

大政发〔2016〕104号

---

2016

各乡镇人民政府，县级各部门：

《大姚县 2016 年棚户区改造房屋征收补偿安置实施方案》  
已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



2016

为规范棚户区改造工作，完善城市功能，改善棚户区居民人居环境，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》（云南省人民政府令 195 号）《楚雄州大姚县棚户区改造“十三五”专项规划（2016-2020 年）》等法律法规及棚户区改造政策，结合我县实际，制定本方案。

## 一、棚户区改造主体

大姚县人民政府为棚户区改造项目土地及房屋征收补偿安置的主体，大姚县住房和城乡建设局为征收部门，大姚县棚户区改造工作指挥部负责组织实施。

## 二、征收范围

按照《楚雄州大姚县棚户区改造“十三五”专项规划（2016-2020 年）》，对纳入 2016 年棚户区改造范围的土地、房屋及地上建（构）筑物、附着物、附属设施进行征收，包括以下片区：

（一）原县交通局、原橡胶厂片区。东至环城东路，南至东

街，西至原县委政府棚户区改造项目（金碧·财富中心），西北至金碧小学，北至原汽车运输公司车队，共 219 户（其中：集体 6 户，居民 213 户），面积约 50 亩。

（二）县武装部片区。东至环城南路，南至环城南路，西至南街，北至东街，共 314 户（其中：集体 7 户，居民 307 户），面积约 55 亩。

（三）南塔路北段片区 9 户。

（四）北街原县公安局住宿小区 24 户。

（五）东街口粮油公司原住宿楼 26 户。

（六）蜻蛉路建设银行原住宿楼 16 户。

具体征收范围以大姚县 2016 年棚户区改造征收范围图确定为准。

### **三、征收时间、实施期限及限制行为**

#### **（一）征收时间**

自《大姚县人民政府关于对大姚县 2016 年棚户区改造房屋进行征收的决定》（大政发〔2016〕103 号，以下简称《征收决定》）发布之日起。

#### **（二）实施期限**

实施期限为 4 个月，自本方案印发之日起 4 个月内。

#### **（三）限制行为**

自《征收决定》发布之日起，棚户区改造项目征收范围内的

被征收人不得进行下列活动，否则征收人在房屋征收补偿安置过程中一律不予确认，所产生的损失和后果由被征收人自行承担：

- 1.新建、扩建、改建、装修房屋；
- 2.改变房屋和土地用途；
- 3.设立和变更房屋租赁关系；
- 4.房屋和土地权属的转让、分割、抵押、质押；
- 5.户口迁入和分户；
- 6.法律法规规定的其他禁止事项。

#### **四、征收补偿的原则、内容**

##### **（一）征收补偿的原则**

按照依法、依规、公平、公正、合理、公开、自愿的原则组织实施，本方案向被征收人公开，接受职能部门和被征收人的监督。

##### **（二）征收补偿的内容**

- 1.被征收土地的补偿；
- 2.被征收范围内房屋及地上建（构）筑物的补偿；
- 3.附属设施及地上附着物的补偿。

#### **五、住宅补偿**

住宅指取得《房屋所有权证》且《房屋所有权证》载明为住宅的房屋及集体土地上具有“三级”审批文书〔村（居）民小组、村（居）委会、镇（乡）〕批准建盖的房屋。国有土地上住宅补

偿标准按照相关程序选定的房地产评估机构评估确定；集体土地上住宅补偿标准参照同片区、同用途、同结构国有土地上住宅进行评估确定。

### **（一）住宅面积认定**

#### **1.集体土地上房屋面积认定**

（1）持有《房屋所有权证》且《房屋所有权证》载明为住宅的，按《房屋所有权证》载明的面积进行认定。

（2）未持有《房屋所有权证》的，按建盖楼层不超过四层的原则认定：

①楼层达到四层的，按实际测绘面积计算，超过四层以上部分参照本方案“补偿标准”中第4点明确的标准进行补偿。

②楼层未达到四层的，以实际建盖面积计算。

#### **2.国有土地上房屋面积认定**

国有土地上持有《房屋所有权证》且《房屋所有权证》载明为住宅的，实际测绘面积小于证载面积的按证载面积进行认定；实际面积大于证载面积的，委托具有房屋测绘资质的中介机构对被征收土地和房屋面积进行测绘确认。

