阳城县南关川道街片区改造工程项目

房屋征收补偿与安置方案

根据阳城县国民经济和社会发展总体规划及城市总体规划布局，为加快南关片区改造步伐，改变危、乱、脏、差，基础设施落后的现状，改善居民居住条件，完善城市功能，提升城市品质，促进经济、社会、环境的协调发展。现根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合实际，特制订阳城县南关川道街片区改造工程房屋征收补偿与安置方案。

一、征收范围

该项目分育英西街以北和育英西街以南两个区域，分两期进行征收。第一期为育英西街以北区域：东至新建路，北至崇熏路，西至安康路，南至育英西街，占地约120亩；第二期为育英西街以南区域：东至川道街西侧，北至育英西街，西至粮食局、城关粮站、粮食局加工厂西围墙，南至坪头后坡，占地约45亩。两期总改造用地面积约165亩。具体精确范围与面积以南关川道街片区改造红线范围为准。凡在此范围内需征收的建筑物及其附属物等设施均适用本方案。



在房屋征收范围确定后，自中介机构入户摸底之日起，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的部分不予补偿。

二、征收部门和实施单位

阳城县住房和城乡建设管理局为房屋征收部门；房屋征收部门委托凤城镇人民政府为房屋征收实施单位，具体承担该项目拆迁改造红线范围内的建筑物及附属物等设施的征收、补偿、拆迁、安置等工作。

阳城县住房和城乡建设管理局负责对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

三、被征收房屋的认定

（一）被征收房屋的权属认定，以《土地使用权证》《房屋所有权证》《不动产权证》及法院生效法律文书、生效仲裁文书等有效的法律文书为依据。对未经登记的房屋以有关部门认定的结果处理。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（二）被征收房屋建筑面积，依据《房屋所有权证》《不动产权证》等有效法律文书记载，结合国家相关测量规范进行认定。



四、评估机构的选择和鉴定小组的组成

房地产评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收实施单位通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采用摇号、抽号等随机方式确定，具体方式采取少数服从多数的原则确定。房屋评估应参照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》的规定执行。

房屋鉴定小组由被征收范围内的被征收人代表、房地产评估机构工作人员、房屋征收实施单位代表共同组成。

（一）被征收人代表的确定

被征收人代表条件：1.具有较高的政治修养，积极支持阳城县南关川道街片区改造工作；2.热心于公众事业，在群众中有一定的威望，能代表被征收人的利益，正确表达被征收人的意愿；3.有较高的理论、文化修养和一定的语言表达能力；4.为人正派，办事公道。

被征收人代表产生办法：1.在房屋征收范围内，结合改造实际，每户推选1名被征收户代表；2.由房屋征收实施单位组织被征收户代表在规定时间内推选代表，在规定时间内不到者，视同放弃推选权；3.根据少数服从多数原则，按一定比例确定被征收人代表；4.在推选产生的被征收人代表中，以少数服从多数的原则，再推选三人参与房屋等级鉴定。

（二）房屋征收实施单位代表由房屋征收实施单位派出。

（三）房屋鉴定小组根据实地查勘及房屋征收实施单位、被征收人和房地产评估机构签字确认的资料，独立、客观、公正、实事求是的对房屋进行分类等级鉴定，并在自己的鉴定结果上签字。其中，被征收人代表鉴定结果占40％，房地产评估机构鉴定结果占40％，房屋征收实施单位鉴定结果占20％，最后综合得出鉴定结果。

（四）房地产评估机构同时具有房屋等级鉴定和货币补偿中房屋、附属物和临时建筑物价值认定职能。

五、补偿方式

（一）补偿方式分为货币补偿、产权调换两种。

（二）本方案所称的货币补偿是指被征收人放弃被征收房屋产权，由房屋征收实施单位根据房地产评估机构按照房屋征收决定公告之日，被征收房屋房地产的市场价格，评估的被征收人房屋、附属物和临时建筑等的价值，对被征收人实行一次性货币补偿。

