第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）毓秀里小区部分用地

征收与补偿方案

（征求意见稿）

为了公共利益的需要,依法维护被征收单位、个人的合法权益，确保地块征收工作的顺利开展，结合第七师奎屯天北新区实际情况，拟对沙湾街以西、胡杨河路以北，8.16亩建设用地实施征收。

一、法律依据

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》,结合本区域实际,制定本地块征收补偿方案。

二、房屋征收与补偿原则

遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开原则。

三、征收主体,工作机构

**（一）房屋征收主体:**第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）

**（二）房屋征收部门:**第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）规划建设局

**（三）征收实施单位:** 第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）规划建设局房屋征收管理办公室

四、房屋被征收人

在征收范围内被征收地块的所有权人或单位、行政代管人和国家授权的国有地块管理人。

五、房屋征收范围

沙湾街以西、胡杨河路以北，所需建设用地8.16亩。

六、补偿范围

被征收地块价值的补偿。

七、房屋征收与补偿签约时间

**签约期限:**自评估结果复核期限届满之日起30日内。

八、评估机构

评估机构必须在师市住房和城乡建设局备案，由第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）征收部门组织被征收人或单位选定。

九、被征收地块面积及价值的确定

**（一）地块合法面积的确认**

以被征收人或单位登记持有《土地证》、《建设用地批复（红线图）》、《规划建设用地许可证（蓝线图）》等所载面积为准。对调查中发现有未经土地产权登记或与登记不符的,由自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理、税务等部门对地块及被征收人或单位进行核实认定。

**（二）地块用途的确认**

被征收地块的性质和用途以证载为准, 未经土地产权登记或与登记不符的,由自然资源和规划、住房和城乡建设等部门以实际现状认定的用途为准。

**（三）地块征收计户的规则**

1.根据被征收人或单位登记持有《土地证》、《建设用地批复（红线图）》、《规划建设用地许可证（蓝线图）》证载为准，无权属证书以购地发票或实际所有人或单位为依据确定一户;

2.基于买卖合同转让土地,但未办理土地权属转移登记的,认定合同受让方及占有人为被征收人。

**（四）地块征收补偿依据**

对被征收地块价值的补偿，被征收地块的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照地块征收评估办法评估确定。

十、地块征收补偿及相关事项

**（一）地块征收补偿方式**

地块的补偿实行**货币补偿**方式。

**（二）地块征收补偿办法**

**货币补偿**

地块的货币补偿金额为:被征收地块补偿土地出让金+契税+土地使用税+耕地占用税+高压线改造费+规划设计费等。

**（三）其他事宜**

1.持有《土地证》、《建设用地批复（红线图）》、《规划建设用地许可证（蓝线图）》以外手续的房屋,由自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理、税务等部门对地块及被征收人或单位进行核实认定。并根据认定结果决定是否给予补偿,具体价格由房地产评估机构评估确定；

2.地块被征收的,国有土地使用权同时被收回;凡已给予补偿的建筑物等设施均交由地块征收部门处置。

十一、奖励政策

征收党政机关、事业单位、国有企业的地块按1:1给予补偿,不给予任何奖励及补助。

十二、争议的处理

（一）地块征收部门与被征收人或单位在征收补偿方案确定的签约期限内不达成补偿协议,或被征收地块所有人不明确的,由地块征收部门报请第七师奎屯天北新区管理委员会依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定,按照本方案作出补偿决定,并在地块征收范围内予以公告。

（二）被征收人或单位对补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可依法提起行政诉讼，被征收人或单位在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼的, 在补偿决定规定的期限内又不交付的，由征收主体依法申请垦区人民法院强制执行。

（三）补偿协议签订后,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。

（四）未达成补偿协议的,征收人已依法作出补偿决定,货币补偿的款项已经专户存储，则属于征收人已履行了“先补偿”义务。

在征收过程中,对弄虚作假、无理取闹、阻挠、干扰征收人员正常工作的,将移交有关部门,依据相关法律规定惩处。

十三、自本公告发布之日起，任何单位和个人不得在地块征收范围内实施新建、扩建、改建和改变土地用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

十四、本方案由第七师奎屯天北新区管理委员会（天北经济技术开发区）负责解释。