**黑龙江省哈达岗煤矿职工农场采煤沉陷区避险补偿项目房屋补偿方案**

**（征求意见稿）**

根据《黑龙江省龙裕集团有限公司关于黑龙江省哈达岗煤矿申请危房处置专项资金的批复》,结合黑龙江省哈达岗煤矿职工农场采煤沉陷区补偿项目的实际情况特制定本方案。

**一、项目名称**

黑龙江省哈达岗煤矿职工农场采煤沉陷区避险补偿项目。

**二、搬迁必要性及范围**

本次避险补偿范围为哈达岗煤矿职工农场国有土地上住宅房屋及附属物，经鸡东县房屋征收与补偿中心、哈达岗煤矿职工农场联合多次调查，现哈达岗煤矿职工农场有房屋465户，其中B级2户，C级179户（含三栋楼房128户），D级273户，另有10户灭失和1户争议房未开展危房等级鉴定。截止目前该补偿区域内无违建、新建、无故意增加补偿费用的行为，此区域内现有住宅房屋均属补偿对象。

**三、房屋补偿范围四至及户数**

东至长山村边界；南至双保村边界；北至青山村边界；西至哈达村边界，补偿户数465户。（附黑龙江省哈达岗煤矿职工农场区域范围图）。

**四、房屋补偿主体及补偿实施单位**

房屋补偿主体单位：黑龙江省哈达岗煤矿（鸡西监狱企业）。

房屋补偿实施单位：鸡东县房屋征收与补偿中心,鸡东县哈达镇政府、哈达岗煤矿配合补偿实施工作。

**五、搬迁期限**

搬迁期限：2025年8月10日至2025年 9月10日，被补偿人应在签订补偿协议期限内办理相关补偿手续，逾期不办理所产生的费用自行承担。

**六、房屋评估机构的确定**

鸡东县房屋征收与补偿中心负责组织召开听证会，按法定程序选择3家以上具有资质的评估单位，由被补偿人代表通过选取或抽签的方式确定评估单位，由鸡东县房屋征收与补偿中心与评估公司签订房屋补偿评估委托协议书。

**七、搬迁补偿标准、补偿内容及方式**

**（一）补偿标准**

依据《民法典》，房屋补偿程序参照国务院《国有土地上房屋补偿与补偿条例》（国务院{590}号文件）的规定、《鸡西市国有土地上房屋征收与补偿办法》执行补偿标准。

**（二）补偿内容**

房屋价值的补偿、附属物的补偿、停产停业损失补偿、搬迁费补偿、果树补偿、不在房地产估价范围内其他物品的补偿。

**（三）补偿方式：产权调换、货币补偿**

1.产权调换方式及具体补偿标准

（1）补偿房源：杏花矿西采(毛坯房），面积为45-49.9m2；50-59.9m2；60-69.9m2；70-79.9m2，以抓阄的形式来确定回迁补偿房源。

（2）以被补偿人办理补偿手续的先后顺序为准，建立房屋补偿档案并编写抓阄序号，逾期未参加抓阄的被补偿人后果自负。

（3）在补偿过程中，同一产权人有多本产权证照（原哈达岗监狱下发的内部有限产权房照，下同）可以合并面积补偿也可以按照产权证一户一证补偿，被补偿人按面积差结算差价款。

（4）房屋产权证经登记机关（原哈达岗监狱）查档核实无异议的，以产权证照载明的房屋面积及使用性质为准给予1:1置换面积，产权证照载明的面积大于房屋面积的，按房屋面积给予补偿；产权证照载明的面积小于房屋面积的，按产权证照载明的面积给予补偿；房屋剩余面积按照评估机构的评估价值给予货币补偿。

（5）以产权证照标明的属性为准，产权证真伪，以查档回执为准来确认产权证照的真伪，或由哈达岗煤矿职工农场出具情况说明。

（6）补偿范围内房屋所有权人依据2019年流调的房屋信息，含2019年哈达岗煤矿流调时已灭失房屋；有房有产权证照但产权证照无查档回执的，经哈达岗煤矿职工农场确认后，由哈达岗煤矿职工农场出具产权证真伪证明给予补偿；房屋补偿区域内有产权证照或按政策可以认定为有产权证照的房屋，现状已经破损严重（如屋顶坍塌、地脚腐蚀、承重墙倒塌、四墙部分已经倒塌其中之一）的房屋，按产权证标明的面积给予补偿。

