附件

神木市旧城区棚户区改造项目（香山路片区）房屋征收补偿安置实施方案

为了确保棚户区改造项目房屋征收工作顺利进行，切实维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《榆林市国有土地上房屋征收与补偿办法》《神木县国有土地上房屋征收与补偿实施办法（试行）》等相关规定，结合该项目的实际情况，制定本方案。

第一条 房屋征收范围：东兴街以东、东山路以西、香山路以南、陵园路以北片区。

第二条 神木市人民政府为房屋征收主体，市住房和城乡建设局为本市房屋征收主管部门，市房屋征收与补偿事务中心为该项目的房屋征收实施单位。

第三条 签约期限：2021年5月14日至2021年6月13日；腾房期限：2021年6月14日至2021年7月13日。

第四条 实施房屋征收时，应对被征收人给予补偿。被征收房屋出租的，由被征收人在房屋征收签约期限内解除与承租人的租赁关系，并处理好涉及房屋的有关纠纷。

对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿;

（二）因征收房屋造成的搬迁、过渡费（针对产权置换）的补偿;

（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第五条 房屋征收实施单位依法对征收范围内房屋的权属、区位、用途、面积等情况组织调查登记，收集相关资料，被征收人应予以配合。房屋征收实施单位应将调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

被征收人不配合对被征收房屋进行勘测认定的，由市自然资源局、住建局提供被征收房屋的产籍资料，根据产籍资料确定被征收房屋的权属、用途、面积等。

第六条 被征收房屋的面积以房屋所有权证登记面积为准。房屋所有权证登记面积与实际面积不符的，以具备相应资质的房地产测量单位实际测量面积为准。

第七条 被征收房屋的补偿价值，由具备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》和《国家标准房地产估价规范》评估确定。

第八条 房地产价格评估机构按照《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》确定。被征收人以户为单位，按照自愿、自主的原则，在房屋征收实施单位推荐的具备相应资质的房地产价格评估机构中选择一家机构评估。被征收人逾期不选择的，由房屋征收实施单位在推荐的房地产价格评估机构中通过抽签或摇号的方式随机确定一家评估机构对被征收房屋进行评估。

第九条 房屋征收实施单位应当将被征收房屋的评估报告向被征收人送达。

被征收人或者房屋征收实施单位对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估应向原房地产价格评估机构提出书面申请并指出评估报告中存在的问题，原房地产价格评估机构应自收到书面复核评估申请之日起10日内对被征收房屋进行复核评估。复核评估后改变原评估结果的，应重新出具评估报告；评估结果没有改变的应书面告知复核评估申请人。

第十条 房屋征收决定公布后，相关行政主管部门应停止办理该区域的一切新建、扩建、改建审批手续。如有新建、扩建、改建、装修和改变房屋用途的，不予评估补偿。改变房屋面积和用途的，按照房屋所有权证登记的房屋面积、用途进行评估补偿。

房屋征收决定公布后，该区域内的房屋不得转让、出租和抵押，市不动产登记中心应停止办理该区域内房产转让、变更和抵押登记工作。

第十一条 实施房屋征收时，违章建筑或超过批准期限及已使用两年以上的临时建筑不予补偿。未超过批准期限的临时建筑，由评估机构根据使用年限评估确定。

第十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权置换。

第十三条 在签约期限内，被征收人与房屋征收实施单位签订《房屋征收货币补偿协议》或者《房屋征收产权置换协议》。

第十四条 被征收房屋产权不明或有产权纠纷的，由房屋征收主管部门报请市政府作出房屋征收补偿决定并在征收范围内予以公告，待产权明晰或纠纷解除后，依照补偿决定给予被征收人补偿。

第十五条 征收涉有抵押权的房屋，由抵押权人和抵押人重新签订协议，抵押权人和抵押人在房屋征收决定规定的期限内未达成协议的，参照本方案第十四条的规定执行。

第十六条 房屋征收实施单位与被征收人在签约期限内未签订补偿或置换协议的，由房屋征收主管部门报请市政府作出房屋征收补偿决定，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

第十七条 被征收人选择货币补偿的，在与房屋征收实施单位签订《房屋征收货币补偿协议》后，须将房屋所有权证等相关证件交与房屋征收实施单位，按照协议的约定时限将腾空的房屋交与征收实施单位拆除。

