泸溪县武溪镇城南社区五组房屋改造

拆迁安置补偿方案（试行）

为全面推进武溪老城改造项目的实施，切实维护被拆迁人的合法权益，做到依法拆迁、合理补偿和安置，特制定《泸溪县武溪镇城南社区五组改造拆迁安置补偿方案》（试行）（以下简称《方案》）。

第一条 制定《方案》所依据的相关法律法规

 （一）《中华人民共和国城乡规划法》

 （二）《中华人民共和国国土法》

（三）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）

 （四）《湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法》（湘建保〔2016〕209号）

1. 《城市危险房屋管理规定》(2004年建设部令第129号)
2. 《泸溪县武溪镇老城棚户区改造拆迁补偿办法》
3. 《州办发【2004】24号》

第二条 拆迁范围

 城南社区五组：（一）被鉴定为D级危房的建筑物和构 筑物。（二）棚户区改造规划拆迁范围的建筑物和构筑物。

第三条 拆迁安置方式及原则

 （一）拆迁安置方式

1.货币安置

2.产权置换安置

3.住房保障安置

 （二）拆迁安置原则

1.货币安置原则

经拆迁人与被拆迁人协商同意后，由第三方有资质的资产评估公司对所需拆迁的建筑物、构筑物进行评估，并出具评估报告，拆迁人与被拆迁人依据评估报告进一步协商，达成一致意见并双方签订拆迁补偿协议后按协议执行。

2.产权置换安置原则

(1)拆迁人提供的置换房为武溪老城城南保障房小区1#-6#楼住房及武溪老城区内的其他保障性住房。

(2)等面积置换，互补差价。

(3)住宅置换住宅。

 ①被拆迁人根据所拆迁房屋的面积，按照拆迁人提供的住宅户型就近高套一种住宅户型。（例：被拆迁房屋面积为43㎡，被拆迁人只能高套拆迁人提供的56.91㎡户型，低套不限)）。高套安置房面积超出被拆迁房屋面积部分，按政府公布的优惠价1500元/㎡进行补差。

②如家庭人口较多（以户口为准），在就近高套后仍需增加安置房面积的，可申请保障性住房，并按泸溪县保障性住房管理有关规定执行；也可进行第二次高套，高套面积只能是贴近第一次高套安置房的面积（例：被拆迁房屋面积为43㎡，第一次高套户型56.91㎡，第二次只能高套户型73.57㎡）。第二次高套安置房面积超出第一次高套安置房面积部分，按政府公布的成本价2200元/㎡进行补差。

③可以实行政府和被拆迁人拥有共有产权，即对购买超置换面积有困难的被拆迁人，采取被拆迁人拥有原有房屋置换面积产权，超置换面积产权归政府拥有。被拆迁人按保障房管理规定缴纳超置换面积房屋租金。

3.公房安置原则

(1)企业改制过程中取得公房居住权（持有清算小组安置证明、原单位安置协议以及各级政府的安置意见），按下列情况安置。

 ①拆迁人提供的置换房为武溪老城城南保障房小区1#-6#楼住房及武溪老城区内可提供的其他保障性住房。

②安置房面积按常住人口安置：1人→31.64㎡、2人→56.91㎡、3-4人→73.57㎡、5人→85.5㎡。

 ③租金由拆迁人代交。

(2)其他人员临时居住在公房的，按《泸溪县公共租赁住房分配和运营管理办法》办理。

(3)申请购买安置房产权的公房住户，按一户一套原则执行，并根据购买安置房面积，实行两种价格标准购买：一是申请购买安置房人均面积在13㎡（含13㎡）以下的，按政府公布的优惠价1500元/㎡购买；二是购买安置房人均面积超出13㎡的超出部分按政府公布的成本价2200元/㎡购买。

(4)公房住户按拆迁人要求，在规定时间内完成搬迁的，给于过渡补助费和搬迁费，并参照本《方案》第四条第（二）款第2点产权置换标准执行。（即给于每户搬迁费2400元；住户人口在5人以下的（含5人），给于每户过渡补助费5000元，每增加1人，过渡补助费增加1000元。）

(5)若一套公房内有多个住户或该套房屋居住权发生变更、转让时，在拆迁人规定时间内完成搬迁的，统一按一户的标准给于过度补助费和搬迁费，过渡补助费和搬迁费由该套房屋的住户及相关权益人自行协商分配。

（6）取得公房居住权人主动放弃所取得的公房居住权和安置权，则拆迁人一次性补偿居住人12000元/户。

5.办理不动产证，公摊土地面积按1000元/㎡补差。

 第四条 过渡安置

（一）实行货币安置的拆迁房屋不再享受过渡期居住房屋租金等过渡安置费。

（二）产权置换

 1.每户根据实际需要每搬家一次，给于补助搬迁费2400元。

 2.自签订合同之日起，分别提供置换房后6个月和提供可建设的建房宅基地后12个月止，5人以下（含5人）每户每年给予过渡补助费5000元；5人以上，每增加1人住房租金补贴增加1000元。

1. 经营性补偿：由拆迁人与被拆迁人协商解决。

 第五条 办证

（一）原已办理各类产权证的，按原土地性质等面积重新办证发生的税费由拆迁人负责，超出面积办证所发生的税费由被拆迁人负责。

（二）原未办理各类产权证，置换后需重新办理产权证所发生的税费由被拆迁人负责。

（三）原已办理了水、电、有线等上户手续的，因拆迁需要重新办理上户所需各类费用由拆迁人负责，其它由被拆迁人负责。

第六条 奖励

（一）奖励对象：对进行货币安置或产权置换安置的被拆迁户给予奖励,有居住权的且实际住在公房内的。

（二）奖励要求：在拆迁人所规定时间内，被拆迁人积极配合拆迁工作并按时搬迁，才可享受此奖励。

（三）奖励标准

1.对货币拆迁安置的房屋（不包含杂房、偏房等构筑物）按评估报告中房屋面积奖励500元/㎡。

2.对产权置换拆迁安置房屋按签订协议房屋置换面积（不含杂房、偏房等构筑物）奖励300元/㎡。

3.对拆迁范围内所有的产权房屋按拆迁人要求在规定时间内完成拆迁的，按签订的房屋面积（不包含杂房、偏房等构筑物）再奖励200元/㎡。（规定时间由拆迁人根据项目需要确定）。

4.居住在公房且拥有居住权的住户，按拆迁人要求在规定时间内完成搬迁的，给予5000元/户进行奖励。若一套公房内有多个住户或该套房屋居住权发生变更、转让时，按拆迁要求完成搬迁的，统一按一户的奖励标准执行，奖金由该套公房的住户及相关权益人自行协商分配。

**第七条** 棚、杂房及室内装饰依据评估公司评估报告，双方达成一致意见并签订协议后，由拆迁人按协议付款给被拆迁人。

**第八条** 青苗、果树补偿费由国土部门按政策计价，由拆迁人付款给被拆迁人。

**第九条 工作步骤**

（一）程序

 1、征求意见

2、登记

1. 评估
2. 签订协议
3. 过渡安置
4. 拆迁

（二）顺序

 1、D级危房

 2、产权房

 3、自愿要求先拆除的可先拆除

**第十条** 不尽事宜由拆迁方与被拆迁方协商解决。

**第十一条** 本《方案》报请县人民政府批准，并由老城改造指挥部负责解释，自公布之日起实施。