3.房屋建筑面积低于60平方米的，且只有该处住房的，按60平方米进行认定。

### **（二）对“每一户”的认定原则**

1.按照对物不对人的原则，即以《房屋所有权证》和《土地

使用权证》为界定依据，原则上两证齐全界定为 1 户。

2.无《房屋所有权证》和《土地使用权证》的，提供宅基地“三级”审批文书，结合整幢房屋的现状，每宗宅基地为 1 户进行认定。

### **（三）对“人口”的认定原则**

1.本户户口册人口。即：本户人口中，与户主同在一本户口册上，且与户主有直系亲属关系。

2.本户常住人口。即本户人口中，与户主的户口、居住均在一起的家属，包括 2017 年 1 月 1 日零时零分前出生的新生儿。

3.原户籍在本地的在校学生、在部队服役的士兵，服刑人员。

### **（四）补偿安置方式**

为促进棚户区改造与房地产市场的有效衔接，按照《住房和城乡建设部 国家开发银行关于进一步推进棚户区改造货币化安置的通知》（建保〔2015〕125号）要求，结合我县实际，此次征收采取“房地合一”一次性货币补偿、终结被征收土地使用权和房屋所有权的方式进行。

### **（五）补偿标准**

1.住宅认定面积部分补偿按照相关程序选定的房地产评估机构评估确定；棚户区改造补助按照房地产评估总价（不含装修补偿）的 15%计算。

2.住宅认定面积部分装修补偿标准按照相关程序选定的房

地产评估机构评估补偿。

3.已批未建宅基地（集体土地）补偿标准：

已批未建宅基地以批准面积计算，按每平方米 1000 元标准给予补偿。对已审批的宅基地只使用部分的，未建部分面积认定按证载面积或实际测绘面积认定。

4.集体土地上住宅建盖楼层超过四层的部分（含室内外装修），以实际测绘面积按以下标准补偿（详见附表 1）：

附表 1：

房屋结构	补偿标准
框架结构	1500 元/平方米
砖混结构	1200 元/平方米
砖木结构	900 元/平方米
土木结构	500 元/平方米
简易结构	300 元/平方米

5.被征收人住宅建筑面积低于 60 平方米的，按以下方式进行补偿：

（1）装修补偿按实际评估结果补偿；

（2）棚户区改造补助按实有建筑面积房地产评估总价的 15%计算；

（3）认定为 60 平方米的房屋补偿按实有建筑面积的房屋评估单价×60 计算；

(4) 临时安置过渡费按 60 平方米计算。

## **六、经营性房屋补偿**

经营性房屋指取得《房屋所有权证》且《房屋所有权证》载明为非住宅的房屋；集体土地上具有“三级”审批文书批准建盖的临街且实际用途为营业性房屋。国有土地上经营性房屋补偿标准按照相关程序选定的房地产评估机构评估确定；集体土地上实际用途为经营性房屋的补偿标准参照同片区、同用途、同结构国有土地上经营性房屋评估确定。

### **(一) 经营性用房面积认定**

1. 国有土地上持有《房屋所有权证》且《房屋所有权证》载明为非住宅的，以证载面积进行认定。

2. 集体土地上持有《房屋所有权证》且《房屋所有权证》载明为非住宅的或具有“三级”审批文书批准建盖的临街且实际用途为经营性的房屋，以实际经营面积认定，经营性用房面积将从该房屋已认定总面积中予以扣减。

### **(二) 补偿安置方式**

为促进棚户区改造与房地产市场的有效衔接，按照《住房和城乡建设部 国家开发银行关于进一步推进棚户区改造货币化安置的通知》（建保〔2015〕125号）要求，结合我县实际，此次征收补偿采取“房地合一”一次性货币补偿、终结被征收土地使用权和房屋所有权的方式进行。