房屋征收实施单位依据补偿协议在约定时限内向被征收人支付被征收房屋评估价款、补助费、搬迁费及签约腾房奖励。补助费按被征收房屋评估价值的10%计算。

第十八条 被征收人选择产权置换安置的，在与征收实施单位签订《房屋征收产权置换协议》时，须将房屋所有权证等相关证件交与房屋征收实施单位。协议签订后，被征收人按照协议约定时限，将房屋腾空交与征收实施单位拆除。房屋征收实施单位依据补偿协议的约定时限，向结清被征收房屋与产权置换房屋差价的被征收人交付产权置换房屋。产权置换房屋面积以市不动产登记中心的实际测量面积为准。

第十九条 被征收人选择产权置换安置的，产权置换安置房屋位于原拆迁区。被征收人提供产权证原件获取签订征收补偿协议的协议编号，每一产权证获取一个协议编号；无产权证的，经征收实施单位确认后，每一单独院落获取一个协议编号。协议编号为被征收人选择安置房的顺序号，被征收人凭借该协议编号依次选择安置房。

对被征收人的房屋补偿价折算安置房单位建筑面积安置价对应的建筑面积，所得结果就近上靠安置房户型及套数（原则上需大小套匹配）。

被征收人的房屋补偿价=房屋评估价+补助费+搬迁费+签约腾房奖励+过渡费（该费用为先期支付24个月的过渡费）。

（一）如最终被征收人置换的安置房总建筑面积超出折算安置房建筑面积20㎡以内（含20㎡）的，超出部分的面积按安置价予以找补差价；超出20㎡以外的，按照楼盘市场价予以找补差价。

（二）如被征收人所选择的安置房建筑面积小于其可置换的安置房建筑面积，按照被征收人房屋补偿价扣除安置房安置价计算的安置房房款后，予以找补差价。

（三）原则上每套安置房最多可购买一个地下车位，每个车位单价为7万元。

第二十条 产权置换安置房交房标准：符合法律法规规定具备交付条件的毛坯房。

第二十一条 被征收人选择产权置换安置的，房屋征收实施单位向被征收人支付过渡费，被征收人自行过渡。过渡费的标准为15元/㎡·月，过渡期限为36个月。

过渡费的支付期限从被征收房屋交房之日起，到产权置换安置房屋交房公告通知时间止，先期支付24个月过渡费，最终以实际过渡期限结算。

过渡费的计算方法：按照实际征收房屋建筑面积×15元/㎡·月×过渡月份数。

第二十二条 搬迁费：被征收房屋为住宅的每户给予3000元的搬家费。搬迁有大型固定机械设备的，搬迁费以被征收房屋补偿总价的0.5%给予补偿，最高不超2万元。

第二十三条 签约腾房奖励：自作出房屋征收决定公告之日起，实施分阶段奖励，具体奖励阶段划分由房屋征收实施单位根据征收工作情况确定：

（一）在第一阶段期限内签订房屋征收补偿协议并按期交房的，按实际征收房屋土地面积给予300元/㎡奖励。

（二）在第二阶段期限内签订房屋征收补偿协议并按期交房的，按实际征收房屋土地面积给予200元/㎡奖励。

（三）在第三阶段期限内签订房屋征收补偿协议并按期交房的，按实际征收房屋土地面积给予100元/㎡奖励。

第二十四条 连排成块签约奖励：在规定时限内，连排成块签约并腾空房屋的被征收人，按其实际征收房屋土地面积给予145元/㎡奖励。房屋连排成块区域以征收实施单位划定为准。

第二十五条 房屋征收补偿协议签订后，一方当事人不履行房屋征收补偿协议约定的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 被征收房屋交房时，未经房屋征收实施单位许可，被征收人私自或委托他人拆除已补偿过的房屋及附属物的，由征收实施单位扣除被征收人相应价值的补偿款。

第二十七条 被征收房屋或其附属物涉及到文物保护的，按照文物保护相关法律法规及政策规定执行。

第二十八条 电力、通讯、供水、天然气、热力设施、市政环卫、广播电视、绿化等城市基础设施的迁移按有关规定执行。

第二十九条 本方案未尽事宜，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《榆林市国有土地上房屋征收与补偿办法》和《神木县国有土地上房屋征收与补偿实施办法（试行）》的有关规定执行。

第三十条 本方案由市住房和城乡建设局负责解释。