

黄石市下陆区住房保障局文件

下住保发〔2019〕5号

关于印发《下陆区饶家垄片区棚户区改造项目 集体土地上房屋搬迁补偿安置方案》的 通 知

商务新区、区各有关单位：

经区十届政府第74次常务会议研究同意，现将《下陆区饶家垄片区棚户区改造项目集体土地上房屋搬迁补偿安置方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。



下陆区饶家垄片区棚户区改造项目集体 土地上房屋搬迁补偿安置方案

根据黄石市城市棚户区改造计划，为改善下陆区饶家垄片区居民居住环境和住房条件，下陆区人民政府决定启动饶家垄片区棚户区改造项目集体土地上房屋搬迁工作。为保障被搬迁人的合法权益，维护公共利益，确保房屋搬迁补偿安置工作顺利实施，结合实际情况，制定本补偿方案。

一、搬迁补偿适用的法律法规及政策依据

（一）法律法规及政策依据：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3、《中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》（中纪办发[2011]8号）；
- 4、《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；
- 5、《黄石市人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（黄政发[2015] 6号）。

（二）法律法规及政策参照：

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590号）；
- 2、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）；
- 3、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（湖北省

政府令第 380 号)。

(三) 其他相关法规和规范性文件。

二、搬迁补偿基本原则

(一) 依法依规、严格程序；统一标准、规范操作；过程公开、结果公开的原则。

(二) 本项目实行协商搬迁，在规定时间内，协商搬迁签约率达到 90%以上，下陆区政府发布搬迁公告后，饶家垄片区棚户区改造项目搬迁生效。

三、搬迁主要事项

(一) **搬迁主体：**下陆区人民政府。

(二) **搬迁部门：**下陆区住房保障局。

(三) **搬迁实施单位：**下陆区饶家垄片区棚户区改造工作指挥部。

(四) **搬迁范围：**下陆区饶家垄片区棚户区位于马鞍山社区和皇姑岭社区，东至马鞍山路，南至磁湖路，西至皇姑岭，北至大泉路。该地块房屋搬迁红线范围内集体土地上的房屋、建（构）筑物及附属物。（具体以搬迁红线范围为准）

(五) **签约期限：**分为房屋协商搬迁签约与房屋搬迁签约两个阶段，具体期限均以政府发布公告内容为准。

在搬迁签约期限内达不成补偿协议，或者被搬迁房屋所有权人不明确的，由有关职能部门依法作出行政强制决定。

(六) **集体土地的征地补偿和安置：**按国家、省、市有关

集体土地征地补偿规定实施。

四、房屋搬迁评估相关规定

(一) 参照《国有土地上房屋征收评估办法》规定，房地产评估机构由被搬迁人协商选定；协商不成的，由房屋搬迁实施单位通过组织被搬迁人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

(二) 搬迁当事人对估价结果有异议的，自收到估价报告之日起 10 个工作日内，可以向原评估机构书面申请复核评估。被搬迁人对复核评估结果仍有异议的，自收到复核评估报告之日起 10 个工作日内，申请黄石市房地产价格评估专家委员会鉴定。

五、主体房屋、加层加建及附属房认定原则

(一) 主体房屋主要指：

1、主体房屋（农村通俗称为“正屋”）。(1) 被搬迁人持有集体土地建设用地使用证，按主体房补偿价的 100% 计算补偿；(2) 被搬迁房屋具有完善居住功能并长期居住生活，且为唯一住房的，可参照主体房屋计算补偿。

2、毗邻主体房屋之外搭建的独立厨房（具有炉灶、案板，用于生活功能），房屋檐口达高度 2.2 米以上（含 2.2 米）按主体房屋计算补偿。

3、主体房屋阳台：按结构不同分别以 90%—100% 的主体面积给予补偿。

项目	类别	规格	补偿标准（参考）	备注
阳台	一类	全封闭	按全面积补偿	无顶盖阳台不计算建筑面积
	二类	有柱门廊、带柱 （无围护）	按 95%补偿	
	三类	其他类型	按 90%补偿	

