

鄂前政发〔2020〕18号

## 鄂托克前旗人民政府关于城川镇城中村棚户区改造项目国有土地上房屋的征收决定

为加快城川镇红色小镇建设，通过棚户区改造项目全面改造城镇危旧住房，改善镇区居民居住条件，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《国务院关于推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律、法规和文件精神，现就鄂托克前旗城川镇城中村棚户区改造项目范围内国有土地上房屋作出征收决定。现将决定相关事项公告如下：

**一、项目名称：**城川镇城中村棚户区改造项目。

**二、征收范围：**鄂托克前旗城川镇镇区，东至东环路，南至南环路，西至西环路，北至北环路。（详见附件 1）

**三、征收部门：**鄂托克前旗房屋征收与政府工程项目建设管理中心。

**四、受委托征收实施单位：**城川镇人民政府。

**五、征收实施方案：**详见附件 2。

**六、签约期限：**自本征收决定发出之日起 3 个月内。

**七、被征收人救济权利：**被征收人如对本决定不服，可在征收决定公布之日起 60 日内向鄂尔多斯市人民政府行政复议委员会申请行政复议，或在 6 个月内向鄂托克前旗人民法院提起行政诉讼。行政复议、行政诉讼期间征收决定不停止执行。

**八、监督举报电话：**0477-7626277，0477-7801401。

**九、其它事项：**征收实施期间，在征收范围内不得新建、扩建、改建房屋；不得有改变房屋和土地用途等不当增加补偿费的行为；违反规定实施的，不予补偿。房屋征收部门书面通知有关部门暂停办理上述事项相关手续。

附件：1.征收范围示意图

2.鄂托克前旗城川镇 2019 年国有土地上房屋征收与补偿实施方案

鄂托克前旗人民政府

2020 年 10 月 15 日

附件 1

## 征收范围示意图



# 鄂托克前旗城川镇 2019 年国有土地上 房屋征收与补偿实施方案

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步加快城川镇红色小镇建设，并通过棚户区改造项目全面改造城镇危旧住房，改善镇区居民居住条件，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）《国务院关于推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号）《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律、法规和文件精神，结合鄂托克前旗城川镇实际，制定本方案。

**第二条** 坚持政府主导的原则；坚持规划先行，分步实施的原则；坚持依法征收的原则；坚持让群众得实惠的原则；坚持阳光征收的原则。

**第三条** 为了公共利益的需要，在鄂托克前旗城川镇镇区东至东环路，南至南环路，西至西环路，北至北环路范围内国有土地上实施房屋征收，对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）进行公平补偿的，适用本方案。

## 第二章 征收管理

### 第四条 征收范围及对象

鄂托克前旗城川镇镇区，东至东环路，南至南环路，西至西环路，北至北环路。（详见征收范围示意图）。

### 第五条 房屋征收部门和委托实施单位

房屋征收部门：鄂托克前旗房屋征收与政府工程项目建设管理中心

委托实施单位：城川镇人民政府

### 第六条 房屋合法性的确认

（一）被征收房屋的面积和用途等按合法有效的《建设工程规划许可证》《国有土地使用证》和《房屋所有权证》确定。

（二）无上述有效证照，旗政府组织住建、自然资源、城市执法、镇政府及有关社区对其房屋合法性予以确认后，可以给予补偿。

（三）对征收范围内的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。

（四）征收范围内被征收房屋设有合法抵押权的，房屋征收部门及时告知抵押权人。

**第七条** 房屋征收部门做好房屋征收与补偿事宜的宣传、解释工作。房屋被依法征收的，收回该房屋《房屋所有权证》《国有土地使用权证》等相关证件，并交回相关部门注销，国有土地使用权同时收回。

**第八条** 房屋征收范围确定后，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不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。旗房屋征收部门书面通知住建、自然资源、城市执法、市场监管、税务等有关部门暂停办理相关手续，并载明暂停期限，暂停期限最长不得超过一年。

**第九条** 审计机关对征收补偿费用管理和使用情况进行监督审计，并公布审计结果。

**第十条** 房屋评估机构选定方式

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；自公布房地产价格评估机构名单之日起 10 日内仍不能协商选定的，被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方式随机确定。备选房地产价格评估机构不得少于 3 家。通过投票确定的房地产价格评估机构，应当有过半数的被征收人参加投票并获得参加投票被征收人的过半数票。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证，公证费用由房屋征收部门承担。

被征收房屋的评估价格实行公示制。评估机构将评估因素、评估依据、评估价格等主要情况向被征收人公示，接受社会监督，公示时间不得少于 5 日。

**第十一条** 旗房屋征收部门与被征收人在征收与补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请旗人民政府按照征收与补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人或者房屋征收部门对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以在收到评估报告十日内向房地产价格评估机构申请复核评估，评估机构应当自收到复核申请之日起十日内无偿予以复核评估；对复核结果有异议的，可以在收到复核结果十日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定，市房地产价格评估专家委员会应当在十日内出具鉴定意见，被征收房屋评估费用由委托人承担，鉴定费用由申请人承担。鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。对市房地产价格评估专家委员会的鉴定意见仍有异议的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收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不予搬迁且经依法书面催告不搬迁的，由旗人民政府依法申请旗人民法院强制执行。

