

望谟县人民政府办公室文件

望府办发〔2017〕273号

望谟县人民政府办公室 关于印发《望谟县城城市棚户区改造项目房屋 及土地征收安置补偿方案》的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县直各部门：

《望谟县城城市棚户区改造项目房屋及土地征收安置补偿方案》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

望谟县人民政府办公室
2017年11月18日



望谟县城城市棚户区改造项目房屋及土地征收安置补偿方案

为推进望谟县城城市棚户区改造工作，切实做好改造范围内土地及房屋征收安置补偿工作，实现改善人居环境，提升城市品位，维护被征收人的合法权益。根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》、《贵州省土地管理条例》、《省人民政府办公厅关于做好棚户区改造货币化安置工作的实施意见》、《黔西南州城镇规划区内集体土地及房屋征收补偿安置暂行办法》、《望谟县城总体规划》、《望谟县城控制性详细规划》并结合实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

望谟县城城市棚户区改造范围。

二、征收主体、征收部门、征收补偿原则

(一) 征收主体：望谟县人民政府。

(二) 征收部门：望谟县住房和城乡建设局；

望谟县国土资源局。

(三) 征收实施单位：望谟县城城市棚户区改造指挥部。

(四) 征收补偿原则

本着“决策民主、程序正当、结果公开”的征收宗旨，遵循以下五项基本原则：

1. 依法原则：有法必依，执法必严，违法必究；

2. 公平原则：一把尺子量到底，一个标准管千家；
3. 公正原则：监察监督，审计监督，群众监督；
4. 公开原则：调查结果公开，补偿结果公开；
5. 惠民原则：守法让利，积极奖励。

三、征收期限

（一）签约期限：45日（以县人民政府下达的征收决定规定的签约启动时间计算）。

（二）搬家交房期限：协议签署后30日内。

四、被征收房屋计户、权属性质、房屋类型、用途、面积的认定标准

（一）被征收房屋的计户标准

1. 以《房屋所有权证》为计户依据，一证计一户。
2. 无《房屋所有权证》的房屋以《土地使用证》为计户依据，一证计一户。
3. 《房屋所有权证》及《土地使用证》均无法提供，计一户；在征收区域内有多处房产且户口簿独立并符合“一户一宅”的，可以分开计户（户口簿登记时间以2017年07月09日发布调查登记公告之前为准，户口簿地址与房屋地址一致）。
4. 产权人已死亡且房产四至分割清楚，并持有公证文件或其他合法性证明文件，但未在产权部门办理过户、分户手续的，按合法权利继承人进行计户（公证文件或其他合法性证明文件时间以2017年07月09日发布调查登记公告之前）。

（二）被征收房屋及土地的权属性质认定

1. 已登记房屋：能提供《房屋所有权证》的房屋认定为已登记房屋。

2. 未登记房屋：本方案特指无法提供《房屋所有权证》但符合下列情况之一的认定为未登记房屋。

(1) 已取得《建设用地规划许可证》或《建设工程规划许可证》;

(2) 2013年望谟县县城城镇地籍图上有标注的房屋;

(3) 在2013年望谟县县城城镇地籍图上未标注的房屋，层数在两层以内的部分按未登记房屋认定(集体土地上房屋须符合《贵州省土地管理条例》中“一户一宅”的相关规定)。超过两层以外部分的房屋按期签约腾房的按临时建筑进行认定，未按期签约腾房的房屋按违法违章建筑认定。

3. 临时建筑：本方案特指经县人民政府城乡规划部门批准，单位和个人因生产生活需要临时建造使用，并在规定期限内必须拆除的建筑物。

4. 在建房屋：本方案特指持有住建、国土等相关部门批准的建房手续，正在建设尚未竣工投入使用的房屋。

5. 屋基：本方案特指持有住建局、国土局等相关部门批准手续的土地。

6. 随房院落空地：

(1) 国有土地：本方案特指房屋占地总面积扣减房屋建筑基底面积的剩余部分土地面积。

(2) 集体土地：本方案特指房屋占地总面积扣减房屋建筑基底面积的剩余部分土地面积。办理集体土地使用权证的，以证载面积为准，未办理集体土地使用权证的，房屋占地面积须符合《贵州省土地管理条例》中“一户一宅”的规定，每户房屋占地面积不得大于130平方米。

