

紫云苗族布依族自治县人民政府

紫云自治县人民政府关于征求紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造 项目房屋及土地征收安置补偿 方案意见的公告

为推进紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造工作,切实做好改造范围内土地及房屋征收安置补偿工作,依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)之规定,制定了《紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目房屋及土地征收安置补偿方案》(以下简称《方案》),该《方案》已经紫云自治县人民政府组织相关部门论证,并根据论证意见修改完善,现将《紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目房屋及土地征收安置补偿方案(征求意见稿)》予以公告,征求公众意见。

一、征收范围:紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目确定征收范围,详见(附件 1:紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目房屋征收红线范围示意图)

二、拟征收实施方案：详见（《紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目房屋及土地征收安置补偿方案（征求意见稿）》）。

三、征求意见期限

从 2023 年 4 月 4 日起至 2023 年 5 月 3 日止。（从公告张贴之日起开始计算）

四、征求意见的途径和方式：

1. 被征收人认为本《方案》不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）规定的，请在征求意见期限内由本人将书面意见通过信函、邮件或因客观原因不能提供书面意见可口头等方式反馈，并附本人身份证和房屋权属证明。

2. 具体联系方式如下：

（1）通过提交书面意见或口头方式反馈意见：到紫云自治县县城开发建设指挥部反馈提交；

（2）通过信函的方式将意见寄至“紫云自治县县城开发建设指挥部”，邮编：550800。（信函封面须注明是对本《方案》提出的意见）

（3）通过电子邮件的方式将意见发送至电子邮箱：
455035190@qq.com。

联系人：陈 波

电 话：16685036663



紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区 改造项目房屋及土地征收安置补偿方案

(征求意见稿)

为推进紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造工作，切实做好改造范围内土地及房屋征收安置补偿工作，实现改善人居环境，提升城市品位，维护被征收人的合法权益。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》，并结合实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目，详见（附件 1：紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目房屋征收红线范围示意图）。

二、征收主体、征收部门、征收实施单位、征收补偿原则

（一）征收主体：紫云自治县人民政府。

（二）征收部门：紫云自治县住房和城乡建设局（以下简称：住建局）、紫云自治县自然资源局（以下简称：自然资源局）。

（三）征收实施单位：紫云自治县棚户区改造办公室。

（四）征收补偿原则：

本着“决策民主、程序正当、结果公开”的征收宗旨，遵循

以下五项基本原则：

1. 惠民原则：守法让利，积极奖励；
2. 公平原则：一把尺子量到底，一个标准管万家；
3. 公正原则：监察监督，审计监督，群众监督；
4. 公开原则：调查结果公开，补偿结果公开；
5. 依法原则：有法必依，执法必严，违法必究。

三、征收期限

（一）签约期限：30日（以县人民政府下达的征收决定规定的签约启动时间计算）。

（二）搬家交房期限：《安置补偿协议》签署后30日内。

四、被征收房屋计户、权属性质、房屋类型、用途、面积的认定标准

（一）被征收房屋的计户标准

1. 以《房屋所有权证》或《不动产权证书》为计户依据，一证计一户。

2. 无《房屋所有权证》或《不动产权证书》的房屋以《土地使用证》为计户依据，一证计一户。

3. 《房屋所有权证》、《不动产权证书》及《土地使用证》均无法提供，计一户；在征收区域“一户一宅”的，可以分开计户（户口簿登记时间以2023年3月14日之前为准，户口簿地址与房屋地址一致）。

4. 产权人已死亡且不动产四至分割清楚，并持有公证文件或

其他合法性证明文件，但未在产权部门办理过户、分户手续的，经公示无异议按合法权利继承人进行计户（公证文件或其他合法性证明文件时间以 2023 年 3 月 14 日之前为准）。

