《双鸭山市棚户区改造搬迁安置方案

（征求意见稿）》

为加快旧城区棚户区改造步伐，切实改善群众居住环境，有效提升城市综合承载能力，促进经济增长与社会和谐稳定。按照市委、市政府工作总体部署要求，结合我市棚户区改造工作实际，特制定双鸭山市棚户区改造搬迁安置方案。

一、安置原则

（一）坚持政府主导、统一部署、因地制宜、合理安置的原则；

（二）坚持统一规划、规范管理、公开操作、集中连片推进原则；

（三）坚持功能完善、环境宜居、注重社会效益原则。

二、工作主体

市城市棚户区改造办公室负责组织协调改造搬迁安置等工作；各区政府负责政策宣传、安置统计、协议签订、房屋验收、原房拆除、房屋征收等工作，是棚户区改造搬迁安置工作的具体实施主体。

三、范围界定

我市尖山区、岭东区、四方台区、宝山区建成区域内的城镇居民房屋（含经过具备资质机构认定的危楼）。

四、安置方式

（一）居民房屋所在行政区域内产权调换安置

（二）项目建设所需用地所在行政区域内居民可采用属地产权调换、货币化或异地安置方式进行。

五、房屋产权认定

（一）有照房屋产权认定。

1.产权人持有效证件和相关产权证明等材料，经房屋产权管理部门审核确认，符合相关规定的，认定为有照房屋。原发证机关撤销的，由承接其职能的部门或辖区政府管理部门作为确权单位。

2.尖山区、岭东区、四方台区、宝山区已完成原矿务局房改工作的房屋，确权工作由原房屋所属区政府管理部门承担。

（二）无照房屋产权认定。

无照房屋应达到以下标准：

1.2016年以前建成（以2016年5月航拍为准），位于我市各区城镇居民房屋范围内；

2.建筑面积在15平方米以上，室内层高在2.2米以上，墙体厚度达到37厘米；

3.有固定取暖设施、保温措施，满足房屋居住采光和通风要求，具备居住功能的房屋。

达到标准的无照房屋，利害关系人应在规定时间内提供相关证明手续。无法提供相关证明手续或不足以证明其产权的，经市城市棚户区改造办公室、区政府、评估公司等相关单位联合复查认定，在房屋所在社区予以公示。

（三）建筑面积认定。

1.有照房屋实际建筑面积小于产权证明标明的建筑面积，按实际建筑面积认定；实际建筑面积大于产权证明标明的建筑面积，有照部分按不动产管理部门出具的确权手续认定,剩余面积按无照认定。

2.无照房屋按房屋实际建筑面积认定。

（四）公有产权房屋应先进行房改,房屋产权归己后给予安置。

六、安置办法

（一）多层楼房产权调换。

1.同一产权人在同一行政区域内有两个或两个以上的房屋，可以合户给予房屋产权调换安置。

2.原房屋建筑面积超过安置楼房面积的必须选择分户安置。

3.安置户型：

居民原房屋为平房的，房屋产权调换分为靠户型安置和跨户型安置。房屋产权调换安置面积在55㎡以下的（含55㎡）为靠户型安置；房屋产权调换安置面积大于55㎡以上（不含55㎡）为跨户型安置。

居民原房屋为有照集中供热楼房的，可按原房屋面积1:1直接产权调换安置多层楼房。房屋产权调换安置面积超出原房屋面积20㎡以内（含20㎡）为靠户型安置，超出原房屋面积20㎡以外（不含20㎡）按原房屋所在区域跨户型安置。

4.安置价格：原房屋建筑面积以内部分，有照房屋产权调换安置价格为210元/㎡，无照房屋产权调换安置价格为420元/㎡;产权调换安置房屋超出原房屋建筑面积部分，靠户型安置价格为1080元/㎡；跨户型安置尖山区价格为1720元/㎡，岭东区、宝山区、四方台区价格为1620元/㎡。房屋产权调换安置后，原房屋剩余面积不进行分户的，且剩余面积不超过5平方米的，给予货币补偿；原房屋剩余面积选择分户的，不予货币补偿；选择合户的不予返款。