7. 违法违规建筑：指政府相关职能部门已下达房屋停建通知书的房屋和无法提供《房屋所有权证》又不符合本方案未登记房屋认定规定的房屋，一律认定为违法违规建筑。

（三）被征收房屋类型认定：

1. 私人自建房：本方案特指拥有自有合法土地使用权的个人，且符合规划，自行组织施工或通过雇佣他人施工而建造的房屋。

2. 房改房：本方案特指房改中经县级以上人民政府房改部门批准出售的公有住房（含集资建房）。

3. 商品房：本方案特指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，通过市场销售购买取得的房屋。

4. 单位公产房屋：本方案特指由各机关、团体、企事业单位自行管理的国有或集体所有的房屋。

5. 自管（出租）公房：本方案特指由国有单位自行管理的公有住房，并出租给本单位职工用于居住的房屋。

（四）被征收房屋用途认定：

1. 住房：指证载用途为住房的房屋。

2. 商业用房：指证载用途为商业的房屋，分为商业门面房和其它商业用房。

（1）商业门面房：指临街面无围墙及其它构筑物遮挡的一进一层（即底层建筑的第一自然间）的商业用房。

（2）其他商业用房：指除商业门面房以外的商业用房。

（3）住改商：本方案特指非商业用途房屋现状用于加工、制造、销售等经营性活动的；在房屋征收调查登记公告发布前办有合法有效的工商营业执照和税务登记证，有正常纳税记录，持续

经营二年以上，且营业执照载明的地址与房屋地址一致的；同时符合以上两个条件的可以认定为住改商业用房，不符合以上条件的房屋一律按证载用途或住房用途进行认定。住改商业用房分为住改商业门面房和住改其它商业用房。

①住改商业门面房指临街面无围墙及其它构筑物遮挡的一进一层（即底层建筑的第一自然间）进深10米（含10米）以内的住改商业用房。

②住改其它商业用房指除住改商业门面房以外的住改商业用房。

3. 办公用房：指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位的办公用房屋，证载用途为办公。

4. 其他用房：指证载用途为工业、交通、仓储、教育、医疗、卫生等的房屋。

5. 未登记房屋一律按住房用途进行认定。

（五）被征收房屋、土地面积的认定

1. 被征收房屋、土地的面积一律以具备测绘资质的测绘机构测量的面积为准，如当事人对测绘结果有异议的，可申请复核，申请复核的以复核的结果为准。

2. 测量技术以《房产测量规范》GB/T17986-2000为准。

3. 证载面积与实测面积不符的，产权证上标注的图示以内部分面积以实测为准并认定为已登记面积，图示以外的部分面积认定为未登记面积。

五、房屋及土地价值评估

（一）评估机构的选定：严格按照评估机构选定的相关程序及规定选定。

(二) 评估程序和评估结果:

被征收人或者征收部门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，应当向原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。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。被征收人或房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向所在地评估专家委员会申请鉴定。

六、安置补偿方式和标准

(一) 国有土地上房屋及土地征收安置补偿方式和标准:

1. 货币化安置补偿;

(1) 纯货币补偿：按原房评估价值进行现金补偿。

(2) 选购社会商品房：按先签约先选房的原则，被征收人自行选购由政府相关部门组织的商品房，按纯货币补偿金额与所选购商品房进行等价值交换；购房款由征收部门直接拨付给房开企业，纯货币补偿金额低于商品房价值的，差额部分由被征收人自行补足；纯货币补偿金额高于商品房价值的，差额部分由被征收人凭购房合同到房屋征收部门办理拨付手续。

2. 产权调换：实行先签约先选房的原则;

(1) 住房：按原房建筑面积“征一还一、结构陈新不补差”的原则进行产权调换，安置房建筑面积与被征收房屋建筑面积不等的，建筑面积差额部分双方互补差价。

(2) 商业用房：按先签约先选房的原则，按原房评估价值与选定安置房评估价值进行等价值调换，差额部分双方互补差价。

(3) 办公用房、其它用房：按建筑面积“征一还一、结构陈新不补差”的原则进行产权调换，安置房建筑面积与被征收房屋建筑面积不等的，建筑面积差额部分双方互补差价。一律实行货币化安置，不进行产权调换。

