腾空被征收房屋并将被征收土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门的时间顺序享有房屋优先选购权，除享受棚改补助外，按房地产开发商提供给房管部门的合同备案价再给予被征收人 5% 的优惠补助。

商品住房的选认。棚改指挥部负责搭建牟定县棚改居民购房服务中心，组织信誉良好的房地产开发商到棚改居民购房服务中心建立售房点和房源库。被征收人根据自身实际情况，可持《房屋征收补偿协议》到牟定县棚改居民购房服务中心选购商品住房，也可在牟定县城规划区范围内的其他售房点自行选购商品住房。

（二）商业营业用房的补偿

营业性用房是指房屋登记用途为商业、商住或登记为住宅但部分或整体改为营业性用房的房屋。

1. 被征收房屋的房屋权属证书载明为商业的，按评估机构出

具的评估报告予以补偿。

2. 被征收房屋的房屋权属证书载明为住宅，但临街用于经营的，且被征收人在房屋征收决定公告发布前已取得工商、税务等部门批准登记文书，并实际从事经营活动的，一层临街实际用于经营的面积按商业用房评估给予补偿，二层及以上部分按住宅评估给予补偿。

3. 营业性用房面积的认定以测绘机构测量实际用于经营的面积为准，且最大进深不得超过 10 米，与实际经营面积相联的伙房、厕所、仓库等，不得认定为营业性用房面积。

4. 被征收人的商业营业用房采取一次性货币补偿+自主安置方式。即：房屋征收部门与被征收人签订《房屋征收补偿协议》，被征收人在协议规定时限内腾空被征收房屋，并将被征收土地及地上建（构）筑物的产权移交给房屋征收部门。房屋征收部门将被征收人商业营业用房的评估总价、过渡期间经营损失等应支付给被征收人的所有费用，以货币的方式支付给被征收人，由被征收人自行安置。商业营业用房的补偿费用=商业营业用房评估总价+过渡期间经营损失+物资搬运补助+其他涉及费用。

5. 征收过程中，商业营业用房的面积及价值（含商业价值）认定以评估机构出具的评估报告书为准。考虑到被征收人商业营业用房过渡期间的经营损失，对其经营损失按 40 元/m²/月进行补偿，补偿期限按 18 个月计算，在兑现征收补偿款时一次性结

算发放。对经营损失补偿争议较大的，由评估部门进行评估确定。

6. 因经营的商业营业用房被征收，经营户需自行对经营物资进行搬运。物资搬运补助待房屋腾空后，按 50 元/m²的标准一次性给予补助。经营户的证明材料以营业执照和税务登记证为据。若商业营业用房属于经营户向房屋被征收人租赁的，该笔补助由被征收人在兑现征收补偿款时代为领取，被征收人与经营户的合同关系由被征收人负责与经营户协商解除。

十九、补助和奖励

(一) 棚改补助

积极支持棚户区改造，在规定时限内签订协议并腾空移交房屋的，按安置方式选择类别给予棚改政策性补助。

选择方式一：货币补偿·自主安置，按评估总价的 15% 给予补助；

选择方式二：货币补偿·认购商品房，按评估总价的 10% 给予补助；

选择方式三：货币补偿·购买保障房，按评估总价的 10% 给予补助；

选择方式四：购买 A1（老城）地块开发的商品房，按评估总价的 10% 给予补助。

(二) 住房征收过渡安置补助

1. 租房费补助。被征收人在规定的过渡期内自行解决过渡住

房的，征收人按家庭人口 150 元 / 人 / 月的标准发放临时安置过渡费。其中：选择货币补偿·自主安置的过渡期按 12 个月计算；选择货币补偿·认购商品房的按 12 个月计算；选择购买 A1（老城）地块开发的商品房的按 12 个月计算；选择货币补偿·购买保障房的，由征收部门提供保障房作过渡安置，过渡期为 12 个月，过渡期内的租金由征收部门支付。

2. 搬迁费补助。按照被征收住房面积的大小，以房产证证载面积或以评估报告测绘面积为准（不包括简易房、畜厩、仓库、杂物间、生产、商业营业用途等非居住用房和其他建（构）筑物、附着物面积），给予被征收户搬迁补助费用 30 元/m²/次。由于存在过渡安置，搬迁补助按 2 次计发，2 次累加每户搬迁补助费最高不超过 1 万元，低于 3000 元的按照 3000 元进行补助。

（三）签约奖励

征收签约期限为 20 天，被征收人在收到房屋征收通知之日起 20 天内签订房屋征收补偿协议的，根据签约时间先后，第 1 天至第 10 天（含第 10 天）签订征收协议的，给予 25000 元/户奖励；第 11 天至第 20 天（含第 20 天）签订征收协议的，给予 15000 元/户奖励；超过 20 天以后签订征收协议的不予奖励。