（二）主体房加层加建房屋：

主体房屋上非一次性成型且檐口高度在 2.2 米以上加层加建的房屋，根据房屋结构、建成时间、宜居条件、生活配套等不同情况，按主体房屋补偿价格的 20%—60%对加层房屋进行货币补偿；加层加建两层及以上按附属房或附属物进行补偿。

（三）附属房主要指：

- 1、主体房毗邻搭建的简易房、车库、柴房、农具房等房屋；
- 2、主体房屋之外的独立无证房屋；
- 3、其他不宜认定为主体房屋的情形。

（四）被搬迁主体房屋（含加层加建）、附属房建筑面积：

由专业测绘单位按照《房产测量规范》所测绘面积为准。

六、确户原则和标准

（一）主体房遵循“一栋一户”的原则。

（二）同时满足以下条件的，可确认为一户：1、独立进出大门；2、明确的界址点；3、长期分居独立使用（单独的厨房、卫生间及水电表）。

特殊情况，符合确户条件的，由被搬迁人提出书面申请，自改委或社区居委会初审公示无异议后，经项目指挥部审定方可计算户头。

七、搬迁补偿安置方式及标准

(一) 补偿安置及结算方式：

1、还建安置房：

(1) 本项目实行实物安置，房源为市级平台公司在饶家垄片区棚改项目拆迁红线范围内建设的还建安置房。(最终以规划部门审批结果为准)

(2) 还建安置房具体价格与被搬迁人砖混(含框架、半框架)结构的主体房屋补偿价保持一致，被搬迁人货币补偿款可直接冲抵购房款，房屋价格差价部分由被搬迁人自行补足。

(3) 原则上以满足合理居住需求为前提，被搬迁人按照就近靠档选择还建安置房，所选还建安置房总面积不得超过被搬迁房屋主体房总面积 10 m² 以上。因被搬迁人家庭情况特殊，被搬迁人所选还建安置房总面积超过被搬迁房屋主体房总面积 10 m² 以上的，由被搬迁人提出申请，自改委或社区居委会初审公示无异议后，再提交项目指挥部审定。

(4) 购买还建安置房的结算方式：被搬迁人签订具结书委托指挥部按照还建安置房均价 5580 元/平方米计算购房款并作为委托支付购房款，待还建安置房达到预售条件并与开发企业签订购房合同后，按合同约定，委托指挥部按合同支付房款，

购房款实行多退少补。选择还建安置房的被搬迁人，按照还建安置房面积，以 5 元/m² 标准支付实物安置过渡补贴，从签约腾空房屋后，一次性支付 33 个月。

不愿意委托项目指挥部支付购房款的，视为自动放弃还建房安置，不再享受实物安置过渡补贴。

(5) 若被搬迁人主体房面积不够购买一套最小户型面积的还建安置房的，超出面积部分价格按照公布的还建安置房均价结算。

(6) 选择还建安置房的，按照“先签协议先选房”原则进行选房，具体选房办法另行制定公布。

2、实物安置与货币补差：

对被搬迁人选择还建安置房后剩余的被搬迁主体房屋价值，以及非主体房屋、临时安置、搬迁、补助、奖励、装修等实行货币补偿。

(二) 补偿标准：

1、被搬迁人主体房屋的补偿价参照以下标准：砖木结构：5480 元/m²；砖混（含框架、半框架）结构：5580 元/m²。

2、被搬迁人附属房的补偿价格：按砖混 700 元/m²、砖木 500 元/m²、简易房 300 元/m² 进行补偿，其他简易棚等结构 150 元/m² 价格补偿。如对结构较好，且对价格有异议的，由评估公司采用重置价进行评估，确定补偿价格。