（三）本方案所称的产权调换，是指房屋征收实施单位在南关川道街片区改造范围内建造的回迁安置房，与被征收人征收房屋的合法建筑面积，结合鉴定小组鉴定的房屋等级进行调换。附属物和不符合建筑面积计算标准的阁楼、地下室、临时建筑及三层以上（含三层）的建筑不进行产权调换。不进行产权调换的按房地产评估机构认定的价值，对被征收人进行补偿。

（四）非住宅房屋补偿采用货币补偿方式，国有、集体性质的房屋由房地产评估机构按照重置成本法进行评估确定。

六、房屋建筑面积的认定及等级划分

房屋面积兑换标准为：1:1.12 1:1.11 1:1.09 1:1. 06 1:1. 04 1:1共6个等级（等级划分见附件1)。

（一）被征收房屋面积的认定：由房屋征收实施单位、房地产价格评估机构、被征收人共同对被征收房屋进行实地查勘，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并在实地查勘记录上签字确认房屋建筑等级。

被征收人应当协助房屋鉴定小组对被征收房屋进行实地查勘，提供或协助搜集被征收房屋评估所必需的情况和资料。

（二）依照房屋鉴定小组做出的最终鉴定结果，由房屋征收实施单位对被征收人进行产权调换。

（三）附属物依照附属设施拆迁补偿等级标准价目进行补偿（见附件2）。

（四）燃气、集中供热等的补偿由房屋征收实施单位核实数量，实行一次性货币补偿。（其中：燃气补偿每户3800元，集中供热按各户提供的安装集中供热的原始凭据金额给予全额补偿）

七、实行货币补偿的协议签订和补偿

（一）由房地产评估机构对被征收人的建筑物、附属物、阁楼、地下室和临时建筑面积（数量）核实后，进入评估程序，评估结果得出后，经房屋征收实施单位和被征收人核实无误，签字认可，签订征收补偿协议，腾空房屋（具备拆除条件），办理房屋交接手续，一次性付清所有补偿款项。

（二）临时安置补助费标准为：被征收房屋合法建筑面积在30平方米以下（含30平方米）的，月支付临时安置补助费210元，超过30平方米的，超出部分每平方米月支付临时安置补助费6元，由房屋征收实施单位一次性支付6个月。

（三）搬迁补助费的标准为：被征收房屋合法建筑面积在30 平方米以下（含30平方米）的，一次性支付搬迁补助费500元 ；超过30平方米的，超出部分每平方米支付搬迁补助费11元。

八、实行产权调换的协议签订和补偿

（一）在房屋征收面积确定后，由房地产评估机构对附属物、 阁楼、地下室、临时建筑等予以评估，评估结果得出后，经房屋征收实施单位和被征收人核实无误、签订协议、腾空房屋（具备拆除条件）、 办理房屋交接手续、补偿结算、领取安置选房顺序号、然后按选房顺序号依次选择回迁安置房。

（二）临时安置过渡期最长不超过36个月。房屋征收实施单位应支付被征收人自搬迁之月起至用于产权调换房屋交付后六个月内的临时安置补助费。房屋征收实施单位没有在协议规定过渡期内安置被征收人的，超过36个月之后的按3倍支付临时安置补助费。如因不可抗力造成房屋回迁延期，由双方协商解决。

（三）临时安置补助费标准为：被征收房屋按合法建筑面积在30平方米以下（含30平方米）的，月支付临时安置补助费210元，超过30平方米的，超出部分每平方米月支付临时安置补助费6元。

（四）搬迁补助费的标准为：被征收房屋合法建筑面积在30平方米以下（含30平方米）的，一次性支付搬迁补助费500元；超过30平方米的，超出部分每平方米支付搬迁补助费11元。由房屋征收实施单位支付二次搬迁费。