（二）被征收房屋及土地的权属性质认定

1. 已登记房屋：能提供《房屋所有权证》或《不动产权证书》的房屋认定为已登记房屋。

2. 未登记房屋：本方案特指在自有合法使用权土地上修建，无法提供《房屋所有权证》或《不动产权证书》但符合下列情况之一的认定为未登记房屋。

（1）在自有合法使用权土地上自行修建，并已取得规划部门颁发《建设工程规划许可证》的认定为未登记房屋。

（2）在 2023 年 3 月 14 日房屋征收调查登记公告发布前修建的房屋认定为未登记房屋。

3. 临时建筑：本方案特指经县人民政府城乡规划部门批准，单位和个人因生产生活需要临时建造使用，并在规定期限内必须拆除的建筑物。或在 2023 年 3 月 14 日房屋征收调查登记公告发布后修建，且相关职能部门未下达房屋停建通知书的房屋，被征收人按期签约腾房的，该房屋认定为临时建筑。

4. 在建房屋：本方案特指持有住建局、自然资源局等相关部门批准的建房手续，正在建设尚未竣工投入使用的房屋。

5. 屋基：指持有住建局、自然资源局等相关部门规划建设等批准手续但未完成建设的，或房屋已经拆除、损毁并有建筑基础

的土地。

6. 随房院落空地：

国有土地：本方案特指房屋占地总面积扣减房屋建筑基底面积的剩余部分土地面积。

集体土地：本方案特指房屋占地总面积扣减房屋建筑基底面积的剩余部分土地面积。房屋占地面积须符合《贵州省土地管理条例》中“一户一宅”每户房屋占地面积不得大于200平方米的规定。

7. 违法违章建筑：指政府相关职能部门已下达房屋停建通知书的房屋和无法提供《房屋所有权证》或《不动产权证书》又不符合本方案未登记房屋或临时建筑认定规定的房屋，一律认定为违法违章建筑。

（三）被征收房屋类型认定

1. 私人自建房：本方案特指拥有自有合法土地使用权的个人，且符合规划，自行组织施工或通过雇佣他人施工而建造的房屋。

2. 房改房：本方案特指国有企事业单位在房改中经县级以上人民政府房改部门批准出售的公有住房（含集资建房）。

3. 商品房：本方案特指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司通过出让方式获得的国有建设用地，通过市场购买取得的房屋。

4. 单位公产房屋：本方案特指由各行政机关、人民团体、国

有企事业单位以及国有参股企业持有产权并自行管理的房屋。

5. 自管（出租）公房：本方案特指由国有单位自行管理的公有住房，并出租给本单位职工用于居住的房屋。

（四）被征收房屋用途认定

1. 住房：指证载用途为住房的房屋。

2. 商业用房：指证载用途为商业的房屋。

3. “住改商”：本方案特指证载为非商业用途或未办理《房屋所有权证》的房屋现状用于加工、制造、销售等经营性活动的；在房屋征收调查登记公告发布前办有合法有效的工商营业执照和税务登记证，且营业执照载明的地址与房屋地址一致的；同时符合以上两个条件的可以认定为住改商业用房，不符合以上条件的房屋一律按证载用途或住房用途进行认定。住改商业用房分为住改商业门面房和住改其他商业用房。

住改商业门面房：指临城市主次干道临街面无其它权益人的构筑物遮挡的一进一层（即底层建筑的第一自然间）进深 10 米（含 10 米）以内的住改商业用房。

住改其他商业用房：指除住改商业门面房以外的住改商业用房。

4. 办公用房：指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位的办公用房，或证载用途为办公的房屋。

5. 其他用房：指证载用途为工业、交通、仓储、教育、医疗、卫生等房屋。

6. 未登记房屋：一律按住房用途进行认定。

(五) 被征收房屋、土地面积的认定

1. 被征收房屋、土地的面积一律以具备测绘资质的测绘机构测量的面积为准，如当事人对测绘结果有异议的，可申请复核，申请复核的以复核的结果为准。

2. 测量技术以《房产测量规范》GB/T17986-2000 为准。

3. 被征收房屋证载面积与实测面积不符的，以实测面积为准。产权证上标注的图示以内部分面积以实测为准并认定为已登记面积，图示以外的部分面积认定为未登记面积。

五、房屋及土地价值评估

(一) 评估机构的选定

严格按照评估机构选定的相关法定程序及规定选定。

(二) 评估程序和评估结果

1. 被征收人或者房屋征收部门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。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