（四）搬迁奖励

根据搬迁时间完成先后顺序，经征收部门现场核实，按照被征收住房、商业营业用房、仓库面积大小给予 50—30 元/m²的奖

励（不包括简易房、畜厩、杂物间等其他建（构）筑物、附着物面积）。

从签订征收协议之日起，第 1 天至第 20 天（含第 20 天）搬迁完毕的，给予 50 元/m²奖励；第 21 天至第 40 天（含第 40 天）搬迁完毕的，给予 30 元/m²奖励；第 41 天以后搬迁完毕的不予奖励。每户最高奖励不超过 2 万元。

（五）其他补助

1. 特殊人群补助

被征收人家庭中有烈士遗属、重度（Ⅰ、Ⅱ级）残疾人的，能提供有效证件的给予一次性补助 5000 元/户，身份重叠的不重复享受。

2. 停产补助

针对棚改范围内的生产加工企业及家庭作坊，由被征收人在签订协议时提供有效的生产许可证、营业执照、税务登记证等相关证件，经审核确认后按 5000 元/户一次性给予停产补助。

3. 相关设施设备补偿费

（1）公共水电及通讯设施的拆除重建，由专业机构分别进行设计预算并经有关部门审定，按企业和政府各承担 40%和 60%的投资费用完成拆除重建。

（2）被征收人选择货币补偿的，其私有的水电及通讯设施给予一次性补助（补助标准详见附件 2）。

二十、补偿和补助资金兑付要求

(一) 选择货币补偿·自主安置方式的被征收人，自《房屋征收补偿协议》生效之日起，腾空并交付被征收房屋的，携带《房屋征收补偿协议》、《房屋产权移交证明书》等相关手续到牟定县城市棚户区改造项目指挥部签署《补偿费用结算书》后领取征收补偿费用。

(二) 选择货币补偿·认购商品房的被征收人，自《房屋征收补偿协议》生效之日起，腾空并交付被征收房屋的，持《房屋征收补偿协议》、《房屋产权移交证明书》等相关手续到牟定县城市棚户区改造项目指挥部签署《补偿费用结算书》后领取征收补偿费用；涉及购房补贴资金的，须提供于 2016 年 1 月 1 日—2017 年 12 月 31 日期间在牟定县城规划区内的《商品房购销合同》、房屋所有权证或县住建局出具的购房证明材料，方可领取购房补贴。

(三) 选择货币补偿·购买保障房的被征收人，自《房屋征收补偿协议》生效之日起，腾空并交付被征收房屋的，持《房屋征收补偿协议》、《房屋产权移交证明书》等相关手续到牟定县城市棚户区改造项目指挥部签署《补偿费用结算书》后领取征收补偿费用，租住满一年后，与牟定县保障性住房管理中心签订保障房购买协议，支付购房款。

(四) 购买 A1（老城）地块开发的商品房的被征收人，自

《房屋征收补偿协议》生效之日起，腾空并交付被征收房屋的，持《房屋征收补偿协议》、《房屋产权移交证明书》等相关手续到牟定县城市棚户区改造项目指挥部签署《补偿费用结算书》后领取征收补偿费用；涉及回迁购房的优惠补助和延期租房费，须提供回迁购房手续以及县住建局出具的购房证明材料，方可兑付。

(五)被征收人必须于领取补偿及补助资金前自行缴清被征收房屋所使用的水、电、有线电视、电话等费用。

二十一、优惠政策

(一)税收政策按照财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》(财税〔2013〕101号)规定执行。