### (三) 补偿标准

#### 1. 经营性用房补偿及棚户区改造补助标准

经营性用房以《房屋所有权证》证载面积或以认定为经营性用房实际测绘面积为准，采用货币补偿方式进行补偿。货币补偿根据房屋的区位、用途、结构等因素，以房地产评估价给予补偿。集体土地上一层临街且实际用于经营的房屋按经营性用房评估价给予补偿，二层及以上部分按住宅评估价给予补偿。棚户区改造补助按房地产评估总价（不含装修补偿）的 15% 计算。

#### 2. 物资搬运补助、过渡期经营损失补助标准（详见附表 2）。

附表 2

房屋用途	物资搬运补助	过渡期经营损失补助
住宅(实际用途为经营性用房)	50 元/平方米×按被征收人房屋最终认定为经营性用房面积	40 元/月/平方米×按被征收人房屋最终认定为经营性用房面积
产权证载明房屋用途为非住宅（商铺、办公、仓库等）	50 元/平方米×按被征收人房屋最终认定为经营性用房面积	40 元/月/平方米×按被征收人房屋最终认定为经营性用房面积
经营户的证明材料以营业执照、税务登记证、组织机构代码证等有效证照为据，过渡期经营损失补助一次性计发 18 个月。		

## 七、附属设施及地上附着物补偿标准（详见附表3）

附表3

序号	类别	单位	补偿标准（元）	备注
1	简易房屋	平方米	350	砖墙及石棉瓦屋顶或彩钢瓦屋顶，活动板房。
2	砖石围墙	米	250	标准围墙
3	土围墙	米	150	标准围墙
4	室外厕所	个	800	
5	水井、水池	个	500	
6	太阳能	平方米、管	300元/平方米、 80元/管	
7	钢筋砼化粪池	立方米、个	500元/立方米、 1000元/个	
8	砖砌化粪池	立方米、个	300元/立方米、 1000元/个	
9	简易铁棚	平方米	150	
10	排水沟（有盖板）	米	65	
11	排水沟（无盖板）	米	40	
12	砖砌花台	米	40	
13	石灰池	个	500	
14	水泥地坪	平方米	45	
15	简易房	平方米	100	
16	灶台	个	300	
17	渡槽	立方米	400	
18	花草树木	棵		品种、规格的补偿标准以大姚县住房和城乡建设局提供的价格信息为准。
19	水表	个	500	
20	电表	个	600	
21	有线电视	户	400	
22	空调	台	300	
23	光纤宽带	户	100	
24	固定电话	户	100	
25	联网报警系统	户	1500	

## 八、补助和奖励

### （一）临时安置过渡费及搬家费

自签订《房屋征收补偿协议》之日起，按照补偿协议认定的面积，临时安置过渡费按每月每平方米 10 元、一次性计发 12 个月；搬家费按每户 2000 元一次性计发（不包括经营性用房）。

### （二）生活补助

被征收人签订《房屋征收补偿协议》并腾空被征收房屋后，一次性给予被征收户生活补助 2000 元。

### （三）签约时段奖励

#### 1. 奖励条件

- ①纳入 2016 年大姚县棚户区改造房屋的被征收人；
- ②规定时限内签订《房屋征收补偿协议》的被征收人。

#### 2. 奖励标准

在《征收决定》明确的补偿协议签约期限内，分三个时段给予被征收人一次性签约奖励（详见附表 4），超过签约期限的不予奖励。

附表 4

奖励时段	奖励金额（元/户）	奖励时段期限
第一时段	25000 元	2016 年 12 月 12 日—2017 年 1 月 5 日
第二时段	20000 元	2017 年 1 月 6 日—2017 年 1 月 15 日
第三时段	15000 元	2017 年 1 月 16 日—2017 年 1 月 20 日

#### **(四) 腾空房屋搬迁奖励**

被征收人在签订《房屋征收补偿协议》之日起，腾空房屋并递交房屋拆除申请后，分三个时段给予被征收人腾空房屋搬迁奖励（详见附表5），超过签约期限的不予奖励。

附表5

奖励时段	奖励金额(元/户)	奖励时段期限
第一时段	5000元	签订协议之日起15日内
第二时段	3000元	签订协议之日起第16日至第30日内
第三时段	1000元	签订协议之日起第31日至第45日内

