**米厂街区域棚户区改造项目房屋征收补偿方案**

**（征求意见稿）**

为使米厂街区域棚户区改造项目房屋征收工作依法有序进行，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《哈尔滨市国有土地上房屋征收与补偿办法》（哈尔滨市政府令第7号）等有关法律、法规、文件要求，特制定本方案。

**一、征收范围：**木兰镇内东至米厂东大墙，西至卓领华庭，南至沿江公园，北至米厂街边界（具体范围以规划红线为准）。征收总户数39户，征收房屋总建筑面积2900㎡。

**二、征收主体：**木兰县人民政府。

**三、征收部门：**木兰县人民政府房屋征收办公室。

**四、被征收人：**被征收范围内建（构）筑物及附属物的所有权人。

**五、实施时间：**自房屋征收决定公告之日起。

**六、征收期限：**2018年10月1日至2018年10月25日。

**七、补偿范围：**

1、本区域房屋征收采取“统一签约、统一搬迁”的工作模式，如有一户表示异议，本区域房屋征收工作将予以搁置，待条件成熟时再行启动。

2、被征收房屋的补偿只针对房屋所有权人。

3、被征收房屋的用途、性质以房屋权属证书记载为准。

**八、征收补偿方式：**分为货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可自行选择。

**1、货币补偿：**货币补偿金额由具有资质的评估机构根据被征收房屋类似房地产市场价格评估确定。

**2、产权调换：**房屋产权调换实行“征一还一”的原则。即：以《房屋所有权证》标注的建筑面积换取同等建筑面积的产权调换房屋。

回迁安置面积与安置户型面积有差别的，选择上靠户型进行安置的，超出回迁安置建筑面积3平方米以内的，由被征收人按综合建设成本价格交纳购房款；超出回迁安置建筑面积3平方米以外的，由被征收人按商品房市场销售价格交纳购房款；选择产权调换户型低于被征收房屋建筑面积的，由征收人按被征收房屋的评估价格给予被征收人货币补偿。

**九、附属物补偿：**按《征收房屋附属物补偿标准表》补偿，未列表内附属物按重置成本补偿。

**十、过渡期限、方式及补偿标准**

**1、过渡期限：**从房屋统一腾空搬迁并经验收合格之日起，过渡期限为18个月。

**2、搬迁补助费：**按《房屋所有权证》标注面积一次性给予每平方米15元的搬迁补助费。

**3、临时安置补助费：**住宅房屋按《房屋所有权证》标注面积给予每月每平方米6元的临时安置补助费。非住宅房屋按《房屋所有权证》标注面积给予每月每平方米15元的临时安置补助费。被征收人选择货币补偿的，一次性发给6个月的临时安置补助费；被征收人选择产权调换的，发给6个月的临时安置补助费。被征收人选择产权调换的，临时安置补助费每6个月发放一次，超过1 8个月的，自逾期之日起，按月加倍发放。

**4、媒体设备迁移补助费：**数字电视每户100元；电话每户60元；宽带每户50元。

**5、停产停业损失补偿：**对因征收房屋造成停产停业损失的，按应纳税所得额计算。对未达起征点和特业无纳税企业造成停产停业损失的，按税务部门出具的换算系数进行计算，一次性给予6个月停产停业损失补偿。

**十一、征收奖励及补助。**

**1、征收支持奖励：**积极主动签订征收补偿协议并按时腾房搬迁，选择货币补偿的，按评估价格的20%给予征收支持奖励。选择产权调换的，按《房屋所有权证》标注面积的30%给予征收支持奖励（安置面积超出选择户型的，余下的产权面积按货币补偿进行奖励）。

**2、签约搬迁奖励：**

征收期限内签约搬迁的，按产权证标注面积每平方米给予200元签约搬迁奖励。

**3、区域连片奖励：**

征收期限内该区域内全部签约搬迁，每户给予每平方米200元的区域连片奖励。

**4、征收补助：**对民政部门认定的城市最低生活保障家庭，每户给予5000元补助，同时持有《残疾人证》的，再给予每户5000元补助。

面积不足45平方米的住宅，如被征收人自愿提出申请，可保障到45平方米。在保障范围内，不给予征收支持奖励。

**十二、选房办法：**被征收人选择产权调换的，自行组织进行摇号选择回迁房屋。

**十三、其他事项**

在规定时间内，房屋统一腾空搬迁并经验收合格的，一次性结算补偿款。

征收范围内已签订补偿协议的房屋及其它建筑物、构筑物、附属物等处置权归木兰县人民政府房屋征收办公室。被征收人必须保证原房屋门、窗、水、电、线路等设施完好无损，否则按补偿总额的5%扣除。

本方案未尽事项按照国家有关法律、法规规定执行。

 木兰县人民政府

 2018年8月29日