3. 特别说明

(1) 住改商

①住改商业门面房：参照商业用房的安置补偿方式进行安置补偿。

②住改其他商业用房：一律按照证载用途或住宅用途给予安置补偿。

(2) 临时建筑：按工料补偿标准进行补偿。

(3) 屋基：根据望谟县住房和城乡建设局出具的用地规划指标，按评估单价给予货币补偿。

(4) 在建房屋：土地部分按屋基的安置补偿标准进行补偿，房屋部分按工料补偿标准进行补偿。

(5) 违法违章建筑：一律不予安置补偿。

(6) 工料补偿标准：

①框架结构房屋：1200 元/m²；

②砖（石）混结构房屋：900 元/m²；

③砖（石）瓦、砖木、木结构：600 元/m²；

④钢架棚：180 元/m²。

(二) 集体土地上房屋及土地征收安置补偿方式和标准：

1. 集体土地上房屋征收安置补偿方式和标准：参照国有土地上的房屋征收安置补偿方式和标准执行。

2. 征收集体土地：依据《贵州省罗甸至望谟高速公路建设征地补偿标准》（州府办发〔2016〕4号）按36528元/亩标准补偿。

七、房屋室内装修装饰、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿

房屋室内装修装饰、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿（详见《附件：望谟县城城市棚户区改造项目室内装修装饰、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿标准》），对补偿标准有异议的可申请本项目选定的评估机构进行评估，评估后一律按评估价值进行补偿，评估价值高于装饰装修及附属配套设施补偿标准的，评估费由征收人承担，评估价值低于装饰装修及附属配套设施补偿标准的，评估费由被征收人承担。

八、被征收房屋搬迁、临时安置补助

（一）搬迁补助（简称搬家费）：

1. 按原房建筑面积计算；住房、办公用房按10元/㎡·次；商业用房按15元/㎡·次。

2. 原房为住房且建筑面积不足60㎡的按60㎡计算。

3. 选择货币化安置补偿的发放一次搬家费，选择产权调换的发放两次搬家费。

（二）临时安置补助（简称过渡费）：

1. 按原房建筑面积计算：住房、办公用房按10元/㎡·月计发。

2. 原房住房建筑面积不足60㎡的按60㎡计发。

3. 商业用房：每月按原房评估价值的 6‰ 计发。

4. 过渡期限：

(1) 选择纯货币补偿的，按 3 个月一次性支付过渡费；

(2) 选购社会商品房的，按 3 个月一次性支付过渡费；

(3) 选择产权调换的，按 30 个月一次性支付过渡费。

(4) 超期过渡费：选择产权调换的，超期不满半年的按月据实支付；超期半年以上不足一年的在原标准基础上增加 25%；超期一年以上的原标准基础上增加 100%。

九、停产停业损失的补偿

被征收房屋经认定为商业用房的，且被征收人有合法、有效的营业执照、税务登记证，在房屋征收公告发布前持续经营，因征收房屋造成停产停业损失的，应给予停产停业损失补偿，具体标准如下：

(一) 被征收人能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，按照上一年度月均应纳税所得额计算每月的经营性损失补偿；被征收人不能够提供税务部门出具的应纳税所得额证明的，商业用房按原商业用房评估价值的 1.5‰ 计发经营性损失补偿，选择货币化安置补偿的，一次性计发 6 个月的经营性损失补偿；选择产权调换的，按所选安置房对应的过渡期限一次性计发经营性损失补偿。

(二) 被征收人提供向社会保险经办机构缴纳社会保险费凭证的，按照房屋征收决定公告之日当地失业保险金的补助费标准 1120 元/人·月，一次性发放 6 个月的职工失业补助；无法提供上述凭证的按经营户每证（营业执照）3 个人一次性发放 6 个月的职工失业补助。

十、奖励、优惠与补助（含国有土地和集体土地上的房屋，单位公产除外）

在签约期限内签约并按规定的搬家期限内搬家腾房且办理完《房屋移交确认书》的，享受以下奖励、优惠与补助；未按期签约搬家腾房的或未办理《房屋移交确认书》的，一律不予享受；

（一）按期签约奖

1. 纯货币补偿

（1）住房：住房按原房评估单价上浮 20% 给予奖励，上浮奖励后单价低于对应安置房评估单价的，按对应安置房评估单价为准计算，上浮奖励后单价高于对应安置房评估单价，按实际上浮奖励后的单价为准计算。