（五）实行产权调换的，依据被征收房屋可调换的面积按照就近靠档的原则选择回迁安置房。

产权调换选房后剩余回迁面积50平方米以上（含50平方米） 且不足回迁房最小面积的，可再次选择产权调换，也可选择货币补偿。 选择产权调换的，按最小回迁房户型面积选房，不足部分按确定的货币补偿价补足余款后予以产权调换；选择货币补偿的，按确定的货币补偿价予以货币补偿。

选房后剩余回迁面积不满50平方米的，按确定的货币补偿价予以货币补偿，不能进行产权调换。

（六）对于需要补交房款的被征收人，必须依照《回迁安置房合同》按期交足房款。如未按合同规定的时间付款，逾期在30日之内，自本合同规定的应付款期限次日起到实际全额支付应付款之日止，被征收人按日向房屋征收实施单位支付逾期应付款万分之三的违约金，合同继续履行；逾期在30日后，被征收人按日向房屋征收实施单位支付逾期应付款万分之五的违约金，合同继续履行。

（七）回迁时间以房屋征收实施单位通知时间为准，被征收人不得以任何理由拒绝回迁。回迁时被征收人应当根据所选的房屋面积补足房款及其他应交款项，方予办理相关回迁手续。

（八）回迁房的安置位置实行就地安置。

（九）对于住房特殊困难户按照相关帮扶政策给予帮扶。

九、非住宅房屋的搬迁补助费标准

非住宅房屋的搬迁补助费标准为：商业营业用房每平方米支付22.5元，生产用房每平方米支付32.5元，办公用房每平方米支付15.5元，仓储用房每平方米支付22.5元，特殊设备的搬迁费由房地产评估机构评估确定。

十、非住宅房屋的经营补偿

因征收房屋造成非住宅房屋停产停业的，招用人员工资补偿按照人力资源和社会保障部门备案的劳动用工合同在册（在岗）人员，经人社部门核实后，按劳动合同法有关规定给予一次性经济补偿。

经营性补偿经税务部门审核， 按上一年度月平均企业所得税后利润的 60％计算。

造成全部停产停业的，补偿期限为6个月；造成部分停产停业的，补偿期限为3个月。

征收决定公告发布之日前已停产停业的，不给予补偿。

十一、其他

（一）房屋征收实施单位为被征收人统一办理《不动产权证书》，属于应回迁安置面积部分的办理费用由房屋征收实施单位负担，超出应回迁安置面积的费用由被征收人负担。

（二）房屋维修基金按照住宅维修资金管理规定，由房屋所有权人缴纳。

回迁房的所有权人应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修基金交房屋征收实施单位，并存入住宅专项维修资金专户。

住宅专项维修资金是用于住宅共同部位、共用设备设施保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

十二、征收与补偿中的争议处理

被征收人如不服阳城县人民政府房屋征收决定的，可在《阳城县人民政府关于南关川道街片区改造房屋征收决定的公告》发布之日起六十日内向晋城市人民政府申请行政复议，或在六个月内向长治市中级人民法院提起行政诉讼。被征收人在规定期限内，不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在《阳城县人民政府关于南关川道街片区改造房屋征收决定的公告》的期限内又不搬迁的，由阳城县人民政府依法申请人民法院强制执行。

十三、征收搬迁时限

征收及搬迁时限：自《阳城县人民政府关于南关川道街片区改造房屋征收决定的公告》公布之日起六个月内。

十四、奖励办法

评估结束签订协议之日起（具体时间另行通知），10天内完成搬迁移交房屋的，按合法建筑面积150元/㎡给予奖励，第11天至第16天完成搬迁移交房屋的，按合法建筑面积100元/㎡给予奖励， 之后开始搬迁移交房屋的不予奖励。

