**本溪高新区绿色原料药产业园项目**

**征收与补偿安置方案草案**

为推进本溪高新区绿色原料药产园项目征地补偿工作顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》、《本溪市征地补偿安置办法》(市政府令第149号)、《本溪市人民政府办公厅关于公布本溪市征地区片综合地价标准的通知》（本政办发〔2023〕6号）。参照《本溪高新区征收土地补偿安置方案》（本政办发[2011]160号）、《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第174号)、《本溪市人民政府关于本溪市国有土地上房屋征收与补偿的指导意见》(本政发〔2014〕16号)和《本溪高新区松木堡村棚户区改造项目集体地征收与补偿安置方案》（本政发〔2017〕6号）等有关法律法规规定，结合实际，制定本方案。

　　一、征地补偿安置原则

　　（一）公开、公正、公平。

　　（二）严格执行法律、法规和政策。

　　（三）兼顾国家、集体、个人三者利益。

　　（四）有利于促进经济社会可持续发展。

　　二、征收范围

石桥子街道办事处西高堡村二组、三组、四组、五组、六组绿色原料药产业园区域范围内房屋、土地及绿色原料药产业园环境防护距离范围内的房屋（具体范围以规划图为准）。

三、征地补偿安置标准

征收农用地和建设用地按照8.5万元/亩区片地价补偿标准执行，未利用地按照6.8万元/亩区片地价补偿标准执行。

四、失地农业人口安置方式

　　（一）征地补偿费安置。依法征收农民家庭承包土地的，征地补偿费不低于80%用于安置被征地农民，农村集体经济组织预留不高于20%；征收集体经济组织未发包以及实行其他方式承包的土地，征地补偿费归集体经济组织依法分配或使用。如有合同约定，在符合法律法规政策前提下，以合同约定为准。

（二）社会保障安置。符合条件的被征地农民，按照《本溪市人民政府关于印发本溪市被征地农民社会保障暂行办法的通知》(本政发〔2010〕21号)规定办理参保。

五、地上附着物补偿标准

按照《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第174号)，征收范围内的被征收人或集体所有的地上附着物，由有资质的评估机构评估确定，评估机构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，或者采取随机方式确定。

六、青苗补偿标准

　　被征地范围内土地上的青苗按照征地时实际种植植物一茬产值计算，菜田3000元/亩、旱田2000元/亩，设施农业按评估机构出具的实际损失确定补偿标准。

　　七、住宅房屋补偿与安置

　　（一）补偿安置条件。在征收范围内，对具有房屋产权管理部门颁发的《房屋所有权证》 (以下简称房证)，或具有经市房屋产权管理部门确权的由房屋单位颁发的《本溪市公有房屋租赁证》，并有与之相对应的房屋，经房屋产权管理部门和征收部门审核确定后给予补偿安置。

　　（二）房屋建筑面积和用途确定。被征收房屋建筑面积和用途，以房证载明的为准；房证未载明的，以产权档案登记为准；对用途有异议的，以规划建设部门的设计用途为准；被征收人对建筑面积有异议的，以房屋产权管理部门核定的建筑面积为准。

　　（三）补偿安置方式及标准。在征收区域内实行货币补偿和产权调换两种方式，补偿方式可由被征收人自行选择。

1、货币补偿安置方式。

（1）货币化安置单价。为保证该区域住宅房屋货币化补偿政策连续性，货币化安置价格为3000元/平方米。

（2）被征收人房屋选择货币化补偿方式的，货币化补偿单价乘以被征收人房屋面积予以补偿。农村集体经济组织成员的唯一一处无证住宅经审核、认定通过给予货币化补偿，其补偿单价按有证房屋货币化补偿单价的95%给予补偿。

货币补偿享受以下奖励政策：

①一次性给予6个月的临时安置费（临时安置费标准：600元/月）。

②一次性给予1000元/户搬迁费（含误工费）。

③被征收人在规定期限内签约并搬迁的，每个房证给予3平方米货币补偿单价的货币奖励。

　　2、产权调换安置方式。

（1）安置房屋地点。

红旗保障房、悦澜湾保障房、花岭保障房，详见房源表。

　　（2）选择房屋产权调换安置方式的奖励。

　　①征收多层（含二层）住宅房屋按照被征收房屋验收通过的建筑面积给予15%的补助面积；征收平房按照被征收房屋建筑面积给予20%的补助面积。

②被征收人在规定期限内签约并搬迁的，给予8平方米的签约奖励面积。

③被征收人在规定期限内签约并搬迁的，每个房证给予3平方米货币补偿单价的货币奖励。

④被征收人在规定期限内签约并搬迁的，被征收房屋建筑面积、补助面积和签约奖励面积总和不足45平方米的，不足部分按货币化补偿标准的80%予以补贴；被征收人家庭为低保户或特困户，按45平方米计算。