纳税人享受上述税收优惠政策时，须按要求提供有关资料向主管税务机关备案。

(二)被征收人搬迁后，其子女就学仍可按教育部门划片招生相关政策在原住址所在片区就读。

二十二、有关说明

(一)被征收人在规定时限内购置住房的房屋所有权证及土地使用权证由被征收人按规定自行办理。

(二)本次棚户区改造范围内的土地划分为国有出让、国有划拨(集体土地在县城规划区范围内的视为国有划拨性质)两种。

(三)关于“一户被征收人”的界定，以下列原则为准：

1. 按照对物不对人的原则，即以房屋所有权证和土地使用权

证为界定依据，每份房屋所有权证和土地使用权证界定为一户（两证合一的按一户界定）。

2. 没有办理房屋所有权证和土地使用权证的，以《征收告知书》发布前，镇、村、组三级组织对一宗宅基地批准建设的建筑物认定为一户。

（四）关于“被征收人”的认定原则。被征收人指被征收房屋或其他地上建（构）筑物的所有权人（合法承受人）。

（五）关于“人口”认定原则。凡上述补偿中涉及到“人口”的界定，以下列原则为准。

1. 房屋所有权证上载明的房屋所有权人和共有人。

2. 与房屋所有权人同在一本户口簿上且有直系亲属关系的其它人口。

3. 持有多本户口簿人口，与房屋所有权人不在同一本户口簿上，但户口住址与被征收人住址一致且有直系亲属关系的人口。

4. 随婚人口的认定，与房屋所有权人有合法婚姻关系但户口不在同一本户口簿上的人口（仅指配偶）。

5. 被征收房屋的所有权人和共有人已故但未指定遗产继承人的，按其原共有人进行认定。

6. 原户籍在本地的在校学生、在部队服役的士兵、服刑人员。

（六）征收涉及抵押的房屋，由抵押人与抵押权人按照国家和房地产抵押规定就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协

商，达成书面协议的按照协议对被征收人给予补偿；达不成协议的，房屋征收部门对被征收人选择货币补偿·自主安置方式的，将补偿款向公证机构办理提存；选择货币补偿·认购商品房和购买 A1（老城）地块开发的商品房两种方式之一的，原则上仍将补偿款向公证机构办理提存，但抵押人和抵押权人书面协商一致的可自行按相关程序变更抵押物。

（七）依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的相关规定，被征收人对房屋评估价值有异议的，应当自收到评估结果之日起 10 日内向选定的房地产评估机构申请复核评估；对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果 10 日内向云南省房地产评估专家委员会申请鉴定。鉴定所需费用由申请人支付，其鉴定结果作为最终结果。房屋征收部门与被征收人在征收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征收主体，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内公告。被征收人对作出的补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼，对复议或裁判结果拒不执行，或者被征收人在法定期限内对补偿决定既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，并在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由征收主体依法申请人民法院裁定核准强制执行。

（八）对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，可不

予补偿。

二十三、有关要求

(一)征收范围内的居民产权户和集体产权户按照本方案进行征收补偿。房屋征收范围确定后,自县人民政府发布征收告知书之日起,在房屋征收范围内新建、扩建、改建、改变土地及房屋用途和装修房屋,土地及房屋产权转移、分割和抵押,新增工商商业登记注册或者其他社会组织登记注册,分立公有房屋承租关系、户籍迁入或分户及其它不当增加补偿费用行为的,不予认定。

(二)县住建、国土、市场监管、公安、民政等有关部门,自县人民政府发布征收告知书之日起,暂停办理房屋征收范围内新建、扩建、改建、改变土地及房屋用途,土地及房屋产权转移、分割和抵押,新增工商营业登记注册、分立公有房屋承租关系、户籍迁入或分户等事项。暂停办理期限为一年。

二十四、本方案由牟定县城市棚户区改造项目指挥部负责解释,自发布之日起施行。

附件: 1. 牟定县城市棚户区改造A1(老城)地块房屋征收
楼层系数调差表

2. 牟定县城市棚户区改造A1(老城)地块房屋征收附
属设施补助费

我单位于2016年9月12日印发

牟定县人民政府办公室

2016年9月12日印发

附件 1

牟定县城市棚户区改造 A 1 (老城) 地块房屋 征收楼层系数调差表

房屋 层数 所在楼层	系 数				
	七层	六层	五层	四层	三层
一楼	0.95	0.95	0.95	0.98	0.98
二楼	1.01	1.03	1.03	1.03	1.05
三楼	1.05	1.05	1.05	1.03	0.97
四楼	1.04	1.05	1.03	0.96	
五楼	1.03	1.01	0.94		
六楼	1.01	0.91			
七楼	0.91				

附件 2

牟定县城市棚户区改造 A1(老城)地块房屋 征收附属设施补助费

序号	名称	单位	单价(元)	备注
1	住宅电话(不记分机)	门	100	移机不改号
2	宽带及光纤	户	100	
3	数字有线电视	户	400	
4	独立水表	块	700	
5	分户水表	块	220	
6	住宅独立电表	块	520	
7	分户电表	块	150	
8	非住宅独立电表(单相)	块	1100	
9	非住宅独立电表(三相)	块	2500	
10	动力电表(三相)	块	2500	
11	动力电表(三相)有互感器	块	4500	
12	电热水器迁移	个	200	
13	空调(挂机)迁移	个	300	
14	空调(柜机)迁移	个	400	
15	室外太阳能热水器	台	1500	20管以上(含20管)
		台	1000	20管以下(不含20管)