3、地面附属（着）物、构筑物：按评估公司出具的评估结果为依据给予补偿。

4、临时安置费、搬迁补助费、家用设施设备拆除迁移费的标准如下：

项 目		标 准	备 注
住宅类	临时安置费	5 元/m ² ， 保底 400 元/户/ 月	补偿安置按被搬迁人房屋主体建筑面积每月 5 元/m ² 计算。补偿按 3 个月计算临时安置费。
	搬家费	1500 元/户	每户按 1500 元/户给予一次性补偿。
	电话移装	216 元/部	/
	有线电视移装	1160 元/户	/
	宽带移装	116 元/户	/
	电表移装	416 元/户	/
	水表移装	786 元/户	/
	空调移装	窗机 200 元/台； 挂机 300 元/台； 柜机 400 元/台；	/
	太阳能热水器移装	600 元/台	/

5、室内装修补偿：根据评估公司评定的房屋装修等级协商补偿，协商不成的按评估结果给予补偿。房屋装修等级协商补偿标准如下：

装修类别	装修等级	协商补偿价格标准 元/m ²
一类装修 (简易装修)	三等	不高于 60 元/m ²
	二等	不高于 100 元/m ²
	一等	不高于 200 元/m ²
二类装修 (普通装修)	三等	不高于 300 元/m ²
	二等	不高于 400 元/m ²
	一等	不高于 500 元/m ²
三类装修 (高档装修)	三等	不高于 600 元/m ²
	二等	不高于 700 元/m ²
	一等	根据评估结果协商补偿, 协商上浮比例不超过评估结果的 10%

6、住宅类房屋经营性补偿:

(1) 调查前连续正常经营、生产达两年以上, 对于实际经营的房屋面积部分, 给予经营性补偿, 标准如下:

类 型	补偿标准
经营、生产性主体房, 并持有 营业执照两年以上	500 元/m ²
经营、生产性附属房, 并持有 营业执照两年以上	200 元/m ²

(2) 对经营、生产等改变用途的建筑物性质、面积确认及认定流程:

①被搬迁人向项目指挥部提出书面申请并提交相关营业证件,工商部门进行审核确认;②生产或经营的实际面积,由“自改委”或社区居委会、项目指挥部及测绘公司进行现场认定,初审公示无异议后,经项目指挥部审定方可进行补偿。

7、非住宅房屋补偿:

(1) 对祠堂、庙宇以及正在使用、生产经营的房屋按照重置价进行补偿,未使用、未生产经营性的房屋按照重置成新价进行补偿。

(2) 参照黄政办[2015]46 号文件第五条,对搬迁生产、经营性用房等非住宅房屋造成停产停业损失(包括临时安置费用)实行协商补偿,协商计算补偿期限不超过六个月,协商一次性补偿金额不超过房屋评估价值的 8.6%。被搬迁企业厂房内的所有机械设备根据评估的搬迁费用进行补偿。

八、奖励政策

1、自房屋协商搬迁公告发布之日起,被搬迁人在规定期限内与搬迁实施单位签订补偿安置协议,按期腾退房屋的,分别给予下列奖励:

奖励类型	签约时间	奖励标准
个人签约奖	1-30 日以内(含 30 日)	30000 元/户
个人搬迁奖	协议约定的搬家期限内搬迁腾退房屋	15000 元/户

整组搬迁奖	划定的整组（湾）所有被搬迁人或承租人在 30 日内签订协议并按规定搬迁腾退房屋（含 30 日）	5000 元/户
-------	---	----------

2、自房屋搬迁公告发布之日起,被搬迁人在规定期限内与搬迁实施单位签订补偿协议,按期腾退房屋的,分别给予下列奖励:

奖励类型	签约时间	奖励标准
个人签约奖	30 日以内（含 30 日）	10000 元/户
个人搬迁奖	协议约定的搬家期限内搬迁腾退房屋	5000 元/户
整组搬迁奖	划定的整组所有被搬迁人或承租人在规定时间内搬迁	5000 元/户

3、资源节约奖:在协商搬迁阶段签约,经本人申请,同时满足以下条件,并公示无异议的:(1)证件齐全或有合法审批手续;(2)无任何加层加建建(构)筑物;(3)唯一住房(子女及父母在本搬迁范围内无其他未经审批的自建房屋且主体房面积不能超过 280 m²)。