十五、本方案未尽事宜，按有关法律法规的规定或征收实施单位的补充方案执行。

附件：1.房屋等级划分标准和兑换比例

2.附属物设施拆迁补偿等级标准价目表

2022年1月22日

**附件1**

**房屋等级划分标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 等级 | 划 分 标 准 | 兑换比例 |
| 1 | 砖混结构，全现浇顶，地圈梁，构造柱，2005年以后修建的，水、暖、电、卫齐全，地砖地面，防盗门，断桥隔热或塑钢双玻中空窗，外墙贴面。 | 1:1.12 |
| 2 | 砖混结构，2000年以后修建的，水、暖、电、卫齐全，地砖地面，铝合金或塑钢门窗，外墙抹灰。 | 1:1.11 |
| 3 | 砖木结构，全砖墙，水、暖、电、卫基本齐全，地砖地面，塑钢门窗。 | 1:1.09 |
| 4 | 砖木结构，砖包土坯墙，水、暖、电、卫基本齐全，普通地砖地面，普通门窗。 | 1:1.06 |
| 5 | 使用年限超过50年的建筑，整体较完好，能基本保证正常居住和使用安全的房屋。 | 1:1.04 |
| 6 | 年久失修，承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力的，不能保证正常居住和使用安全的房屋。 | 1:1 |

**附件2**

**附属设施拆迁补偿等级标准价目表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 等级 | 单价（元） | 等级内容说明 |
| 厕所 | 1 | 750 | 砖砌墙、围墙完好、有瓦木顶盖、深3米、宽2米、长3 米以上 |
| 2 | 630 | 砖石砌体、围墙完好、有简易顶、深2.5米、宽1. 5米、长2.5米以上 |
| 3 | 390 | 其他简易厕所 |
| 猪圈 | 1 | 390 | 完好能用，有内外圈,砖砌围墙，占地面积在8平方米以上 |
| 2 | 300 | 完好能用，有内外圈,石砌围墻，占地面积在8平方米以上 |
| 3 | 240 | 完好能用，有内外圈，占地面积在4平方米以上 |
| 鸡舍 | 1 | 225 | 完好能用，有内外圈，占地面积在4平方米以上 |
| 2 | 180 | 完好能用，有内外圈，占地面积在3平方米以上 |
| 3 | 120 | 完好能用，有内外圈，占地面积在2平方米以上 |
| 经济树 | 1 | 180-340 | 树干中段直径在15cm |
| 2 | 150-180 | 树干中段直径在10一一15cm |
| 3 | 90-120 | 树干中段直径在5一一10cm |
| 4 | 60-90 | 树干中段直径在4cm以下 |
| 木材树 | 1 | 135-150 | 树干胸径在22cm以上 |
| 2 | 105-135 | 树干胸径在16一一20cm之间 |
| 3 | 60-90 | 树干胸径在10一一15cm之间 |
| 4 | 15-45 | 树干胸径在6一一10cm之间，5cm以下桉树苗对待 |
| 门楼 | 1 | 450/㎡ | 有门圪洞：高3米以上,穿梭2 米以上，砖砌体整齐， 预制块，瓷砖贴面，按每平方米计算 |
| 2 | 360/㎡ | 有门圪洞：高3米以上，穿梭2米以上，砖砌体整齐， 预制块，瓷砖贴面,按每平方米计算 |
| 3 | 900/个 | 无门圪洞：只有门面墙且整齐美观，全砖砌筑，瓷砖贴面 |
| 4 | 750/个 | 其它门楼 |
| 围墙 | 1 | 150 | 全砖砌墙，整齐美观，内有粉刷，按延长米计算 |
| 2 | 120 | 乱砖砌筑，整齐美观，按延长米计算 |
| 3 | 60 | 土坯砌筑，按延长米计算 |
| 室外楼梯 | 1 | 450 | 混凝土楼梯，按平方米计算 |
| 2 | 225 | 砖坯楼梯，按平方米计算 |
| 院落 | 1 | 75 | 水磨石砖，按面积计算 |
| 2 | 45 | 缸砖，砼地面，按面积计算 |
| 3 | 22.5 | 一般砖地面，按面积计算 |
| 简易房 |  | 225/㎡ | 结构较为简单，砖墙体，内墙壁抹灰粉刷，用石棉瓦。 |