

新绛县人民政府办公室文件

新政办发〔2021〕42号

新绛县人民政府办公室 关于印发《新绛县顺城街片区房屋征收置换 安置补偿实施方案》的通知

龙兴镇人民政府，县直各有关单位：

《新绛县顺城街片区房屋征收置换安置补偿实施方案》已经县政府同意，现印发给你们，请严格遵照执行。

新绛县人民政府办公室

2021年10月26日

（此件公开发布）

新绛县顺城街片区房屋征收置换安置补偿 实施方案

为改善县城顺城街片区群众居住条件和生活环境，完善城市基础设施，提升城市形象，加快推进城区改造项目房屋征收补偿工作，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规，结合本项目实际，特制定如下实施方案。

一、房屋征收依据

- (一) 《中华人民共和国民法典》；
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (三) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (四) 国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (五) 中华人民共和国住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》；
- (六) 《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (七) 《新绛县城市控制性详细规划》《新绛县道路专项规划》；
- (八) 其它相关法律法规及政策规定。

二、基本原则

遵循决策民主、程序正当、结果公开原则。

三、征收部门

征收主体为新绛县人民政府，征收部门为新绛县住房和城乡建设管理局。

四、征收要求

征收范围内的行政、企事业单位应积极配合所属单位集体和个人的房屋征收与补偿安置工作；民营企业、个体工商户由有关职能部门积极配合做好所辖范围内的房屋征收与补偿安置工作；电信、电力、广电、国防光缆、供水、供气、供热等单位按照“谁的资产谁迁移”的原则，负责各自管线的迁改工作。县政府有关部门应当依照职责分工、相互配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

五、征收期限

自征收公告发布之日起一年内。

六、征收范围

1.顺城街片区：东至南门广场，西至原劳动就业局巷，北至顺城街，南至汾河堤坝。

2.县委、县政府研究确定的因城市发展需要征收的房屋。

七、征收补偿对象

征收范围内单位、个人的房屋所有权人。

八、被征收人、房屋和土地面积及用途认定

（一）被征收人认定。

1.征收范围内持有房屋所有权证或者土地使用权证的单位和个人为被征收人。

2.征收范围内无房屋所有权证或土地使用权证，但能提供其他手续的，可经有关部门审查认定为被征收人。

（二）房屋面积和土地使用权面积认定。

被征收人应提供有效的规划许可证、房产证、土地证（含房密证、土地出让合同、土地审批表、房产局售房凭证）等相关有效证件，以《土地使用证》《房屋所有权证》《建设工程规划许可证》等有效证件中登记的面积为准。证件不全的，根据调查摸底结果，参考历史形成原因，由县政府确定的征收部门牵头，相关职能部门参与，制定相应的可操作界定依据，具体确认每户权属来源的合法性标准，并由相关职能部门依据标准出具有效证明。土地权属有争议或房屋产权不明的，由社区服务中心、自然资源、住建、房产中心以及所在单位调解处理。达不成协议的由有关部门按法律规定确认，同时妥善做好有关证据保全，不能影响征收工作正常进行。

房屋被依法征收的，《国有(集体)土地使用权证》《房屋所有权证》同时收回。

（三）商业性用房、住改商用房的认定。

1.商业性用房认定：被征收人提供该房屋商业用途的《国有土地使用权证》《房屋所有权证》《规划许可证》《工商营业执照》（三证合一）进行核实，证件齐全的认定为商业性用房。商业用房按照房地产补偿价值及区位商业因素价值合并计算进行补偿。

2.住改商用房认定：产权性质为住宅的临街房屋，在征收公告发布之日起前一年依法取得《工商营业执照》、依法纳税的，认定为住改商用房。

九、房屋征收补偿安置方式及标准

（一）征收补偿安置方式。

实行房屋产权置换方式进行补偿，辅以必要的货币补偿，置换位置位于新城内 B09-02 地块内，货币化补偿参照《新绛县棚户区改造房屋征收补偿方案》（新政办发〔2017〕5号）执行。

以有效权属证件、实地核对载明的面积为依据，按置换标准置换新建小区住宅（毛坯房）。对个别置换面积过小，经济困难、又无力购买安置住房的，在符合住房保障条件的情况下，按照保障性住房政策优先给予安置，或采取“一户一策”的办法给予特殊照顾安置。

（二）置换标准。

1.小院置换标准。合法宅基地上二层及二层以下以宅基地面

积的 1.0 倍为基准，建筑面积在 1.0 倍之内的，按建筑面积 1:1 置换住宅楼；建筑面积达不到合法土地使用地面积 1.0 倍的部分，按建安成本价（由第三方根据市场价格确认）补齐后置换安置面积；二层及二层以上的房屋，房屋面积超过土地面积 40% 以内的部分按 1:0.8 置换；房屋面积超过土地面积 40%-60% 部分按 1:0.6 置换；60% 以外部分按建安成本予以货币补偿。院落附属用房及设施（简易房、硬化地面、围墙、门楼等）、室内装饰装潢、房顶上的坡屋顶，由房地产评估公司按照市场价值进行评估，给予货币补偿；空宅基地按宅基地面积 1:0.6 置换。

