

阎良区三四七区棚户区改造项目
房屋征收与补偿实施方案
(征求意见稿 2017-8-14)

为了保障阎良区三四七区棚户区改造项目顺利实施，切实改善阎良街区环境，维护当事人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》、《西安市国有土地上房屋征收评估办法》等法规文件，结合阎良区城市规划和三四七区棚户区改造项目实际，特制定本实施方案。

第一章 总则

第一条 征收范围：阎良区三四七区住宅区、西飞集团公司建材处、十五区锅炉房、十一区锅炉房。具体范围以规划定点图及测量成果表为准。

第二条 项目征收主体（征收人）是西安市阎良区人民政府；征收实施单位是阎良区城中村改造办公室；征收具体工作由三四七区棚户区改造项目征收指挥部组织实施。

被征收人是在征收范围内被征收房屋的所有权人以及未按照房改政策向职工出售的公有房屋的产权人。

第三条 征收补偿工作坚持依法征收、程序合规、结果公开的原则。

第四条 被征收房屋面积以房屋所有权证载明的建筑面积为准，被征收房屋的用途以房屋所有权证标注的用途为准，无房屋所有权证的被征收房屋的面积、用途等以政府相关部门认定结果为准。

征收区域内独立于主楼外归各被征收人独立使用的自行车棚；附属主楼的归各被征收人独立使用地下室按照评估价货币补偿。

征收区域内违章建筑以及超过审批使用期限的临时建筑不予补偿。在使用期限内的临时建筑补偿额由评估机构根据其剩余使用年限评估确定，以货币补偿。

第二章 征收补偿安置

第五条 房屋征收补偿分货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可自行选择其中一种方式。

第六条 被征收人选择货币补偿的，依据房地产评估机构对被征收房屋的评估价值进行补偿，并按被征收房屋评估价值的 20% 给予补贴。

被征收人可选择货币补偿，也可选择实物安置。

第七条 被征收人选择房屋产权调换的，以被征收房屋产权建筑面积为依据，实行“征一安一，互找差价”结算，产权调换房屋的建筑面积应不小于被征收房屋的建筑面积，被征收人以被征收房屋评估价值与用于产权调换房屋评估价值的差价进行结算。

第八条 选择实物安置的在三四七区外铝业路西飞建材处安置，

安置楼号为铝业路地块中的 5#楼及 6#楼，安置用房为三种户型：70m², 75m², 85m²；安置面积按被征收房屋建筑面积所对应的安置房建筑面积就近上靠户型安置，安置房每种户型建筑面积之差一般不低于 8 平方米。

第九条 被征收人符合享受最低生活保障条件并选择在新建安置区域安置的，产权调换房屋建筑面积与被征收房屋建筑面积相等部分不结算差价。

第十条 对征收范围内承租住房的承租人，一律不作为安置对象，其合法产权单位（产权人）为安置对象，出租人和承租人之间的合同解除由双方自行解决。

第十一条 被征收房屋户主已亡故的，由其继承人签订征收补偿协议。

第三章 征收评估

第十二条 被征收房屋及其附属物价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

第十三条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；在五日内协商不成的，依法采取投票、摇号、抽签、招标等方式确定。

第十四条 被征收人有义务向评估机构如实提供评估所必需资料，协助评估机构进行实地查勘。被征收人若不如实提供有关资料或者不协助评估机构进行实地查勘而造成估价失实或者其它后果的，应

当承担相应责任。被征收人如拒绝实地查勘，将参照同类房屋进行评估。

第十五条 被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值应由同一家房地产价格评估机构选用同一估价时点，采用相同价值内涵及技术路线进行评估。

第四章 过渡期安置与搬迁补偿

第十七条 住宅房屋被征收人选择产权调换在新建安置区域安置的，过渡期限为 30 个月。政府发布征收公告之日起征收人组织开展补偿协议签订工作，过渡期自被征收人交回（或承诺按期交回）被征收房屋后按补偿协议约定的日期计算。

征收人按被征收房屋建筑面积每月每平方米 12 元支付临时安置补偿费，临时安置补偿费低于 500 元的，每户每月按 500 元支付。临时安置补偿费按年度领取或用于抵充安置房差价款。

