

牟定县城市棚户区改造 A1(老城)地块房屋 征收安置补偿政策宣传解答

一、根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)第十条、第十一条,《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 第 195 号)第十条、第十一条规定,因旧城区改建需要征收房屋的,房屋征收部门应当征求被征收人改建意愿,经 90%以上被征收人同意,方可启动旧城区改建。2014 年住建部门组织的调查,该片区棚改项目支持率 94.6%,2016 年初委托第三方进行社会稳定风险评估调查,居民棚改支持率 98.23%。

二、县(市、区)人民政府负责组织对征收补偿方案进行论证,并公开征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。征求意见情况和根据公众意见修改的情况应当及时公布。因旧城区改建需要征收房屋,多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的,县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。今年 8 月下旬组织对《牟定县城市棚户区改造 A1(老城)地块房屋征收安置补偿方案》(征求意见稿)进行了逐户送达征求意见,发出征求意见表 1689 份,收回 1645 份,同意 1499 份,棚改居民户对征收安置补偿方案满意率 88.4%。

三、房屋评估总价是由具有评估资质的评估公司作出,房屋评估总价包含房屋价值、土地价值、装饰装修及附属设

施价值等。征收成套的单元房（房改房、集资房等）按“房地合一”的原则按市场评估价格进行征收，其土地不论以何种方式取得均不再单独补偿；征收商业营业性用房按收益法进行评估；征收居民具有独立产权的房屋，按“房地分离”的原则进行评估，房屋按重置成本（建筑安装成本）进行补偿，土地按其取得方式的不同，按云南省国土资源厅批准的牟定县城镇建设用地基准地价分等定级评估报告测定的国有出让土地 1000 元/m²，国有划拨土地 580 元/m²进行补偿，集体土地视为国有划拨土地按 580 元/m²进行补偿。征收商住一体房屋，商铺按“房地合一”原则进行评估，住宅按“房地分离”原则进行评估，商铺按测定的分摊系数计算出所占土地面积后从总土地使用面积中扣除。营业性用房面积的认定以测绘机构测量实际用于经营的面积为准，且最大进深不得超过 10 米，与实际经营面积相联的伙房、厕所、仓库等，不得认定为营业性用房面积。

四、被征收房屋无任何手续，产权人提供房屋的相关证明材料，由所在村（居）民小组、村（社区居）委会、镇政府提出权属关系证明处理意见，评估公司对认定的土地和房产进行测绘，报房屋征收部门审核认定被征收人。

五、关于“一户被征收人”的界定，以下列原则为准：

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，每份房屋所有权证和土地使用权证界定为一户（两证合一的按一户界定）。

2.没有办理房屋所有权证和土地使用权证的，以《征收告知书》发布前，镇、村、组三级组织对一宗宅基地批准建设的建筑物认定为一户。

六、关于“人口”认定原则。凡上述补偿中涉及到“人口”的界定，以下列原则为准。

1.房屋所有权证上载明的房屋所有权人和共有人。

2.与房屋所有权人同在一本户口簿上且有直系亲属关系的其它人口。

3.持有多本户口簿人口，与房屋所有权人不在同一本户口簿上，但户口住址与被征收人住址一致且有直系亲属关系的人口。

4.随婚人口的认定，与房屋所有权人有合法婚姻关系但户口不在同一本户口簿上的人口（仅指配偶）。

5.被征收房屋的所有权人和共有人已故但未指定遗产继承人的，按其原共有人进行认定。

6.原户籍在本地的在校学生、在部队服役的士兵、服刑人员。

牟定县城市棚户区改造项目指挥部

2016年12月21日