阳城县凤凰街市政基础设施更新改造项目

居民房屋征收补偿与安置方案

（征求意见稿）

为加强城市基础设施建设，治理老城区脏、乱、差、危的现状，有效改善人居环境，提升城市品位。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，特制定阳城县凤凰街市政基础设施更新改造项目居民房屋征收补偿与安置方案。

一、征收范围

（一）阳城县凤凰街市政基础设施更新改造项目范围：

凤凰街市政基础设施更新改造项目东起东城门，西至西城门长约1公里，南北宽约30米，根据拆迁拆除实际局部范围可适当外展。具体范围以阳城县凤凰街市政基础设施更新改造项目规划红线为准。

（二）在房屋征收范围确定并发布公告之日起，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

征收部门：阳城县住房和城乡建设管理局

征收实施单位：凤城镇人民政府

征收实施单位具体承担该项目红线范围内的建筑物及附属物等设施的征收、补偿、拆除、安置等工作。

阳城县住房和城乡建设管理局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负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

三、被征收房屋的认定

1、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。

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

四、被征收人户数的认定

1、被征收人户数的确定以《土地使用证》、《房屋所有权证》登记的权属人为准；

2、被征收房屋为共有的，按一户被征收人进行认定；

3、在征收范围内，被征收人有多处房产的，视同一户对待；

4、在征收范围内，被征收人夫妻双方持有两本以上（含两本）房产、土地证件的，视同一户对待；

5、在征收范围内，被征收人既有住宅房屋又有营业性房屋的，视同一户对待。

五、评估机构的选择

房地产价格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。

房地产价格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。

六、补偿安置方式

补偿安置方式分为货币补偿、产权调换两种。

（一）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价格评估机构按照房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，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。

1、住宅房屋货币补偿

由房地产价格评估机构对被征收房屋分两部分进行评估，第一部分为合法建筑面积×补偿基价4500元/㎡，第二部分按房屋合法建筑面积重置价（毛墙毛地）×成新率，给予一次性货币补偿。

2、营业性房屋货币补偿

根据被征收房屋的《土地使用证》、《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的用途和有无合法、有效的《营业执照》，将凤凰街居民营业性房屋分为三类进行认定与补偿：

第一类：在调查摸底时已具备以下条件：《土地使用证》、《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的用途为商业。

**补偿办法：**被认定为该类的，由评估机构按照商业用房第一自然层补偿基价13000元/㎡、第二层12000元/㎡，结合房屋重置价分两部分进行评估，第一部分为商业用房合法建筑面积×补偿基价，第二部分为合法建筑面积重置价（毛墙毛地)×成新率，给予一次性货币补偿，并给予过渡期一年的停产停业损失补偿（第一层1400元/㎡、第二层600元/㎡）。

第二类：被征收房屋位于街面，在调查摸底时已具备以下条件：《土地使用证》、《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的用途是住宅，但历来用作经营，有合法、有效的《营业执照》，营业执照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋，且房屋进深不超过6米(超过6米的部分按巷面对待)，并能够提供营业相关年检手续。

**补偿办法：**被认定为该类的，由评估机构按照第一自然层补偿基价12000元/㎡、第二层8000元/㎡，结合实际营业面积、房屋重置价分两部分进行评估，第一部分为实际营业面积×补偿基价，第二部分为实际营业面积房屋重置价(毛墙毛地)×成新率，给予一次性货币补偿。在此基础上，给予过渡期一年的停产停业损失补偿（第一层1400元/㎡、第二层600元/㎡)，实际营业面积超出进深6米的部分按第三类进行补偿。

第三类：被征收房屋位于巷面，在调查摸底时已具备以下条件：《土地使用证》、《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的用途是住宅，但有合法、有效的《营业执照》，营业执照上载明的住所（营业场所)为被征收房屋，并能够提供营业相关年检手续。