（7）在补偿范围内购买原哈达岗监狱（或煤矿）公产房屋，经哈达岗煤矿职工农场核实后按有照房屋补偿，同一产权人另有自建或购买无产权房屋的按照附属物给予补偿；在补偿范围内有产权证照，但结构面积与产权证不符，公告发布之前翻建的房屋给予补偿；在补偿范围内无产权房屋经确认申请人户口本上所有家庭成员在鸡东县不动产登记中心、鸡西市城子河区不动产登记中心查寻均无其他产权证照的房屋，且符合唯一住房条件的，由哈达岗煤矿职工农场、鸡东县房屋征收与补偿中心联合认定后，按唯一住宅给予70％还面积后不足45m2上靠到45m2，在补偿范围内被补偿人有多处无产权房屋符合唯一住房条件的，按房屋面积大的一处给予70％还面积，其余房屋按附属物进行货币补偿。

（8）按房屋权属证书载明的房屋设计用途、面积实行“拆一还一，不找结构差价”，产权调换回迁楼房面积超过原房屋面积的部分按回迁楼房市场评估价格购买；少于原房屋面积部分按照原房屋的评估价格进行货币补偿。

（9）房屋购置物、附属物的补偿。由评估机构按照《房地产估价规范》确定的标准及价格予以补偿；不在房地产评估机构评估范围内的由双方选定委托具有资质的资产评估机构进行评估后予以补偿。

（10）房屋面积的补偿。按照原房屋的建筑面积就近上靠标准户型的原则，以房屋建筑面积45m2为基准户型，原房屋面积45m2以下的无偿上靠到45m2（不含非住宅）。在补偿范围内同一产权人有二处及以上房屋面积累计超出45m2，不享受无偿上靠政策；同一产权人在合法有效补偿手续的前提下，可以合并选一处回迁楼房，剩余面积按照房屋评估价格高的给予货币补偿，被补偿人原房面积超过90m2以上的（含90m2），可以分户选择房源，分户后不享受无偿上靠政策，原房面积超过90m2以上的被补偿户，最多享受二套回迁补偿楼，其余面积给予货币补偿，分户后选择的回迁房源超出原房面积部分按照回迁楼房市场评估价格购买，超出45平方米及累加超过45平方米的住户，以产权证为准在奖励期限内完成搬迁的按照货币补偿奖励制度执行。

2.货币补偿方式及具体补偿标准

（1）被补偿人房屋价值及附属物的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照不低于房屋补偿公告发布之日被补偿房屋类似房地产的市场价格评估确定，对于灭失有照及认定为有照的房屋；或者由哈达岗煤矿出具证明、有四邻证明灭失的无照房屋，评估公司按基准房价下浮不得超过20%标准评估作价;被补偿人对评估确定的被补偿房屋价值有异议的，可以向有资质的房地产价格评估机构申请复核评估，对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（2）有产权证照及认定为有照的被补偿人选择货币补偿及奖励制度。

在规定期限内给予搬迁奖励：2025年8月10日---8月16日期间签约搬迁的以房屋建筑面积45m2为基准，房屋面积不足40m2的每户给予无偿补助5m2的货币补偿，超出40m2不足45m2的（含40m2），无偿给予补助至45m2的货币补偿，也可以参照45m2以上被征收人选择每户3000元奖励；2025年8月17日--8月23日期间签约搬迁的给予每户2000元奖励；2025年8月24日---8月31日期间签约搬迁的给予每户1000元奖励；2025年9月1日以后签约搬迁的不予奖励，按房屋面积给予补偿。

注：房屋需要产权变更登报公告的，公告期内可签定意向补偿协议，享受奖励制度。

1. 补偿区域内有照房屋（含认定为有照房屋）每户给予1000元的搬家费（以产权证为准，一户一证）。
2. 被补偿人测量评估完毕无异议后，先将房屋交到鸡东县房屋征收与补偿中心，验收合格后出具验收单，持验收单、银行卡到补偿中心内业签订补偿协议，领取补偿款。
3. 补偿中心支付补偿款方式为银行转账一种方式，签订补偿协议7日内打款生效。

3.被补偿的房屋及附属物的处理办法。被补偿人与鸡东县房屋征收与补偿中心签订补偿协议后，经过评估的原房屋及附属物严禁私拆及处置，如发生损坏或丢失，由被补偿人按价赔偿。被拆除的房屋及附属物由补偿实施单位委托拆迁公司予以拆除。

4.产权过户问题。补偿区域内合法买卖手续依据2019年流调买卖房屋信息，买卖双方当事人凭买卖协议书，由哈达岗煤矿职工农场出具证明，到鸡东县房屋征收与补偿中心办理产权变更公告手续（公告费用自理），公告期满后签订补偿协议，补偿款打给现居住人名下；2019年流调后产权发生变化的，需要房屋原产权人（或2019年流调产权人）与现居住人凭买卖协议书、哈达岗煤矿职工农场出具在此居住证明、由公职人员或鸡西监狱（或哈达岗煤矿）在职人员担保，到鸡东县房屋征收与补偿中心办理产权登报变更公告手续，手续费由现居住人承担，公示期满后，现居住人到补偿中心签订补偿协议；原产权人与现居住人有产权经济纠纷的限期1个月内自行处理后参加补偿活动，逾期未参加补偿活动的后果自负。

