

大理市原下关三中片区国有土地上 房屋征收补偿方案

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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》等法律法规以及《大理市城区改建提升实施办法（试行）》规定，依照《大理市原下关三中片区国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》征求意见及修改情况的公告，为依法开展房屋征收补偿安置工作，保障被征收房屋所有权人合法权益，结合大理市原下关三中片区城区改建房屋征收补偿工作实际，特制定本方案。

一、房屋征收目的

（一）原下关三中教职工宿舍片区位于大理市嘉年华广场建设用地区域内，为节约土地资源，保障集约化用地，利于总体规划，同时提升该片区整体形象。

（二）改善原下关三中教职员工宿舍片区住户的居住环境，提升居住条件、居住品质和生活质量。

二、征收部门及实施单位

征收部门及实施单位：大理市住房和城乡建设局

三、符合《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》第七条规定的项目批准文件

1. 大理市人民政府政府办公室《关于大理市嘉年华广场项目建设用地区域内国有土地上房屋征收事项的批复》（大市政办批〔2015〕454号）。

2. 大理市人民政府《关于大理市原下关三中片区改建项目房屋

征收范围的公告》(2016年1月28日)。

3.《关于大理市原下关三中教职工宿舍片区项目列入规划审查情况》

4.《关于大理市原下关三中教职工宿舍片区土地规划审查情况》

5.《关于大理市原下关三中教职工宿舍片区国有土地上房屋征收是否符合城乡规划的回复》

四、房屋征收范围、规模、期限

(一)征收范围：东至规划北二十道路、西至人民北路、南至市建一公司等住宅围墙、北至大理市房地产综合开发有限公司小区围墙(具体以征收范围图为准)。

(二)征收规模：原下关三中片区征收范围内国有土地上房屋的所有权人共24户，均为私人住宅产权人24户(套)。

(三)征收期限：从市政府发布征收决定公告之日起1年内完成征收工作。

五、被征收房屋用途、性质和建筑面积的认定办法

(一)被征收房屋用途的认定

按照政府核发的《国有土地使用权证》、规划部门核发的《建设工程规划许可证》、房产管理部门核发的《房屋所有权证》载明的用途为准。如“三证”认定的用途有差异，按照规划部门核发的《建设工程规划许可证》载明的用途为准。《中华人民共和国城乡规划法》实施前建成的房屋，不能提供《建设工程规划许可证》的，按《国有土地使用权证》载明的用途为准。

(二)被征收房屋面积的认定

被征收房屋以《房屋所有权证》并结合房屋现状，每套房屋认

定为一户，一套房屋多人共有的，按一户认定，其面积由双方认可的具有测量资质的中介机构分别对其房屋建筑面积、套内建筑面积及公摊面积进行实地勘测，房屋实测合法建筑面积大于《房屋所有权证》证载面积的，以实测面积为准；房屋实测合法面积小于《房屋所有权证》证载面积的，以《房屋所有权证》证载面积为准。房屋实测的套内建筑面积作为产权调换的依据。国有土地面积以实测面积为准。

六、房屋征收补偿安置方式、补偿标准

(一) 安置方式

被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

(二) 补偿标准

1. 房屋产权调换补偿标准

被征收房屋套内建筑面积与回迁安置房套内建筑面积进行等面积调换。回迁安置房套内建筑面积小于被征收房屋套内建筑面积（含奖励 20 m²），不足部分换算成建筑面积后，按原被征收房屋评估价结算。

回迁安置房套内建筑面积大于被征收房屋套内建筑面积（含奖励 20 m²），超过部分换算成建筑面积后，20 m²内按该项目该栋安置房建成后开盘价优惠 10% 结算，再超出部分按市场价购买。

2. 货币补偿标准

被征收人的房屋由双方认可的具有资质的房地产价格评估机构按房地合一的市场评估价进行货币补偿。

3. 房屋装修、附属设施等补偿标准

(1) 被征收的房屋装修部分及附属设施由具有资质的房地产

价格评估机构现场评估后予以补偿。

(2) 被征收人自行建盖的临时建筑和不在规划临时许可证有效期内的临时建筑不予补偿。

(3) 被征收人自行出资修建的柴火棚、单车棚和安装的太阳能、热水器等，按评估价值进行货币补偿。

七、搬迁费、临时安置费及电视、电话、网络等移机补偿

(一) 搬迁费

私人住宅产权户：500 元/户·次，选择货币补偿按 1 次计算，选择产权安置按 2 次计算。

(二) 临时安置费

1. 私人住宅产权户，按征收房屋建筑面积 12 元/月·平方米补助，在征收补偿安置协议生效之日起 36 个月内交房的，计发时间从搬迁交房之月起至安置房通知接房截止时间的次月止。交房超过上述期限，超过期限临时安置补助费按 2 倍计发至交房后 3 个月止，若未按通知接房的，按通知截止时间停发临时安置补助费。