2. 复核评估申请人对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所

在地评估专家委员会申请鉴定。

3. 复核结果与鉴定结果不一致的，以鉴定结果为准。鉴定结果变更的，鉴定费由原房地产价格评估机构承担，鉴定结果未变更的，鉴定费由复核评估申请人承担。

4. 本方案中涉及的所有房屋评估单价指房屋和土地的综合评估单价。

六、安置补偿方式和标准

（一）国有土地上房屋及土地征收安置补偿方式和标准

1. 货币化安置补偿

（1）纯货币补偿：按原房评估价值进行货币补偿，被征收人用房自行解决。

（2）选购商品房：按先签约先选房的原则，被征收人自行选购政府相关部门组织的商品房，按纯货币补偿金额与所选购商品房进行等价值调换；购房款由征收部门直接拨付给房开企业，纯货币补偿金额低于商品房价值的，差额部分由被征收人自行补足；纯货币补偿金额高于商品房价值的，差额部分由被征收人凭购房合同到房屋征收部门办理拨付手续。

2. 产权调换：按先签约先选房的原则，按原房评估价值与选定安置房评估价值进行等价值调换，差额部分双方互补差价：

3. 特别说明

（1）住改商：

①住改商业门面房：参照商业用房的安置补偿方式进行安置

补偿。

②住改其他商业用房：一律按照证载用途或住宅用途给予安置补偿。

(2) 临时建筑：按工料补偿标准进行补偿。

(3) 屋基：根据紫云自治县自然资源局出具的用地规划指标，按评估价值给予货币补偿。

(4) 在建房屋：一律按实物评估价值进行补偿。

(5) 违法违章建筑：一律不予安置补偿。

(6) 工料补偿标准：

①框架结构（含钢架结构）房屋：1300 元/㎡；

②砖混结构房屋：900 元/㎡；

③砖木结构房屋：580 元/㎡；

④石砌结构现浇板屋面：520 元/㎡；

⑤石砌结构青瓦屋面：460 元/㎡；

⑥木瓦结构：440 元/㎡；

⑦土木结构：460 元/㎡；

(二) 集体土地上房屋及土地征收安置补偿方式和标准

1. 集体土地上房屋征收安置补偿方式和标准：参照国有土地上的房屋征收安置补偿方式和标准执行。

2. 征收集体土地：依据紫云县现行征地补偿标准执行。

七、房屋室内装饰装修、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿

(一) 房屋室内装修装饰、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿，详见《附件 2：室内装修装饰、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿标准》。

(二) 补偿标准中存在的漏项，由本项目选定的评估机构进行评估后进行补偿。

(三) 对补偿标准有异议的可申请本项目选定的评估机构进行装修整体评估，评估后一律按评估价值进行补偿，评估价值高于装饰装修及附属配套设施补偿标准的，评估费由征收人承担，评估价值低于装饰装修及附属配套设施补偿标准的，评估费由被征收人承担。

八、被征收房屋搬迁、临时安置补助

(一) 搬迁补助（以下简称搬家费）：

1. 按原房屋建筑面积计算；住房、办公用房、其它用房按 10 元 / $\text{m}^2 \cdot \text{次}$ ；商业用房按 15 元 / $\text{m}^2 \cdot \text{次}$ 。

2. 原房仅为住房且建筑面积不足 60 m^2 的按 60 m^2 计算。

3. 选择纯货币补偿的发放一次搬家费，选购商品房或选择产权调换的发放两次搬家费。

(二) 临时安置补助（以下简称过渡费）：

1. 按原房建筑面积计算：住房、办公用房、其它用房按 10 元 / $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 计算。

2. 原房仅为住房且建筑面积不足 60 m^2 的按 60 m^2 计算。

3. 商业用房：每月按原房评估价值的 6‰ 计算。

4. 过渡期限:

(1) 选择纯货币补偿, 按 3 个月一次性支付过渡费;

(2) 选择产权调换和选购商品房, 安置房或商品房为现房的, 按 3 个月一次性支付过渡费; 安置房或商品房为期房的, 按约定交房期限给予过渡费, 交房期限详见房屋征收选房及办理流程规定。

(3) 超期过渡费: 选择产权调换的安置房实际交房时间超过双方签订的《安置补偿协议》约定的交房时间, 超期不满一年的按月据实支付; 超期一年以上的在原标准基础上增加 25%。选购商品房的按签订的《商品房买卖合同》执行。