5.补偿区域内有需要采伐林木的（除果树外），由哈达岗煤矿协调林草部门，按照林草政策法规办理。

6.因补偿房屋造成停产停业损失的补偿，正在营业且经营手续齐全，设计用途为住宅，被补偿人选择产权调换及货币补偿的按下列方法补偿：

营业损失按照被补偿人上年度向税务机关平均已缴应纳税所得额和过渡期限予以补偿，过渡期均为6个月。

补偿金额=上年度应纳税所得额÷12个月×6个月，给予一次性补偿。

公告发布前取得的工商营业执照并经税务机关进行登记的，对达不到起征点的经营者，按照税务机关确定的最低起征点3万元，个人所得额为5%的标准计算，一次性给予6个月补偿9000元（30000\*5%\*6）。

过渡期间的从业人员工资，按照被补偿人向社会保险部门缴纳的医疗保险、养老保险、失业保险确定的职工人数和其平均工资予以补偿。

补偿金额=缴费职工人数×月平均工资×6个月

对非事实经营或虚假经营的房屋不给予停产停业损失补偿。

动力电按供电部门票据予以补偿，（包括后补开的动力电安装票据）无票据的不予补偿。

以上补偿均必须经哈达镇政府、哈达岗煤矿职工农场核实认定是否实际经营，给予补偿。

7.被补偿人有下列情形之一的给予补助：

（1）经鸡东县民政部门、城子河区民政部门认定被补偿人享受低保政策的给予5000元补助，特困供养对象给予补助5000元。

（2）被补偿人持有一级、二级残疾证的补助5000元，三级、四级残疾证的补助3000元，被征收人持有一至五级（含原特等、一等、二等甲级）《伤残军人证》补助5000元；六至十级（含原二等乙级、三等甲级、三等乙级）《伤残军人证》补助3000元。

（3）与被补偿人在同一户口簿的持有低保证、残疾证、伤残军人证、特困供养人员，按照低保、残疾、伤残的级别给予补助；被补偿人与配偶不在同一户口簿上（婚姻存续期内），其中一方为残疾或低保（有残疾证、低保证）的给予残疾或低保补助，与被补偿人不在同一户口薄上的家庭成员，但实际在一起生活由哈达岗煤矿职工农场出具证明享受低保、残疾补助待遇。

（4）被补偿人同一户口簿人员持有低保证、残疾证、特困供养人员，在发布封闭通知后迁入或者因各种原因户口临时迁出，不予补助。低保户、残疾人和伤残军人已获得相应补助的，异地再次进行房屋补偿时，不予重复补助。低保证、残疾证、伤残军人证由发证机关核实真伪和有效期。

（5）以上符合补助对象如低保、残疾、特困供养叠加交织一人的或家庭成员的按照补助额度高的给予补助一项。

**八、强化监督，确保公正**

为黑龙江省哈达岗煤矿职工农场采煤沉陷区避险补偿项目拆迁工作顺利推进，各相关部门要按职能分工各尽其责，实施补偿过程坚持“五公开”原则，即：政策公开、补偿标准公开、办事程序公开、工作人员公开、咨询投诉渠道公开。确保全过程的补偿工作公开、公正、公平进行。其它注意事项：

（一）房屋补偿范围确定公告后，任何单位和个人不得在房屋补偿范围内进行下列行为：

1.新建、改建、扩建、装修房屋。

2.改变房屋和土地用途。

3.户口迁入、分户。

4.杜绝伪造产权证的行为，如有发现将移送司法部门依法处理

5.在房屋补偿公告之前对尚未取得房屋产权证照，哈达岗煤矿认定为违法建筑的，不予补偿。

凡违规实施上述行为增加补偿的，不予支持，由此产生的损失由行为人自行承担相应的法律责任。

（二）在补偿过程中，对无理取闹、阻挠、干扰补偿工作人员正常工作的，将移交有关部门，依据相关法律规定处理。

（三）被补偿人收到履行补偿通知后，应在30日内与补偿部门签订补偿协议，逾期未签订也未搬迁的，后果自负

（四）本方案至发布之日起三十日后生效。方案未尽事宜及其他特殊情况由鸡东县项目指挥部讨论决定。方案解释权由鸡东县房屋征收与补偿中心负责解释。