

平果县 人民政府文件

平政发〔2018〕16号

平果县人民政府 关于印发平果县城市棚户区改造征收 安置补偿实施细则(试行)的通知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

《平果县城市棚户区改造征收安置补偿实施细则(试行)》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

平果县人民政府
2018年6月20日

平果县城市棚户区改造 征收安置补偿实施细则(试行)

第一章 总则

第一条 为保障城市棚户区改造项目的顺利进行，切实改善居民的生活环境和居住条件，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《广西壮族自治区人民政府关于贯彻国有土地上房屋征收与补偿条例的通知》（桂政电〔2011〕36 号）、《关于加快推进棚户区改造工作的若干意见》（桂保障〔2015〕1 号）、《平果县人民政府办公室关于印发平果县城区项目建设房屋拆迁补偿安置方案的通知》（平政办发〔2009〕171 号）等政策法规，结合我县实际，特制定《平果县城市棚户区改造征收安置补偿实施细则》（以下简称《实施细则》）。

第二条 本实施细则适用于平果县城区范围内及建制镇（乡）规划区红线范围内的棚户区改造工作。

第三条 本实施细则由平果县城镇棚户区改造工作领导小组负责组织实施，领导小组下设土地房屋征收补偿工作组，由国土局、征拆办等抽调人员组成，负责具体组织实施城镇棚户区所涉及的土地及房屋征收与补偿工作。

第四条 本实施细则所称城市棚户区是指城市规划区范

围内，简易结构房屋较多、建筑密度较大、使用年限久，房屋质量差，建筑安全隐患多，使用功能不完善，设施配套不健全的区域，包括住宅室内空间和设施不能满足安全和卫生要求（无集中供水、无分户厨卫等），缺少室外公共服务设施建设条件和室内改造大修价值，影响城市规划实施和有碍城市景观的危旧住宅楼。

第五条 实施棚户区改造优先安排连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、环境较差、居民改造意愿迫切的项目。

第二章 征收补偿

第六条 征收补偿工作应遵循决策民主、程序合法，结果公开的原则，对棚户区改造项目中的被征收人给予合法、公平、合理补偿。

第七条 房屋征收安置补偿实行产权调换方式。

（一）城镇棚户区改造征收补偿

由县人民政府统一规划建设安置点进行异地新建安置住房，按照以旧换新的形式，按建筑面积 1:1 比例进行产权调换。

（二）自建住房棚户区改造及征收补偿

群众自愿拆除、自筹重建住房的，由住建部门统一规划。政府利用上级政策性补助资金和银行贷款融资，完善小区的配套基础设施建设。

群众自愿让出宅基地、进行异地安置的，按照地上永久

建筑物面积 1:1 的比例进行产权调换。

第八条 审批手续不全、无房屋所有权证房屋的认定及补偿。

(一) 未取得规划、土地、建设批准手续的房屋，原则不予补偿。

(二) 规划、土地、建设批准手续齐全，但未取得房屋所有权的，补办相关手续后补偿。

(三) 规划、土地、建设批准手续不齐全，但能够证明土地合法来源或能够说明原因的，补办相关手续后补偿。

(四) 对批准期限内的临时建(构)筑，按建筑与安装成本予以补偿，逾期无偿予以拆除。

第九条 安置房屋建筑面积超出调换建筑面积的，超出面积在 20 平方米以内(含 20 平方米)的部分，按照还建房建设的含税综合单方造价的价格购买；超出面积 20 平方米以上部分，按该还建房所在小区的新套房市场参考价购买。也可以置换两套面积累加接近还建房补偿面积进行置换，置换后超出安置房面积的部分，按照该还建房所在小区的新套房市场参考价格购买。原住房面积超过现有安置住房面积的，超出部分考虑货币补偿或增购一套，超出部分参照前款执行。

第十条 房屋特殊装修的补偿

按实物补偿方式进行安置的，聘请第三方评估公司进行评估，按评估价格进行补偿。房屋特殊装修含：地板砖、木地板、电视墙、吊顶、大理石灶台等，补偿费按实地测量给予补偿，具体标准如下：

序号	名称	单位	单价(元)	备注
1	30×30 地板砖	m ²	30	含 30×30 以下地板砖
2	60×60 地板砖	m ²	60	
3	80×80 地板砖	m ²	80	
4	电视墙	面	500	
5	大理石灶台	个	400	带橱柜
6	吊顶	m ²	40	
7	实木地板	m ²	85	
8	合成木地板	m ²	50	

注：1.装修 3 年以内的按以上标准执行，装修 3 年以上的按以上标准的 50%执行。以上各项装修内容如新安置房已具备的不再补偿。2.空调、太阳能热水器给予拆除，安装补偿费用 300 元。

第十一条 对遗产类房屋，需办理相应继承手续后方可置换。对设有抵押权利及债权债务关系的房屋，征收应该依法办理公证提存，被征收人应积极配合，先搬迁，后处理债权债务等关系。

第十二条 产权人下落不明，暂时无法确定产权人的房屋，征收按《补偿安置方案》给予补偿并向公证机关办理证据保存和补偿费提存。

第十三条 不当行为不给予补偿

自房屋征收公告发布之日起，房屋被征收单位和个人有突击新建、改建或改变房屋性质等骗取补偿款行为，增加或

改变部分不给予补偿。

第十四条 列入棚户区改造范围内的供水、供电、有线电视、宽带网、招牌广告等设施，如需移改的，由所属部门或单位自行迁移。

第三章 房产安置

第十五条 选房组织机构负责提供棚户区改造房产调换工作。被拆迁户房屋原有证件齐全的，交房时由项目业主免费办理安置房的房产证；证件不齐全的，由项目业主协助办理，被安置人按规定缴纳有关费用。

第十六条 根据选房组织机构提供被征收人签约顺序编制《拆迁补偿安置情况表》提供给监督机构，以确定被征收人选房顺序号。以 50 位被征收人为基数作为一批次，按批次安排时间选房。被征收人选择产权调换房屋的面积、楼层、朝向、房号，按照先签约、先搬迁，先选房的原则进行，同期签约、同期搬迁的以抽签、摇号等方式确定选房顺序。

第十七条 正式选房前 5 天，由选房组织机构书面通知被征收人到销售地点领取选房顺序号。

第十八条 抽签选房。被征收人在规定的时间段内，持本人身份证、拆迁补偿安置协议原件和复印件到安置地点，按顺序号进行抽签和选房认购工作。如果其本人未能到现场的，需要提供有被征收人签字并捺手印的委托书及受委托人身份证原件和复印件。

第十九条 签署购房合同。待安置房具备安置条件后，通

知置换人到置换地点办理缴纳差额房款及签署购房合同事宜。

第二十条 可能出现的情况及其处理方法

(一)如果认购人在抽取房号卡后拒绝在《选房确认书》上签字，则视为该认购人自动放弃选房活动。选房组织机构有权将该房号卡放回抽签箱中给其他人抽取，并登记放弃购房人员情况，请监督机构见证。

(二)如果置换人或授权委托人未能按时到场或未到场，则视为该置换人自动放弃该次选房活动的权利，该置换人如想继续置换楼房的，则由选房组织机构工作人员统一安排至最后一期抽房，如最后一期抽房结束后认购人仍未到场抽房的，则该认购人视为永久性放弃认购权，选房组织机构将不再安排其参与今后任何一期的抽房，请监督机构见证。

第四章 附则

第二十一条 本细则自发布之日起施行。

第二十二条 棚户区改造住房困难户应该享受的政策由县人民政府另行制定。

第二十三条 本细则由棚户区改造项目工作指挥部负责解释。