住房计算公式：结算金额=原房面积×原房评估单价×1.2

（2）商业用房：按原房评估单价上浮 15% 给予奖励。

商业用房计算公式：结算金额=原房面积×原房评估单价×1.15

2. 产权调换：

（1）住房：按原房面积上浮 20% 进行奖励。原房评估单价上浮 20% 后大于对应安置评估单价的，超出部分给予补差。

计算公式：应安面积=原房建筑面积×（1+奖励系数）；

（2）商业用房：

按原房面积和评估单价分别上浮 15% 后与所选的安置房进行等价值交换，超出部份按安置房评估单价购买。

计算公式：应安面积=原房建筑面积×（1+奖励系数）×原房评估单价×（1+奖励系数）÷所选安置房评估单价。

注：单位公产商业用房：按原房评估价值上浮 15% 后与所选

的安置房进行等价值交换，超出部分按安置房评估单价购买。

3. 住改商：

(1) 住改商业门面房：参照商业用房奖励标准执行。

(2) 住改其他商业用房：一律按照住宅用途给予安置补偿，按 25 元/m²·月的标准发放停产停业损失补偿并享受职工失业补助，未按期签约搬家的，一律不予发放停产停业损失补偿和职工失业补助。

4. 屋基：按两层房屋建筑面积进行安置补偿，每平方米按 900 元缴纳工程建筑费，房屋用途一律按住宅进行认定。底层房屋符合住改商业门面房的，按住改商业门面房进行认定。

(二) 按期签约搬家奖、提前签约奖、提前搬家奖

1. 按期签约搬家奖：按期签约并搬家腾房的按 3000 元/户给予奖励。

2. 提前签约奖：按签约期限截止日为计算标准，每提前一天完成协议签署的奖励 500 元/户·天。

3. 提前搬家奖：按搬家期限截止日为计算标准，每提前一天搬家腾房并办理完《房屋移交确认书》的奖励 300 元/户·天。

(三) 特殊补助及奖励政策

1. 被征收人户口簿所载明的家庭成员有孤寡老人、残疾人（一级、二级、三级）、烈属情况的，并能提供相关证件的，每户按 5000 元给予补助，不重复计算。

2. 自管（出租）公房：

(1) 单位在 1998 年 9 月 30 日《贵州省人民政府关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》下发前出租给本单位职工用于居住且至今仍居住的，承租人与房屋产权人解除租

赁关系，且按期搬家腾房的，承租人享受 3 个月的过渡费、1 次搬家费、按期签约搬家奖、提前签约奖和提前搬家奖。如承租人与房屋产权人不愿解除租赁关系的，征收人与房屋产权人实行产权调换后，由承租人与房屋产权人继续租用，但承租人不享受任何优惠奖励政策。

(2) 单位在 1998 年 9 月 30 日《贵州省人民政府关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》下发后出租给本单位职工用于居住且至今仍居住的，承租人与房屋产权人解除租赁关系，且按期搬家腾房的，承租人享受 3 个月的过渡费、1 次搬家费和提前搬家奖。

3. 个人未经批准擅自占用单位土地修建的房屋，在签约期限内搬家腾房的按临时建筑给予工料补助，逾期未搬家腾房的按违法违章建筑依法强制性拆除一律不予补助。

4. 私人自建房屋层数不足两层的部分，不足部分面积按照 900 元/m² 缴纳工程建筑费后补足两层，补足部分面积一律按住房用途进行安置补偿。

5. 商业门面房及住改商业门面房第一自然进深低于 10 米的，按期签约并搬家腾房的延伸至第二自然间计算，但总进深不得超过 10 米。

十一、安置补偿方式的确认规则

(一) 住房安置补偿方式的确认规则

1. 当原房建筑面积 $\times 1.2 \leq$ 所选安置房建筑面积的，安置方式为全产权调换。

2. 当原房建筑面积 $\times 1.2 >$ 所选安置房建筑面积时，安置方式为产权调换与货币化安置补偿相结合。计算公式为：原房用于

产权调换的面积=所选安置房建筑面积 \div 1.2,原房用于货币化安置补偿的面积=原房建筑面积-原房用于产权调换的面积。

(二) 商业用房安置补偿方式的确认规则

1.当原房建筑面积 \times 1.15 \times 原房评估单价 \times 1.15 \leq 所选商业安置房价值时,安置方式为全产权调换。

2.当原房建筑面积 \times 1.15 \times 原房评估单价 \times 1.15 $>$ 所选商业安置房价值时,安置方式为产权调换与货币化安置补偿相结合。计算公式为:原房用于产权调换的面积=所选商业安置房价值 \div (原房评估单价 \times 1.15 \times 1.15),原房用于货币化安置补偿的面积=原房建筑面积-原房用于产权调换的面积。