（二）高层楼房（电梯楼）产权调换。

1.产权人可选择政府组织选定的高层楼房（电梯楼）进行安置，产权人原房屋价格由第三方评估机构确定。

2.政府组织选定的高层楼房（电梯楼）价格由第三方评估机构确定。

3.产权人选定的电梯楼总价不得低于原房屋评估价格。

4.选择高层楼房（电梯楼）安置的产权人不享受多层楼房产权调换奖励10㎡政策。

5.产权人选定高层楼房（电梯楼）后，按原房屋评估价格、高层楼房（电梯楼）定价及奖励优惠政策结算价差。

（三）商服、车库产权调换

1.产权人在原房屋所辖行政区域内可以置换政府主导建设的商服、车库。

2.产权人原房屋价格由第三方评估机构确定。商服和车库的价格按国有资产管理部门根据法定程序确定的价格计算。

3.产权人选定的商服、车库评估总价不得低于原房屋评估价格。

4.产权人选定商服、车库后，按原房屋评估价格、商服车库定价结算价差。

（四）房屋产权调换安置面积以不动产专业测绘机构出具的测绘数据为准。

（五）房屋附属物及附属设施、房屋装修不予补偿。

（六）如拟安置居民所在行政区已无房源，可采取一事一议办法，可在其它区现有房源中进行调配。

（七）改造范围内的居民房屋如列入政府用地项目建设可采取货币补偿方式安置、产权调换或异地安置，产权人原房屋价格由第三方评估机构认定。

七、评估机构

由市城市棚户区改造办公室和各区政府通过招标等合法程序选定房地产评估机构。评估价格由选定的房地产评估机构依据合理数据公开公平公正确定。市城市棚户区改造办公室、各区政府及群众代表进行复查、全程监督，确保评估结果真实准确。

八、原房屋拆除工作

各区政府负责组织实施本区内居民原房屋的拆除工作，被安置居民办理入户手续前原房屋必须拆除。

九、安置程序

（一）入户核查。由区政府组织对纳入棚户区改造范围的原房屋进行逐户核查、统计并建档立卡，对核查结果进行公示。

（二）发布公告。由区政府组织发布棚户区改造公告，告知改造搬迁安置范围、时间、方式等。按照市政府确定的搬迁安置方案，由房屋产权（权利）人自愿选择安置方式。

（三）申请确权。由符合条件的房屋产权（权利）人向所在区政府提出书面申请，有照房屋产权人到所在地不动产管理部门对其房屋产权进行确认；无照房屋由区政府组织予以公示确认。

（四）公示。由区政府组织对房屋产权（权利）人审查确权情况及房屋评估结果进行公示。

（五）楼房安置。选择房屋产权调换安置的，由所在区政府组织确定安置地点。

（六）签署协议。由区棚改办负责对房屋产权（权利）人的资格进行审核，并签订安置协议。

（七）原房拆除。按安置协议规定时间搬离原房屋，房屋拆除后，经区政府组织验收合格后，出具验收单。

十、安置管理

（一）在棚户区改造范围内，禁止改变房屋用途，不得设定抵押等物权。禁止违法新建、改建、扩建各种建筑物、构筑物，违法建筑应依法拆除。

（二）在办理安置房屋不动产登记过程中，产权人缴纳公共部位共用设施设备专项维修基金。原房屋所有权证由不动产管理部门收回灭籍。土地使用证由市自然资源管理部门收回注销。

（三）原房屋拆除后，其土地使用权由市政府收回，统一规划管理，任何单位或个人不得非法占用。

十一、优惠政策

（一）房屋产权调换多层楼房安置顶层的，给予（奖励）10㎡安置面积。

（二）建国前老干部、老兵、荣获省级以上劳模称号的居民及低保户给予减免3000元房款。

（三）享受国家定期抚恤补助的退役军人，同等条件下优先安置。

（四）同意产权调换安置的原房屋产权（权利）人家庭户籍中有65周岁以上老人或持有双鸭山残联2级以上视力残疾，肢体残疾、行动不便（大病造成）等特殊群体，可优先安置多层楼房低楼层或高层楼房（电梯楼）。

（五）低保户、特困户、低收入群体、因病至贫（由所在区民政部门审查、核实后出具相关证明）等居民可享受产权共有政策。选择产权共有居民的拟安置房屋原则不得高于原房屋面积20㎡（选择就近户型安置），每户居民只能享受一套产权共有楼房。

（六）为鼓励居民尽快安置上楼，选择多层楼房产权调换并签订安置协议的居民，每户给予10㎡面积奖励。

十二、产权证办理

（一）安置楼房自签订安置协议之日起，5年内为有限产权。5年后房屋所有权归个人（享受产权共有政策的产权人必须在缴齐房屋补差款后方可办理产权证）。如安置楼房在5年内上市交易，原拆除房屋建筑面积以内部分按150元/㎡补交房款，补交房款后房屋所有权全部归个人。

（二）被安置人提交搬迁安置协议、票据及身份证明，经市城市棚户区改造办公室复核认定,即可申请办理安置房屋产权登记。原拆迁房屋注销证明及确权证明不再作为拆迁安置房屋办证要件。

（三）选择商服、车库进行安置的产权人在签订协议后即可申请办理不动产登记。涉及个人缴纳税费按不动产登记管理相关法律法规执行。

十三、在棚户区改造工作中，实施单位的工作人员不履行相关规定的职责或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，移送纪委监委机关依法处理。

十四、房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，按照《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》等相关法律法规进行处罚。

十五、本方案由市城市棚户区改造办公室负责解释。

十六、本方案自发布之日起施行。