主体房屋为一层的,主体房价值上浮 10%;主体房屋为两层的,主体房价值上浮 5%;主体房屋为三层及三层以上的,不予上浮。

九、特殊及保障政策

根据市棚改指挥部《进一步明确我市棚改及房屋征收(搬迁)特殊家庭扶助政策的通知》(黄棚指文〔2018〕2号)的规

定，在搬迁人决定确定的签约时间内与搬迁实施单位签订搬迁补偿安置协议并按协议约定期限腾房搬迁的被搬迁人，有下列 10 种情形之一的，按家庭每户一次性补助不超过 5000 元；认定同时有两种以上情形的，每户合计补助不超过 10000 元。具体情形如下：①残疾人家庭；②重大疾病家庭；③特困供养家庭；④低保家庭；⑤80 岁（含 80 岁）以上高龄老人家庭（一个老人只能在一户计算）；⑥计划生育特殊困难家庭；⑦现役军人家庭；⑧享受国家抚恤补助的重点对象家庭；⑨地市级及以上劳模（五一劳动奖章）家庭；⑩因公或见义勇为死亡非烈士家庭。

十、结算办法

（一）规划红线内搬迁户整体签约率达到 90%，下陆区政府发布搬迁公告后，协商搬迁补偿安置协议生效；签约率达到 95%以上，房屋搬迁补偿安置协议审核通过，在棚改资金到位后 15 日内，结算房屋价值补差款、搬迁费、临时安置费、家用电器及设备迁移费、装修补偿费。

（二）按搬迁补偿安置协议约定时间搬迁腾退房屋并完成水、电、通信等销户手续，搬迁腾退之日起 15 日内结算奖励款。

（三）具体结算支付在搬迁补偿安置协议中具体约定。

十一、争议处理

1、房屋搬迁补偿安置实施单位与被搬迁房屋所有权人在房屋搬迁补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被搬迁房屋所有权人不明确、所有权人下落不明的，由有关职

能部门依法作出行政强制决定。

2、被搬迁房屋所有权人对补偿决定不服的，在法定期限内可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被搬迁人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由相关职能部门依法申请人民法院强制执行。

3、房屋搬迁补偿安置协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

十二、其他

1、自该地块启动房屋入户调查之日起，房屋建（构）筑物及其它附属物的所有权人均为被搬迁人。禁止任何单位和个人在该范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等增加补偿费用的不当行为；如有违反，不予补偿，并依法追究行为人的法律责任。

2、被搬迁房屋腾退移交给房屋搬迁实施单位时，须保持原房屋结构完整，不得擅自拆除房屋及房屋的装修装饰、附属物、附属设施。被搬迁人房屋移交时，对列入评估范围并给予补偿的房屋装修装饰、附属物、附属设施，未经房屋搬迁人实施单位同意而拆除或损害的，房屋搬迁实施单位有权扣除相对应的补偿款。

3、被搬迁房屋存在抵押、出租情形的，由被搬迁人与相关当事人自行协商解决。搬迁实施单位不承担抵押、租赁纠纷的任何责任。

4、被搬迁房屋由下陆区饶家垄片区棚户区改造工作指挥部组织统一拆除。

5、被搬迁人应配合向房屋搬迁实施单位提交集体土地使用权证、房屋所有权人身份证、户口簿、特殊人群等相关的证件及水、电费等最近一次缴费清单。

6、本方案未尽事项按有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。

7、按照“一事一议”原则，对执行过程中存在的特殊问题，经项目指挥部研究决定后，作为补偿安置依据。

8、本方案仅适用于下陆区饶家垄片区棚户区改造项目房屋搬迁红线范围内集体土地上的房屋、建（构）筑物及附属物，由下陆区住房保障局负责解释。

抄报：郭波区长、黄和明常务副区长、江隆胜副区长，区政府办。

下陆区住房保障局

2019年11月7日印发