十二、产权调换安置套数的确认规则

(一) 住房

1.被征收人选择产权安置(原房面积+奖励面积) $<$ 对应安置房最大户型面积时,被征收人只能选择一套安置房进行安置。

2.被征收人选择产权安置,(原房面积+奖励面积) $>$ 对应安置房最大户型面积时,且(原房面积+奖励面积) $-$ (已选N套安置房面积之和) $>$ 0时,被征收人可以再选择一套安置房进行安置。

(二) 商业用房

1.当所选商业安置房价值 \geq 原商业用房上浮奖励后的价值时,被征收人只能选择一套商业安置房进行安置。

2.当所选商业安置房价值 $<$ 原商业用房上浮奖励后的价值时,且原商业用房上浮奖励后的价值 $-$ 已选N套商业安置房价值之和 $>$ 0时,被征收人可以再选择一套商业安置房进行安置;

十三、征收人与被征收人的权利与义务

（一）被征收人应履行的责任及义务

1. 被征收人有义务配合征收部门和征收实施单位做好丈量面积、评估资料的核对工作并完善相关资料手续。

2. 被征收人应按照规定时间内向征收部门和征收实施单位提供房屋产权证明材料，产权人身份证明文件或者被委托人身份证明材料，以及房屋移交前的电视、电话、宽带、水、电缴费清单。

3. 在签订《安置补偿协议》时，产权人必须亲自办理有关手续；无法前来办理的，由产权人指派的被委托人，持委托函及双方身份证复印件及被委托人身份证原件办理有关手续；须将《房屋所有权证》、《土地使用权证》等相关权属证明手续交予征收部门，统一办理注销手续，费用由征收部门承担；两证丢失的须登报声明作废，公告费由被征收人负担。

4. 在所签订的《安置补偿协议》规定的交房期限内，被征收人应和征收部门办理《房屋移交确认书》。

5. 被征收人有维持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、管网线及各类用表等设施的义务，如发生已补偿设备设施缺损的，将从相关补偿款项中扣除。交房完毕的同时，被征收人应将房屋钥匙交予征收部门，并协助做好水、电、气等报停手续。移交后的被征收房屋由征收部门安排拆除。

（二）征收部门应履行的责任及义务

1. 选择政府相关部门修建安置房的，按《安置补偿协议》约定期限交付安置房；选择社会商品房的，按《商品房买卖合同》约定交付商品房。

2. 政府相关部门修建安置房以相关部门最终审批通过的规

划设计方案为准，须符合国家质量安全标准和设计规范要求，并经相关部门验收合格后交付。

3. 办理房屋产权证的规定：

(1) 选择社会商品房的，按《商品房买卖合同》约定的产权证办理期限执行。选择政府相关部门修建的安置房的，产权证办理时限为安置房交付后一年以内。

(2) 被征收人所选的安置房（或商品房）价值在原房评估价值以内部分，由政府相关职能部门出具免交契税的依据。安置房（或商品房）价值超过原房评估价值以外部分，被征收人自行承担契税；

(3) 安置房（或商品房）的水、电、闭路、电话、网络等开户费及房屋专项维修基金按国家相关政策由被征收人自行承担。

(4) 物管费按国家相关政策由被征收人自行承担。

十四、保障监督

(一) 望谟县监察局负责对参与房屋征收与补偿工作的有关部门或者单位及其工作人员的违规违纪行为进行查处。望谟县审计局对征收补偿费用使用情况进行审计，并公布审计结果。

(二) 房屋征收工作人员以权谋私、弄虚作假、敲诈勒索、收受贿赂的，按相关规定给予处分，构成犯罪的移交司法机关依法处理。

(三) 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，触犯法律并构成犯罪的，移交司法机关依法处理。

(四) 协议签署后征收部门将对补偿结果进行公示，公示时间为 7 个工作日，公示期内如有群众对补偿结果存在异议，可在

公示期内书面提出（须指明存在的具体问题），由征收部门及监督部门（监察、审计、群众代表）联合对异议进行处理并公示处理结果，做到有错必改，违法必究。

（五）为保证房屋征收公平、公正、公开、透明，望谟县广大人民群众有权对本方案的执行进行监督，如发现前后安置补偿标准不一致的，被征收人有权举报，举报经调查核实、证据确凿的，奖励举报人 10000 元。