5. 过渡费支付方式: 过渡费按年结算支付, 不足一年的一次性结算支付。

九、停产停业损失的补偿

被征收房屋经认定为商业用房的, 且被征收人有合法、有效的营业执照、税务登记证, 在房屋征收调查登记公告发布前持续经营, 因征收房屋造成停产停业损失的, 应给予停产停业损失补偿, 具体标准如下:

(一) 被征收人能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的, 按照上一年度月均应纳税所得额计算每月的经营性损失补偿; 被征收人不能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的, 每月按原商业用房评估价值的 1.5% 计发经营性损失补偿。选择纯货币补偿的, 一次性计发 6 个月的经营性损失补偿; 选择产权

调换或选购商品房且安置房或商品房为现房的，一次性计发 6 个月的经营性损失补偿；选择产权调换或选购商品房且安置房或商品房为期房的，按所选安置房或商品房对应的过渡期限（不低于 6 个月）一次性计发经营性损失补偿。

（二）被征收人提供向社会保险经办机构缴纳社会保险费凭证的，按照房屋征收决定公告之日当地失业保险金的补助费标准，一次性发放 6 个月的职工失业补助；无法提供上述凭证的，按照房屋征收决定公告之日当地失业保险金的补助费标准，按经营户每证（营业执照）3 个人一次性发放 6 个月的职工失业补助。

十、奖励、优惠与补助（单位公产除外）

在签约期限内签约并按规定的搬家期限内搬家腾房且办理完《房屋移交确认书》的，享受以下奖励、优惠与补助；否则，一律不予享受以下奖励。

（一）国有土地上被征收房屋及土地：

1. 按期签约奖

（1）纯货币补偿

①住房：按原房评估价值上浮奖励 25%后进行货币补偿。

计算公式：

原房上浮奖励后的价值=原房面积×原房评估单价×1.25

注：原住房评估单价上浮奖励 25%后的单价小于房屋征收决定下达之日项目征收红线范围内模拟新建商品住房（以下简称模拟新建商品住房）评估单价的，按模拟新建商品住房评估单价为

准计算；原住房评估单价上浮奖励 25%后的单价大于模拟新建商品住房评估单价的，按原住房评估单价上浮奖励 25%后的单价为准计算。凡本方案涉及住房评估单价上浮奖励的，均按此标准为准计算。

②商业用房：按原房评估价值上浮奖励 10%后进行货币补偿。

计算公式：

原房上浮奖励后的价值=原房面积×原房评估单价×1.10

(2) 产权调换（或选购商品房）

①住房：按原房面积和原房评估单价分别上浮奖励 25%后的价值，与所选定的安置房或商品房进行等价值调换。

计算公式：

原房上浮奖励后的价值=原房面积×1.25×原房评估单价×1.25

结算金额=所选安置房价值或商品房价值－原房上浮奖励后的价值。

②商业用房：按原房面积上浮 20%和原房评估单价上浮奖励 10%后的价值，与所选定的安置房或商品房进行等价值调换。

计算公式：

原房上浮奖励后的价值=原房面积×1.2×原房评估单价×1.1

结算金额=所选安置房价值或商品房价值－原房上浮奖励后的价值。

(3) 住改商:

①住改商业门面房: 参照商业门面房奖励标准执行。

②住改其他商业用房: 一律按照证载用途或住房用途给予安置补偿, 按期签约搬家腾房的享受停产停业损失补偿和职工失业补助。未按期签约搬家腾房的, 一律不予发放停产停业损失补偿和职工失业补助。

停产停业损失补偿标准: 按住改其他商业用房建筑面积 25 元/ m^2 ·月的标准发放, 选择纯货币补偿的, 一次性计发 6 个月的经营性损失补偿; 选择产权调换或选购商品房且安置房或商品房为现房的, 一次性计发 6 个月的经营性损失补偿; 选择产权调换或选购商品房且安置房或商品房为期房的, 按所选安置房或商品房对应的过渡期限(不低于 6 个月)一次性计发经营性损失补偿。