(三) 电视、电话、网络等移机补偿费

电视：200 元/户，电话：100 元/部，网络宽带移机费：100 元/户。

八、奖励及补助

(一) 选择产权调换，且在规定的时限内签约并搬迁的，每户奖励 20 平方米套内建筑面积；选择货币补偿，且在规定的时限内签约搬迁的，一次性奖励 4 万元/户。未在规定时间内签约并搬迁的，不给予奖励。

(二) 选择货币补偿安置户，在规定的时限内签订协议并移交房屋的，按 12 元/m²·月的标准，一次性补助 24 个月。

(三)在规定时间内签订协议并搬迁的,若选择产权调换,免交5年物业管理费(不含电梯费及供水二次加压费)或一次性补助5000元/户;若选择货币安置,一次性补助5000元/户。

(四)在规定时限内签订协议并搬迁的,对选择产权调换且愿意购买车位使用权的每户优惠20000元,选车位顺序按选房顺序选购;对选择货币安置或选择产权调换且放弃购买车位使用权的,统一补助标准为10000元/户。

(五)联动奖:为鼓励被征收户(产权调换及货币补偿户)配合、支持市人民政府的房屋征收工作,在规定期限内被征收人签订协议并搬迁的先给予每套7000元鼓励奖,在规定期限内整栋签订协议并搬迁后再给予每套3000元联动奖。若整栋所有住户,有未按规定时限内搬迁的,取消该栋每套3000元联动奖。

(六)被征收人属低保户、特困户、残疾人的,持市民政、残联等部门批准的《低保证》、《残疾证》等有效证件,在规定时段内签订房屋征收补偿安置协议并交房的,每户一次性给予困难救济补助4000元。

九、用于产权调换房屋的地点、户型和选房方式

(一) 调换房屋的地点

原则上在大理市嘉年华广场建设项目的回迁安置房(3号栋1单元2至24层)内进行调换,特殊情况的也可以在大理市城投公司开发建设的兴盛时光和河畔阳光两个项目中选择产权调换(具体户型、面积可到工作组办公室查看)。

(二) 户型

户型在C1(建筑面积约135平方米,套内面积约103平方米)、C2(建筑面积约126平方米,套内面积约99平方米)、C3(建筑面

积约 135 平方米，套内面积约 103 平方米）三种户型（交房时以实测面积为准）中选择。

（三）选房方式

房屋产权调换的选房办法，实行先交房先选（按被征收房屋移交时间为准）。

十、房屋征收评估机构选定方式

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则确定，并予以公告。

十一、搬迁期限、过渡方式和过渡期限

（一）搬迁期限

自签订协议之日起，15 日内搬迁并移交完毕。

（二）过渡方式

选择产权调换方式的，搬迁过渡方式由被征收人自行解决。

（三）过渡期限

过渡期限为签订协议之日起 36 个月。

十二、房屋征收补偿工作的相关法律法规规定

（一）被征收人与征收人签订房屋征收补偿安置协议后，经补偿过的房屋及附属设施，由征收实施单位组织拆除，被征收人必须保持建筑物的完整，不得自行拆除或取走，否则按评估价从补偿款中扣除。

（二）签订补偿安置协议时，被征收人需提交如下相关材料：身份证、结婚证（单身证明）及户口册等相关证件（原件经审核后返还，提交复印件）；房屋所有权证（原件）；土地使用证（原件）。

(三)征收设有抵押权的房屋，依照《中华人民共和国担保法》规定执行；征收的租赁房屋，由被征收人与房屋承租人自行解除租赁关系。

(四)征收产权不明晰的房屋，由房屋征收部门报请做出房屋征收决定的大理市人民政府依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，根据征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。征收前，征收人就被征收房屋的有关事项向公证机关办理“证据保全”。

(五)征收部门和实施单位应当遵循“公开、公平、公正”的原则，加强征收政策宣传，严格执行征收补偿安置方案的规定，在被征收房屋征收补偿价值确定后，不得擅自提高或降低房地产价格评估机构依法做出的被征收房屋评估价格。

(六)征收部门及实施单位要切实维护被征收人的合法权益，及时化解征收补偿工作矛盾，维护社会和谐稳定。

(七)房屋移交前，被征收人必须自行结清搬迁前所产生的水、电、有线电视、电话费(含网络使用费)等费用，如未交纳，则从补偿款中扣除。

(八)征收工作人员必须严格执行国家有关政策法规，秉公办事，不得弄虚作假、徇私舞弊。如有违反，视其情节轻重给予党纪处分，构成犯罪的依法追究其刑事责任。

(九)被征收人采取暴力、威胁、煽动群众等方法，阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作或采取抢占公房、辱骂、殴打征收工作人员以及其他阻碍执行公务的行为，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚，构成犯罪的依法追究其刑事责任。

(十) 大理市住房和城乡建设局依据本方案制订征收实施细则。

(十一) 本征收补偿安置方案由大理市住房和城乡建设局负责解释。