#### **(五) 购房补贴**

被征收人在大姚县城规划区内于2016年1月1日—2017年4月6日期间购买商品住房（含预售）每套面积在45平方米以上的，根据国务院、省、州关于化解房地产库存，促进房地产持续健康发展的指示精神，结合我县实际，在规定期限内完成协议签订、腾空房屋并递交房屋拆除申请的被征收人，给予政策性购房补贴15000元。

#### **(六) 特困补助**

被征收人或被征收人直系亲属（符合人口认定原则）有下列情况之一的，提供相应有效证件、证明，每户每证可享受一次性2000元的特困补助，每户累计最高补助不超过6000元。

1.五保户；

- 2.民政部门抚养的孤寡老人；
- 3.烈士家属；
- 4.城市低保户；
- 5.残疾人。

### **(七) 停产停业补助**

针对棚户区改造范围内的生产加工企业及家庭作坊，由被征收人在签订《房屋征收补偿协议》时提供有效的生产许可证、营业执照、税务登记证等有效证照，经审核确认后按5000元/户一次性给予停产停业补助。

### **九、安置补偿、补助款兑付**

被征收人签订《房屋征收补偿协议》、腾空房屋并递交房屋拆除申请后，持《房屋征收补偿协议》等相关证明资料到县棚改服务中心签署《房屋征收补偿费用结算书》，按照《大姚县棚户区改造资金管理辦法》领取征收补偿及各项补助费用；涉及购房补贴资金的，须提供于2016年1月1日—2017年4月6日期间在大姚县城规划区内的《商品房购销合同》、房屋所有权证或大姚县住房和城乡建设局出具的购房证明材料，方可领取购房补贴。

### **十、有关说明**

(一)征收涉及抵押的房屋，由抵押人与抵押权人按照国家和房地产抵押规定就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协

商，达成书面协议的按照协议对被征收人给予补偿；达不成协议的，将补偿款向公证机构办理提存，但抵押人和抵押权人书面协商一致的可自行按相关程序变更抵押物。

（二）县住建、国土、市场监管、公安、民政等有关部门，自《征收决定》发布之日起，暂停办理房屋征收范围内新建、扩建、改建、改变土地及房屋用途，土地及房屋产权转移、分割和抵押，新增工商经营登记注册、分立公有房屋承租关系、户口迁入和分户等事项，暂停办理期限 1 年。

## **十一、签约须知**

（一）签订房屋征收补偿协议时，被征收人需提供《房屋所有权证》《土地使用权证》、“三级”审批文书、户口册、本人身份证原件等相关证件。

（二）凡被列入棚户区改造范围内的单位或个人，自《征收决定》发布之日起，严禁私自拆除门、窗、水、电等设施。

（三）在征收范围内的房屋已租赁的，由被征收人与房屋承租人自行协商解除租赁关系。

（四）凡可搬迁的物件、家具、家电设备、窗帘、衣柜、室内外盆栽花木等，被征收人自行搬走，一律不给予补偿。

## **十二、其他**

（一）征收人应当依照本方案的规定，对被征收人给予补偿；被征收人应当在搬迁期限内完成搬迁。

(二) 辱骂、殴打工作人员，阻碍征收工作的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予处罚，构成犯罪的由司法机关依法追究其刑事责任。

(三) 被征收人应积极配合征收工作，支持棚户区改造。若在规定期限内拒不签订征收补偿协议的，征收人将根据国家相关法律、法规依法予以征收。

(四) 未尽事宜按相关法律、法规及政策执行，法律、法规及政策未明确的，由大姚县棚户区改造工作领导小组会议研究决定后执行。

(五) 本方案适用于大姚县 2016 年棚户区改造项目。

**十三、**本方案自发布之日起施行，由大姚县棚户区改造工作指挥部负责解释。未尽事宜，以大姚县棚户区改造工作领导小组制定的补充规定为准。

---

抄送：县委各部门，县人大办，县政协办，县纪委办，县法院，县检察院，  
县人武部，各群团组织，省州驻大姚单位。

---

大姚县人民政府办公室

2016年12月6日印发

---