⑤一次性给予3个月的临时安置费（临时安置费标准：600元/月）。

⑥一次性给予1000元/户搬迁费（临时安置费标准：600元/月）。

⑦被征收人在规定期限内签约并搬迁的，集体土地上的有证住宅且房屋所有权人为本村集体经济组织成员,被征收人选择产权调换方式签约并搬迁的，同时满足上述条件者给予取暖费补贴，具体补贴标准是，按房屋所有权证登记面积中用于选房（回迁）的面积，一次性给予取暖费补贴，补贴标准为采暖费价格的50%，年限为30年。已享受本补贴家庭户，不再重复享受。2023年取暖费补贴标准为：13元／平方米（以供暖公司实际收费标准的50%为准）。

1. 增室款标准：超出安置总面积部分的增室款按照货币化补偿单价结算：即3000元/平方米。

（4）相关约定：选择产权调换安置的被征收人未将其征收面积全部用于选房，剩余面积视为选择货币化补偿，选房面积享受本方案奖励政策,按选房面积占征收面积比例予以确认补偿补助面积和奖励面积。

　　八、非住宅房屋（以房证登记的用途确定）征收与补偿

（一）征收非住宅房屋的由具有相应资质的评估机构确定，依据评估结果对被征收人进行补偿。

　　（二）被征收非住宅房屋符合下列条件的，房屋征收部门应当给予被征收人停产停业损失补偿。

　　1、被征收房屋具有房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑，在征收之日仍在持续生产经营的；

　　2、具有合法、有效的营业执照和依法纳税证明，且营业执照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋的。

　　（三）被征收非住宅房屋的停产停业损失补偿，由评估机构评估确定，履行评估程序的时间不计入签约期限，停产停业期限按6个月计算。

　 九、腾空房屋验收及选房顺序号确定

1、房屋腾空要求及验收程序。房屋腾空后，被征收人应保持房屋的完好无损，不得损坏门、窗、炉灶、暖气等物品，被征收人要按时结清水费、电费等；房屋腾空后，原房主应立即要求房屋验收人员进行现场验收，并由验收人员开具验收单。验收单应注明验收时房屋的现状及水、电销户情况。

2、对于选择产权调换的被征收人，按照先签、先验、先选的原则，发放《选房确认单》。

十、签约及搬迁期限

征收决定公告发布之日起30日内。

十一、相关约定

土地补偿款发放时间为有项目入驻时一次性发放、拨付。被征收人在征收土地上“抢栽、抢种、抢建、抢养殖”的地上附着物和青苗，征收时一律不予补偿。土地补偿款由村集体制定分配方案并审核通过后再进行分配。土地补偿款未发放到位前土地所有权和经营权仍属原土地所有者或承包者。

　　十二、职责分工

征地补偿组织分工。高新区管委会负责确定征收范围、提供回迁安置房源和筹集征收补偿费用；溪湖区负责组织土地测绘与放线、实物量核查与评估、签订补偿协议、补偿款申请与发放、房屋拆迁、回迁安置、取暖费审核和动迁房屋灭籍等工作；国土资源部门负责办理征地相关手续；溪湖区房屋产权管理部门负责对《房屋所有权证》认定及动迁房屋灭籍工作；溪湖区林业局负责配合项目单位对被征收的林地办理相关手续；溪湖区人社局负责对符合条件的失地农民办理社会保障安置相关手续；溪湖区及高新区财政部门负责对征地补偿资金使用进行管理；溪湖区住建局负责做好违章建筑的拆除工作；溪湖区信访局做好群众来信来访接待工作。

1. 征收管理费

征收实施单位可按征收补偿费用总额的1.5%计提征收管理费。

十四、其它事项

1、征收前产生的水费、电费、有线电视费、取暖费等均由被征收人自行承担，由相关部门与被征收人自行结算。

2、征收房屋，只对被征收人进行安置补偿。房屋已租赁的，由被征收人负责同承租人解除租赁合同，并处理好租赁关系。

3、签订《房屋征收安置补偿协议书》时，被征收人须交出被征收房屋的《房屋所有权证》、《土地使用证》，由实施单位移送房屋管理部门办理灭籍手续。

4、被征收人选择产权调换的，所涉及的物业费、抵押金，电梯费、水费、电费等有关费用由被征收人自行承担。

5、征收下列情形房屋的，由房屋征收部门向公证机关办理证据保全，并将货币化补偿由公证机关提存后予以拆除：

(1)被征收房屋所有权人下落不明的房屋；

(2)代管房屋；

(3)弃管房屋；

(4)所有权有争议的房屋。

十五、法律责任及要求

1、被征收人有提供虚假证件、套取补偿资金等行为的，依法追究其法律责任。

2、征收人与被征收人不能达成协议的，征收人依法作出征收补偿决定。《征收补偿决定》送达后，被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在房屋征收决定规定搬迁期限内又不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。

3、采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

4、本方案自发布起施行，对于纳入在本次征收范围内的以往征收项目，征收与补偿标准可按原方案执行。