2.住宅单元楼置换标准。按照有效合法产权资料 1:1 置换，室内装修装潢，由房地产评估公司按照市场价格进行评估，给予货币补偿。

3.商业性用房、住改商用房补偿标准。商业性房屋价值的补偿，根据中华人民共和国《国有土地上房屋征收评估办法》，经具有房地产评估资质的单位，按照房屋征收决定公告之日被征收房屋的区位、用途、权属性质、规模、建筑结构等类似房地产的市场价格予以评估，给予货币补偿，也可按照政府安置价予以折算置换面积；二层及二层以上商业参照同类型住宅补偿标准执行。

住改商用房的补偿，按照住宅置换标准及区位商业因素价值

合并计算进行补偿，临顺城街住改商商业因素基准价为800—1000元/m²。

备注：以上所有被征收户均可享受一次10 m²以内商品房政府安置价（由第三方根据市场价格确认）购房优惠；对经济困难且置换面积达不到最小设计户型的被征收人，可在最小设计户型面积与置换面积差值范围内享受政府安置价购房优惠；补偿价格可折算成商品房面积。

（三）搬迁费、过渡费、装修及附属物补偿标准。

1.搬迁费：2000元/户；一次性支付；

2.过渡费：1000元/户/月；每12个月发放一次（过渡期24个月）。

3.装修及附属物补偿：由评估公司按照市场价值进行评估。

十、奖励办法

自接到征收实施单位送达通知之日起30日内（含30日）签订征收补偿协议并按期搬迁完毕按期交房的，奖励3万元；31日至60日内（含60日）签订征收补偿协议并按期搬迁完毕按期交房的，奖励2万元；超过60日签订征收补偿协议并按期搬迁完毕按期交房的，奖励1万元；超出征收期限的不予奖励。

十一、其他相关规定

（一）对于违章、违法、到期临时建筑不予补偿，限期自行

拆除。

(二)对征收公告发布之前,已实际进行财产分割,并能提供社区证明的小院型房屋,可依现状作分户评估补偿。但分户评估补偿的标准必须按第八条小院型房屋补偿标准的规定执行。

(三)对框架结构或结构质量明显高于市场上同类型房屋标准的房屋,须经征收部门5位以上专业人员现场查勘并确认,可在补偿标准的基础上根据房屋具体情况予以适当补偿。

(四)征收范围内,凡属党政机关、事业单位、国有企业的房屋以及镇、村集体土地及房屋,由县政府统筹规划处理。

(五)签订征收补偿协议时,被征收人(法定代表人)应持户口本、身份证、国有土地使用证或宅基地证、房屋所有权证等证明材料到场,证件不全的被征收人持居(村)民组、居委会(所在单位)、乡镇人民政府等部门确认的证明材料到场。被征收人(法定代表人)因故不能到场的,可由委托代理人(持被征收人、法定代表人的授权委托书)到场签字。征收补偿协议签订后,被征收人(法定代表人)或委托代理人须将土地使用证、房屋所有权证和相关证明材料的原件交给房屋征收实施单位,由房屋征收实施单位按有关规定统一办理土地、房产注销手续。

(六)对符合住房保障条件的被征收人,且按期签订征收补偿协议并搬迁完毕交房的,优先给予住房保障安置。

十二、法律责任

(一)项目实施单位的工作人员，在征收补偿安置工作中，不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(二)采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行征收补偿安置工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

十三、其它事项

(一)凡在此次被征收范围内的单位和个人，不得进行新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等试图增加补偿费用的行为，违反规定的，不予补偿。

(二)凡在此次被征收范围内的单位和个人，自然资源、行政审批、房产、市监、公安、住建等有关单位暂停办理相关手续。

(三)凡在此次被征收范围内的单位和个人，产权有争议、纠纷或设有抵押权的，自本公告发布之日起十日内自行解决，逾期按有关法律规定执行。

(四)房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决

定的新绛县人民政府，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，按照本征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

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。

（五）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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由做出房屋征收决定的新绛县人民政府依法申请人民法院强制执行。

（六）对已签订征收补偿协议但不履行协议条款的，依法依规执行。

（七）被征收人腾空房屋后，需保持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、暖气、管网线及各类用表等设施，以防出现安全隐患。

（八）具备拆除条件的建筑物及附属物，由征收部门统一组织拆迁。

（九）本实施方案由新绛县住房和城乡建设管理局负责解释。

抄送：县委办、人大办、政协办，法院、检察院，存。

新绛县人民政府办公室

2021年10月26日印发