职工失业补助发放标准: 参照本方案第九条第(二)款执行。

(4) 私人自建房总层数不足两层的, 不足部分面积按照 900 元/ m^2 缴纳工程建筑费后, 按两层计算面积给予安置补偿, 补足部分面积一律按住房用途进行安置补偿, 享受住房安置补偿的奖励政策, 不享受搬家费和过渡费。

(5) 私人自建房的商业门面房及住改商业门面房第一自然进深低于 10 米的, 按期签约并搬家腾房的延伸至第二自然间计算, 但总进深不得超过 10 米。

(6) 具备住改商业门面房客观条件的房屋, 本方案特指临

城市主次干道（房屋临主次街道的临街面开间不低于两米，临街面距离主次街道不超过 10 米且无其它权益人的构筑物遮挡）无法提供住改商业门面房相关手续证照的临街房屋（总进深不超过 10 米）。按期签约搬家腾房的参照评估公司出具的评估单价进行补偿，但搬家费、过渡费一律按住宅标准进行发放，不予享受停产停业损失费及职工失业补助，未按期签约搬家腾房的一律按住宅房屋进行安置补偿。

（7）屋基：选择纯货币补偿的，按评估价值上浮 25% 给予奖励；选择安置房或选购商品房的，按评估价值上浮 25% 后的价值与所选安置房或商品房价值进行等价值交换。

（8）在建房屋：选择纯货币补偿的，按实物评估价值上浮 25% 给予奖励；选择安置房或选购商品房的，按货币补偿后的价值与所选安置房或商品房价值进行等价值交换。

2. 按期签约搬家奖、提前签约奖、提前搬家奖

（1）按期签约搬家奖：按期签约并搬家腾房的按 20000 元/户给予奖励。

（2）提前签约奖：按签约期限截止日为计算标准，每提前一天完成协议签署的奖励 450 元/户·天。

（3）提前搬家奖：按搬家期限截止日为计算标准，每提前一天搬家腾房并办理完《房屋移交确认书》的奖励 200 元/户·天。

3. 特殊补助及奖励政策

(1) 被征收人户口簿所载明的家庭成员有孤寡老人、残疾人（一级、二级、三级）、烈属情况的，并能提供相关证件的，每户按 5000 元给予补助，不重复计算。

(2) 被征收房屋仅为住房用途且是被征收人家庭唯一住房的，原房在奖励上浮后价值仍不足购买 60 m² 模拟新建商品房住房的，所选安置房面积在 60 m² 以内的价值不予补差，超过 60 m² 按所选安置房评估单价进行购买。

(3) 自管（出租）公房：

①单位在 1998 年 9 月 30 日《贵州省人民政府关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》下发前出租给本单位职工用于本人居住且至今仍居住的，承租人与房屋产权人解除租赁关系，且按期搬家腾房的，承租人享受 3 个月的过渡费、1 次搬家费、按期签约搬家奖、提前签约奖和提前搬家奖，符合购买公共租赁房准入条件的，可优先购买（承租）一套公共租赁住房。如承租人与房屋产权人不愿解除租赁关系的，征收人与房屋产权人实行产权调换后，由承租人与房屋产权人继续租用，但承租人不享受任何优惠奖励政策。

②单位在 1998 年 9 月 30 日《贵州省人民政府关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》下发后出租给本单位职工用于本人居住且至今仍居住的，承租人与房屋产权人解除租赁关系，且按期搬家腾房的，承租人享受 3 个月的过渡费、1 次搬家费和提前搬家奖。

(二)集体土地上被征收房屋：参照国有土地上被征收房屋按期签约奖的标准执行。

十一、产权调换方式（含奖励）、套数确认规则

(一)住房选购商品房或产权调换安置补偿方式的确认规则

1. 当原房面积 $\times 1.25 \times$ 原房评估单价 $\times 1.25 \leq$ 所选商品房或安置房价值时，安置方式为全选购商品房或全产权调换。

2. 当原房面积 $\times 1.25 \times$ 原房评估单价 $\times 1.25 >$ 所选商品房或安置房价值时，安置方式为部分选购商品房或产权调换，部分纯货币化安置补偿；原房选购商品房部分面积或产权调换部分面积 = 所选商品房或安置房价值 $\div$ (原房评估单价 $\times 1.25 \times 1.25$)，原房纯货币化安置补偿部分面积 = 原房面积 - 原房选购商品房部分面积或产权调换部分面积。