**第十二条** 房屋征收部门依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第十三条** 房屋征收补偿档案应当包括：

- （一）作出房屋征收决定前调查摸底相关资料；
- （二）作出房屋征收决定前的相关会议纪要；
- （三）作出房屋征收决定所依据的相关规划；
- （四）作出房屋征收决定前的听证和征求意见资料；
- （五）征收补偿方案、征收决定及公告；
- （六）房屋征收部门与征收实施单位、房地产价格评估机构签定的委托合同；

- (七) 整体评估报告和分户评估报告;
- (八) 告知有关部门停止办理相关手续的书面通知;
- (九) 分户补偿资料和补偿协议;
- (十) 对达不成协议的被征收人作出的补偿决定及有关资料;
- (十一) 申请人民法院强制执行的材料;
- (十二) 监察和审计部门对征收工作进行监督检查与审计的材料;
- (十三) 其他与征收有关的档案资料。

### 第三章 补偿安置

#### 第十四条 房屋征收补偿方式

按照《内蒙古自治区人民政府关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产业稳步发展的意见》（内政发〔2016〕26号）文件精神，补偿安置实行产权调换为主和货币补偿为辅的补偿方式。结合城川镇实际，因棚户区改造征收个人住宅，被征收人选择在回迁区进行房屋产权调换。房屋征收部门按照“公开选房、先签协议先选房、有序搬迁”的原则进行安置，其中老弱病残等弱势群体在规定限期内签订产权调换协议的，予以优先选房。

征收补偿项目包括：被征收人房屋价值补偿；因房屋征收造成的搬迁、临时安置补偿；因房屋征收造成的停业、停产损失补偿；被征收房屋以外应当补偿的土地；应征房屋二次装修、附属设施补偿。



用于产权调换的房屋由旗房屋征收部门在新建安置房内按照相关程序统一选定。对被征收住宅房屋选择产权调换的，被征收人在自征收公告发布之日起，在规定限期内签订产权调换协议的，选择一层和四层的，给予被征收房屋总建筑面积 1:1.25 的比例进行产权调换；选择二层和三层的，给予被征收房屋总建筑面积 1:1.2 的比例进行产权调换。

**第十五条** 被征收范围内的院落空地，土地性质为住宅出让的，1 平方米院落空地可置换 0.2 平方米产权调换房，超出 400 平方米的，超出部分按 1: 0.15 的比例进行产权调换；土地性质为住宅划拨或未办理登记手续的，1 平方米院落空地可置换 0.15 平方米产权调换房，超出 400 平方米的，超出部分按 1: 0.1 的比例进行产权调换。

**第十六条** 被征收人选择产权调换的，被征收人房屋评估折算总面积过小，调换达不到最小户型的由个人自主选择，不够部分由被征收人依据新建房屋招投标价以货币方式补齐差额。被征收人房屋评估折算总面积过大，超过最大设计户型的，可有两种选择。

1.选择1套住房的，建议选择最大户型，超出部分由旗房屋征收部门根据房屋评估价以货币方式补齐差额（控制在最小户型面积的40%以内）。

2.选择 2 套以上住房的，选择户型面积应与置换面积相近，超出部分由旗房屋征收部门依据房屋评估价以货币方式补齐差额，不足部分由被征收人按照新建房屋招投标价补齐差额。

**第十七条** 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《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

**第十八条** 办理安置房屋产权证所需的税费按照现行税收政策执行，办证费及住宅专项维修资金等均由被征收人承担。

**第十九条** 被征收人享受以下补助费：

（一）临时安置补助费。被征收人选择期房产权调换的，临时过渡安置费以评估报告中房屋建筑面积为准，住宅 8 元/（m<sup>2</sup>·月），营业用房 35 元/（m<sup>2</sup>·月），第一次支付 3 个月，剩余的在回迁前根据工程进度和相关规定分期支付至交房期为止。

（二）装修补助费。被征收人选择产权调换的，按照回迁安置房屋面积予以一次性 300 元/平方米进行补助。

（三）搬迁补助费。被征收人选择产权调换的，搬迁补助费 1500 元/户。

（四）非住宅房屋停业停产损失补偿。交回工商税务证，办理请假手续确属停业停产的，损失补偿以专业评估机构出具的评估报告为主。

## 第四章 附 则

**第二十条** 其他未尽事宜，采取“一事一议”方式研究确定。

**第二十一条** 本方案自正式发布之日起执行。