**巴州府发〔2021〕3号**

**巴中市巴州区人民政府**

**关于巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）南岸连接通道建设工程项目国有土地上**

**房屋征收的决定**

巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）南岸连接通道建设工程项目国有土地上房屋所有权人：

巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）南岸连接通道建设工程项目系市、区重点公益事业建设项目，为进一步完善城市功能配套，提升城区道路通行能力，需对该项目国有土地上的房屋进行征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定，在广泛征求公众意见的基础上，经区政府常务会议研究，决定征收巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）南岸连接通道建设工程项目国有土地上的房屋（具体范围见征收补偿方案），被征收房屋范围内的国有土地使用权同时收回。

1. 巴中市巴州区住房和城乡建设局是区人民政府确定的房屋征收部门，巴州区国有土地上房屋征收管理局负责巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）南岸连接通道建设工程项目国有土地上房屋征收与补偿的具体工作。
2. 征收补偿费用已足额到位，并专户存储，专款专用。
3. 实施房屋征收先补偿、后搬迁，区人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。
4. 被征收人如对本决定不服，应当自知道或应当知道本决定之日起60日内向巴中市人民政府申请行政复议，也可在6个月内直接向人民法院提起诉讼，在复议、诉讼期间征收决定不停止执行。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，区人民政府将依法申请人民法院强制执行。

附件：巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）南岸连接

通道建设工程项目国有土地上房屋征收补偿方案

巴中市巴州区人民政府

2021年3月22日

附件

**巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）**

**南岸连接通道建设工程项目国有土地上**

**房屋征收补偿方案**

为保证巴中市巴州区晏阳初大桥（原东门大桥）南岸连接通道建设工程项目国有土地上房屋征收补偿工作顺利实施，维护被征收人的合法权益，现根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等相关规定，结合该片区实际情况，特制定本征收补偿方案。

**第一章 总则**

**第一条** 征收主体：巴中市巴州区人民政府

**第二条** 征收部门：巴中市巴州区住房和城乡建设局

**第三条** 征收实施单位：巴中市巴州区国有土地上房屋征收管理局

**第四条** 征收范围：东起金蝉巷道路中心线、西至将军大道道路中心线、南接顺达巷道路中心线、北达四海茶楼。

**第五条** 房屋征收补偿签约期限：自征收决定公告发布之日起6个月内签约完毕。

**第六条** 搬迁期限：自房屋征收补偿协议签定之日起15日内完成搬迁。

**第七条** 房屋征收范围确定并公布后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋、土地用途以及对外出租、转租等行为，违反规定实施的部分，不予补偿。

**第八条** 实施房屋征收，按照先补偿、后搬迁的原则。征收人给予被征收人补偿后，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。

**第二章 程序**

**第九条** 由被征收人协商选定房地产价格评估机构，在征收公告发布之日起15日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签方式确定。

**第十条** 评估机构接受委托后，按照《国有土地上房屋征收评估办法》规定程序予以评估，并出具评估报告，评估报告是征收补偿的依据。

**第十一条** 被征收人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。对复核评估结果仍有异议的，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。

**第十二条** 房屋征收部门依据被征收房屋登记结果和评估报告按本方案规定与被征收人订立征收补偿协议。协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第十三条** 房屋征收部门与被征收人在本方案确定的签约期限内达不成协议或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府按照本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。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。

**第十四条** 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

**第三章 补偿**

**第十五条** 对被征收人给予的补偿包括：被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁补偿；因征收房屋造成的停产停业损失补偿、临时安置费补偿。

**第十六条** 被征收房屋价值的补偿，不得低于征收公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由被征收人选定的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

**第十七条** 被征收房屋的认定

1．被征收房屋的性质、用途和建筑面积以[房屋权属证书](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=7970803&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)或者[房屋登记簿](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=8307245&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)的记载为准，作为征收补偿的依据；房屋权属证书记载的事项，应当与房屋登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误的，以房屋登记簿为准。