十五、争议处理

（一）房屋征收部门与被征收人订立补偿协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（二）房屋征收部门与被征收人在征收公告规定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门就被征收房屋进行证据保全后，报请望谟县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照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。

1. 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。

2. 被征收房屋产权有争议的，由争议双方当事人自行协商，若在征收公告规定的签约期限内仍无法协商一致的，按被征收房屋所有权人不明确处理。

3. 具有下列争议情形的，县人民政府可向人民法院依法申请强制执行：

（1）被征收人对望谟县人民政府作出的补偿决定不服，提起行政复议或行政诉讼后，对复议或诉讼结果拒不执行的。

(2)被征收人逾期不执行望谟县人民政府作出的补偿决定，且在法定期限内既不申请复议，又不提起诉讼的。

(3)按照国务院颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，争议期间，不停止征收工作的正常进行。

十六、其它

(一) 款项结算规定

1.《安置补偿协议》签订后，经公示期公示7个工作日无异议且搬家腾房办理《房屋移交确认书》后，房屋征收部门支付安置补偿相关款项。

2.选择产权调换的，补偿款项须与购房款进行冲抵，冲抵后仍然不足的购房款在安置房办理预售许可后30日内付清，征收部门对符合银行按揭条件的被征收人协助办理银行按揭贷款；冲抵后补偿款项仍有剩余的，双方在签定《被征收房屋移交确认书》后7个工作日内，一次性付清。

(二) 权属转移、质押

1.房屋征收决定公告前，被征收房屋已发生转让（含分家析产、购买、置换、继承）但未办理产权过户登记的，接受让人名义给予安置补偿，按相关规定交纳完证费。

2.征收设有抵押权的房屋，抵押人和抵押权人应自行重新设定担保或者清偿债务。双方在规定期限内达不成协议的，由房屋征收部门按有关规定向公证机关办理提存，并及时通知抵押权人和抵押人。

(三) 被征收房屋承租人权益

1.如房屋产权人与承租人签订的房屋租赁合同明确约定房屋征收装修装饰补偿、职工失业补助、停产停业损失补偿处理方

式的，按合同约定执行。

2. 如房屋产权人与承租人签订的房屋租赁合同未明确约定的，双方自行协商处理，原则上装修装饰补偿（由承租人出资的部分）、职工失业补助、停产停业损失补偿（不超过6个月）由承租人享受。

（四）特别说明

1. 划拨土地上的私人自建房以及未缴纳土地收益金的房改房，按期签约并搬家腾房的，按原房建筑面积35元/平方米的优惠政策扣缴土地收益金，方可纳入合法安置补偿。未按期签约的严格按照国家土地收益金缴纳相关管理办法执行。

2. 已缴纳土地出让金的私人自建房，按期签约并搬家腾房的，凭有效凭证按原缴纳土地出让金等额（无息）补偿后，并按原房建筑面积35元/平方米的优惠政策扣缴土地收益金。未按期签约的不享受此优惠政策。

3. 未办理建筑工程规划许可证或房产证的住房，按原住房建筑面积乘以对应安置房评估单价所得价值的1.5%扣缴完证税费，方可纳入合法安置补偿。

4. 住改商业门面房，按期签约并搬家腾房的，按原房评估价值的3%扣缴相关税费，方可纳入合法安置补偿。未按期签约并搬家腾房的须严格按照国家土地收益金缴纳管理办法执行。

5. 县属国有行政企事业单位的安置补偿款项纳入县财政专户管理，安置房由原单位或主管部门统一调配和管理。

6. 货币化安置选购社会商品房方式的，房源以政府相关部门组织的实际商品房源为准。

7. 本方案由望谟县住房和城乡建设局、望谟县国土资源局

负责解释，其他任何单位和个人超越本方案规定的解释或表态均无效。

8. 本方案自望谟县人民政府批准后执行。

附件：望谟县城城市棚户区改造项目室内装修装饰、配套附属设施、随房院落空地、林木的补偿标准