**补偿办法：**被认定为该类的，由评估机构按照住宅补偿基价，结合实际营业面积、房屋重置价分两部分进行评估，第一部分为实际营业面积×住宅补偿基价4500元/㎡,第二部分为实际营业面积房屋重置价（毛墙毛地）×成新率，给予一次性货币补偿。在此基础上，上浮10%予以一次性货币补偿，并给予过渡期一年的停产停业损失补偿(600元/㎡)。

（二）本方案所称的产权调换，是指房屋征收实施单位用县政府提供的回迁安置房，与被征收人征收房屋的合法建筑面积，结合房屋鉴定等级进行调换。附属物和不符合建筑面积计算标准的阁楼、地下室、临时建筑不进行产权调换。不进行产权调换的按房地产价格评估机构认定的价值，对被征收人实行货币补偿。

1、房屋建筑面积的认定及等级划分

住宅房屋面积兑换标准为：1:1.12、1:1.11、1:1.10、1:1.08、1:1.06、1:1.04、1:1.02、1:1共8个等级（等级划分见附件)。

1. 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地产价格评估机构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须的情况和资料。

3、依照房地产价格评估机构做出的最终鉴定结果，由房屋征收实施单位给予被征收人进行货币补偿或产权调换。

4、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）。

5、燃气、供暖等的补偿由房屋征收实施单位核实数量，房地产价格评估机构予以评估补偿。

七、实行货币补偿的协议签订和补偿

（一）由房地产价格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和数量核实后，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）搬迁补助费：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，超过部分每平方米支付搬迁补助费11元。

（三）临时安置补助费：被征收房屋合法建筑面积在30平方米以下（含30平方米）的，月支付临时安置费210元；超过30平方米的，超过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。

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，由房地产价格评估机构对附属物、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、领取安置选房序号、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：被征收房屋建筑面积在 30平方米以下（含30平方米）的，月支付临时安置费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）搬迁补助的标准为：被征收房屋建筑面积在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就近靠档选择回迁安置房屋面积。

（六）按产权调换方式选择回迁安置住房的被征收人，必须按其回迁面积就近靠档的原则进行选房。

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，不足部分按住建局提供的成本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，按确定的产权调换结算价予以货币补偿，不能进行产权调换。

在征收范围内，被征收人仅有一处房屋，且在50平方米以下的，原则上给予货币补偿，如自愿选择产权调换的，超出面积按住建局提供的成本价结算，补交房款后方可进行选房。

（七）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之第二天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,直至违约金达到置换房屋价值，合同自行终止。

（八）回迁时间以房屋征收实施单位通知的时间为准。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。

（九）回迁安置地点：滨河湾、川道街二期、玉凤园回迁安置小区，被征收人可以在此三处中任选一处进行安置。

九、非住宅房屋的补偿安置及搬迁补助费标准

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。

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。

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，按上一年度平均税后利润的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、奖励办法

签订协议后，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。

十一、产权调换的相关事项

（一）房屋征收实施单位为被征收人统一办理《不动产权证书》，属于被征收面积部分的办理费用由房屋征收实施单位负担，超出被征收部分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实施凤凰街市政基础设施更新改造项目居民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实施凤凰街市政基础设施更新改造项目居民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实施凤凰街市政基础设施更新改造项目居民房屋征收决定的公告》之日起六个月内。

十四、本方案未尽事宜，按有关法律法规的规定或房屋征收补充方案执行。

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

**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，现浇顶，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 | 砖混结构，预制板顶，2000年以后修建的，水、暖、电、卫基本齐全，普通地砖地面，普通木门窗或部分为塑钢门窗。 | 1:1.10 |
| 4 | 砖木结构，全砖墙，水、暖、电、卫基本齐全，地砖地面，塑钢门窗。 | 1:1.08 |
| 5 | 砖木结构，砖包土坯墙，水、暖、电、卫基本齐全，普通地砖地面，普通塑钢门窗。 | 1:1.06 |
| 6 | 砖木结构，全土坯墙，水、电齐全，普通地砖或水磨石地面，普通木门窗。 | 1:1.04 |
| 7 | 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。 | 1:1.02 |
| 8 | 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。 |