协议签订后被征收人在原住房过渡的，不支付临时安置补偿费。

第十八条 被征收人选择货币补偿的，按第十七条标准支付 3 个月临时安置补偿费。

第十九条 超过补偿协议约定过渡期限的，自逾期之月起，每月按原标准的 2 倍支付临时安置补偿费。

第二十条 征收人按下列标准向被征收人支付搬迁补偿费，选择产权调换的搬迁补偿费直接抵充安置房差价款：

- (一) 选择货币补偿的，搬迁补偿每户 1000 元；
 - (二) 选择产权调换的，搬迁补偿每户 2000 元；
 - (三) 涉及固定电话移机、空调、有线电视、宽带网、天然气迁装等费用，按征收决定公告之日的收费标准给予补偿；
 - (四) 被征收房屋装修费用按照评估机构评估的价值给予补偿。
- 界定为非住宅用房的临时安置补偿费、停业损失等费用，按《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》的相关规定办理。

第五章 征收奖励

第二十一条 阎良区三四七区棚户区改造项目自动迁工作开始后 30 日内为征收奖励期，被征收人在奖励期内签订协议并（或承诺）按规定期限搬迁交房的，可享受奖励期优惠政策；超过 30 日的，不予优惠奖励。

第二十二条 在奖励期内，被征收人选择产权调换安置的，**私有产权房屋**按被征收房屋建筑面积实行“征一安一，不找差价”安置。

第二十三条 被征收人在征收奖励期 20 日内签订补偿协议（或承诺）并在规定期限内搬迁交房的，**私有产权房屋**选择货币补偿的，除按照被征收房屋建筑面积的 20% 的评估价值给予奖励外，再给与 3 万元奖励；**私有产权房屋**选择产权调换的，每户按被征收房屋建筑面积的 20% 给予奖励。20 日至 30 日内签订补偿协议（或承诺）并在规定期限内搬迁交房的，**私有产权房屋**选择货币补偿的，除按照被

征收房屋建筑面积的 20% 的评估价值给予奖励外，再给与 1.5 万元奖励；私有产权房屋选择产权调换的，每户按被征收房屋建筑面积的 10% 给予奖励。

奖励建筑面积部分不结算差价。

被征收人选择新建区域安置房建筑面积小于被征收房屋对应安置房建筑面积与奖励建筑面积之和的差额部分，按安置房成本价对被征收人结算差价。

征收区域内所有公有房屋均执行货币安置，房屋价值由选定的评估机构进行资产评估，按照评估机构评估的价值进行货币化一次性安置，不享受其他相关补贴及奖励优惠政策。

第二十四条 按照征收人与西飞集团公司协议约定，就近上靠户型继续执行 2014 年西飞职代会通过的优惠价购买政策。（在征收奖励期 20 日内签订补偿协议（或承诺）并在规定期限内搬迁交房的，被征收人所选安置房建筑面积与被征收房屋所对应的安置房建筑面积的差额部分，超出被征收房屋建筑面积的 20% 以内部分按成本价结算，超出 20% 以上部分按市场优惠价结算；20 日至 30 日签订补偿协议并（或承诺）在规定期限内搬迁交房的，被征收人所选安置房建筑面积与被征收房屋所对应的安置房建筑面积的差额部分，超出被征收房屋建筑面积的 10% 以内部分按成本价结算，超出 10% 以上部分按市场优惠价结算。）

第二十五条 对于被征收人符合享受最低生活保障条件并在征收奖励期内签订补偿协议且（或承诺）在规定期限内搬迁交房的，

选择产权调换的，未达到上靠户型面积差额部分，按照房屋评估价值的 50% 结算。

第六章 安置住房挑选办法

第二十六条 西飞产权被征收人按照征收人与西飞集团公司协议约定，由征收安置指挥部提供房源，西飞集团公司参照其分房惯有政策排号挑选安置住房；区属产权被征收人由征收指挥部直接按照交房顺序发放顺序号挑选安置住房。

第七章 其它事项

第二十七条 征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由征收实施单位阎良区城中村改造办公室报请阎良区人民政府依照本方案及《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》规定作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二十八条 房屋征收应当先补偿、后搬迁。对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

第二十九条 签订征收补偿协议后，被征收人应当将房屋所有权证等相关资料一并缴回，项目征收指挥部应当及时到国土资源、房屋管理部门办理注销手续。实行产权调换的，项目征收指挥部应当

按照协议的规定，协助被征收人及时办理房屋登记等相关手续。

第三十条 对征收范围内房屋及其附属物，凡《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》《西安市棚户区改造管理办法》中明确规定不予补偿的，不予补偿。

第三十一条 本方案中未涉及到的其他有关事项，按《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》、《西安市国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定办理。

第三十二条 本方案自西安市阎良区人民政府作出房屋征收决定公告之日起执行。

第三十三条 本方案由阎良区三四七区棚户区改造项目指挥部负责解释并监督实施。