2．被征收房屋用于租赁的，征收人对被征收人予以补偿，由被征收人与承租人自行解除租赁关系。

**第十八条** 此次房屋征收属公共利益事业建设需要，经征求被征收人意见后，采取货币补偿安置方式。

1．补偿费用构成：住房类补偿=被征收房屋价值＋一次性临时安置费＋搬迁费＋附属设施和装饰、装修费；经营性及办公教学用房类补偿=被征收经营性用房价值＋一次性停产停业损失费＋搬迁费＋附属设施和装饰、装修费。

2．住房一次性临时安置费：按照住房评估的月租金标准计算6个月，一次性支付给被征收人住房临时安置费。

3．经营性及办公教学用房停产停业损失费：按照经营性及办公教学用房评估的月租金标准计算6个月，一次性支付给被征收人经营性及办公教学用房停产停业损失费补偿。

4．补偿费用支付方式：在征收补偿协议订立后，由房屋征收实施单位将补偿费一次性支付给被征收人，被征收人将旧房腾空并交付给征收人。

5．住房类搬迁费2000元/户，经营性用房搬迁费3000元/户。对场地较大的办公教学用房等设施、设备搬迁费由评估机构评估确定。

**第十九条** 被征收房屋室内装饰、装修（含附属设施的补偿）由房屋征收实施单位根据其装饰标准、使用年限、市场价格等因素予以适当补偿，补偿标准参照巴州府函〔2020〕168号文件执行。若被征收人对补偿价格有异议的，按评估机构评估价格给予补偿。

**第二十条** 补偿协议订立后，被征收人应在协议约定的时间内完成搬迁，不得擅自拆除门窗、管线及其他已作价补偿的附属物和装饰装修，不得处置被征收房屋的残值。

**第四章 奖励**

**第二十一条** 凡有以下情形的，根据情况给予奖励：

1．被征收人在征收决定发布之日起3个月内签订补偿协议并迁出房屋的，按其被征收房屋（不含附属设施及装饰装修）评估价值的3%给予奖励；

2．在第4个月至第6个月内签订补偿协议并迁出房屋的，按其被征收房屋评估价值的2%给予奖励；

超出补偿签约时限、搬迁时限的不予奖励，同时按照相关规定和程序申请法院强制拆除。

**第五章 其他**

**第二十二条** 依法不予登记的建构筑物、已认定的违法建筑及超过期限的临时建筑不予补偿安置，但在本方案确定的补偿签约期限内自行拆除的，按其建筑结构状况给予300-450元/平方米的人工、材料费费用，在规定时间内未自行拆除的，按照《中华人民共和国行政强制法》的相关规定依法强制拆除。

**第二十三条** 被征收人完成腾空搬迁移交旧房时，须将《房屋所有权证》《土地使用证》等相关权属证明手续一并交予房屋征收部门，统一办理注销手续；被征收人应按要求在规定时间内向征收实施部门提供房屋产权证明文件、产权人身份证明文件或者委托人身份证明文件，以及此前一个月前已结清电视、电话、宽带、水、电、气缴费清单；在签定征收补偿协议时，其所有权人或其委托人必须亲自办理有关手续；无法前来办理的，其所有权人或其委托人，持经公证机关公证的文件及双方身份证原件及复印件办理有关手续。

**第二十四条** 自征收决定发布之日起，由被征收人自行解除房屋租赁关系、解除贷款抵押、解决产权纠纷等事宜。征收人不承担因房屋租赁、抵押、产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。

**第二十五条** 本方案未尽事项，按有关法律法规和部门规章执行。

**第二十六条** 本方案由巴中市巴州区住房和城乡建设局负责解释。

**信息公开选项：**主动公开

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委机关，

区法院，区检察院，区人武部。

巴中市巴州区人民政府办公室 2021年3月22日印发