(二)商业用房选购商品房或产权调换安置补偿方式的确认规则

1. 当原房面积 $\times 1.2 \times$ 原房评估单价 $\times 1.1 \leq$ 所选商品房或安置房价值时，安置方式为全选购商品房或全产权调换。

2. 当原房面积 $\times 1.2 \times$ 原房评估单价 $\times 1.1 >$ 所选商品房或安置房价值时，安置方式为部分选购商品房或产权调换，部分纯货币化安置补偿；原房选购商品房部分面积或产权调换部分面积 = 所选商品房或安置房价值 $\div$ (原房面积 $\times 1.2$ 原房评估单价 $\times 1.1$)，原房纯货币化安置补偿部分面积 = 原房面积 - 原房选购商品房部分面积或产权调换部分面积。

（三）产权调换安置房套数的确认规则

1. 当所选商品房或安置房价值 $\geq$ 原房上浮奖励后的价值时，被征收人只能选择一套商品房或安置房进行安置。

2. 当所选商品房或安置房价值 $<$ 原房上浮奖励后的价值时，且原房上浮奖励后的价值 $-$ 已选N套商品房或安置房价值之和 >0 时，被征收人可以再选择一套商品房或安置房进行安置。

十二、征收人与被征收人的权利与义务

（一）被征收人应履行的责任及义务

1. 被征收人有义务配合征收部门和征收实施单位做好丈量面积、评估资料的核对工作并完善相关资料手续。

2. 被征收人应按照要求在规定时间内向征收部门和征收实施单位提供房屋产权证明材料，产权人身份证明文件或者被委托人身份证明材料，以及房屋移交前的电视、电话、宽带、水、电缴费清单。

3. 在签订《安置补偿协议》时，产权人必须亲自办理有关手续；无法前来办理的，由产权人指派的委托人，持授权委托书（经过公证或者当着工作人员面签）及双方身份证原件及复印件办理有关手续；须将产权证等相关权属证明手续交予征收部门，统一办理注销手续，费用由征收部门承担；两证丢失的须登报声明作废，公告费由被征收人负担。

4. 在所签订的《安置补偿协议》规定的交房期限内，被征收人应和征收部门办理《房屋移交确认书》。

5. 被征收人有维持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、管网线及各类用表等设施的义务，如发生已补偿设备设施缺损的，将从相关补偿款项中扣除。交房完毕的同时，被征收人应将房屋钥匙交予征收部门，并协助做好水、电、气等报停等手续。移交后的被征收房屋由征收部门安排拆除。

6. 选购的商品房或产权调换的安置房物管费及房屋维修基金按国家相关政策由被征收人自行承担。

（二）征收部门应履行的责任及义务

1. 对选择产权调换方式的被征收人，按《安置补偿协议》约定期限交付安置房；

2. 选择产权调换的，房屋征收部门负责为被征收人办理房屋安置房产证，产权证办理时限为安置房交付后一年以内：

（1）安置房以相关部门最终审批通过的规划设计方案为准，须符合国家质量安全标准和设计规范要求，并经相关部门验收合格后交付。

（2）安置住房价值在原房价值以内由房屋征收部门承担办理产权手续的相关税费；安置房价值超出原房价值的部分由被征收人承担办理产权手续相关税费。

十三、保障监督

（一）紫云自治县具有国家管辖权的机关负责对参与房屋征收与补偿工作的有关部门或者单位及其工作人员的违规违纪行

为进行查处。紫云自治县具有审计资质的机关对征收补偿费用使用情况进行审计，并公布审计结果。

（二）房屋征收工作人员以权谋私、弄虚作假、敲诈勒索、收受贿赂的，按相关规定给予处分，构成犯罪的移交司法机关依法处理。

（三）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，触犯法律并构成犯罪的，移交司法机关依法处理。

（四）协议签署后征收部门将对补偿结果进行公示，公示时间为 7 日，公示期内如有群众对补偿结果存在异议，可在公示期内书面提出（须指明存在的具体问题），由征收部门及监督部门（监察、审计、群众代表）联合对异议进行处理并公示处理结果，做到有错必改，违法必究。

（五）为保证房屋征收公平、公正、公开、透明，紫云自治县广大人民群众有权对本方案的执行进行监督，如发现前后安置补偿标准不一致的，被征收人有权举报，举报经调查核实、证据确凿的，奖励举报人 10000 元。

十四、争议处理

（一）房屋征收部门与被征收人订立补偿协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（二）房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定公告规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，由房屋征收部门就被征收房屋进行证据保全后，报请紫云自治县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

1. 被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

2. 被征收房屋产权有争议的，由争议双方当事人自行协商，若在房屋征收决定公告规定的签约期限内仍无法协商一致的，按被征收房屋所有权人不明确处理。

3. 具有下列争议情形的，县人民政府可向人民法院依法申请强制执行：

（1）被征收人对紫云自治县人民政府作出的补偿决定不服，提起行政复议或行政诉讼后，对复议或诉讼结果拒不执行的。

（2）被征收人逾期不执行紫云自治县人民政府作出的补偿决定，且在法定期限内既不申请行政复议，又不提起行政诉讼的。

（3）按照国务院颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，争议期间，不停止征收工作的正常进行。

十五、其它

（一）款项结算规定

1. 《安置补偿协议》签订后，经公示期公示 7 日无异议且搬家腾房办理《被征收房屋移交确认书》后，房屋征收部门向安置补偿资金的经办银行提交安置补偿资金兑付审批材料，由贷款经

办银行审批后兑付补偿资金。

2. 选择产权调换或选购商品房的，补偿款项与购房款须进行冲抵，冲抵后款项仍然不足的，在商品房或安置房交房前付清，征收部门对符合银行按揭条件的被征收人协助办理银行按揭贷款；冲抵后补偿款项仍有剩余的，双方在签定《被征收房屋移交确认书》7个工作日后，一次性付清。

（二）权属转移、抵押

1. 房屋征收决定公告前，被征收房屋已发生转让（含分家析产、购买、置换、继承）但未办理产权过户登记的，接受让人名义给予安置补偿，其按相关规定交纳完证费。

2. 征收设有抵押权的房屋，抵押人和抵押权人应自行重新设定担保或者清偿债务。双方在规定期限内达不成协议的，由房屋征收部门按有关规定向公证机关办理提存，并及时通知抵押权人和抵押人。

（三）被征收房屋承租人权益

1. 如房屋产权人与承租人签订的房屋租赁合同明确约定房屋征收装饰装修补偿、职工失业补助、停产停业损失补偿处理方式的，按合同约定执行。

2. 如房屋产权人与承租人签订的房屋租赁合同未明确约定的，双方自行协商处理，原则上装饰装修补偿（由承租人出资的部分）、职工失业补助、停产停业损失补偿（不超过6个月）由承租人享受。

（四）特别说明

1. 本方案中所有原房评估价值假设限制条件为：

（1）该房屋已取得国有土地出让使用权；

（2）该房屋已按确权用途完善相关手续。

2. 被征收房屋原房按实际土地性质和房屋用途进行补偿，补偿款项中应扣除完善土地性质和房屋用途的相关费用。

3. 扣除完善土地性质和房屋用途的相关费用的标准：

（1）改变土地性质：划拨土地上的私人自建房和房改房未办理上市交易证的，按原房屋建筑面积 35 元/平方米扣除相关费用。

（2）未登记房屋

①未登记房屋按模拟新建安置房住房评估单价乘以原房面积的 1.5%扣除相关费用。

②住改商业门面房、具备住改商业门面房客观条件的房屋：按原房评估价值的 3%扣除相关费用。

4. 县属国有行政企事业单位的安置补偿款项纳入县财政专户管理，安置房由原单位或主管部门统一调配和管理。

5. 本方案的相关解释由紫云自治县自然资源局、紫云自治县住房和城乡建设局书面作出，任何个人、部门超越本方案规定的解释或表态均为无效。

6. 本方案自紫云自治县人民政府批准后执行。

- 附件：1. 紫云自治县 2023 年大灯脚片区城镇棚户区改造项目房屋征收范围红线图
2. 室内装修装饰、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿标准