乡宁县人民政府文件

乡政发〔2023〕3号

乡宁县人民政府
关于印发乡宁县北环路片区提质改造项目房屋征收补偿安置方案的通知

昌宁镇人民政府、县直有关单位:

《乡宁县北环路片区提质改造项目房屋征收补偿安置方案》经县政府常务会议通过后提交县人大常委会审议同意实施。现印发给你们，请认真贯彻执行。

乡宁县人民政府

2023年1月16日

（此件公开发布）

乡宁县北环路片区提质改造项目
房屋征收补偿安置方案

乡宁县北环路片区提质改造项目是县委、县政府确定的2023年重点工程和民生工程，征收补偿安置采取纯货币化安置和货币化补偿与产权调换（政府提供还迁安置房）相结合两种方式。根据《中华人民共和国城乡规划法》(2019修订版)、《中华人民共和国土地管理法》、《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》、《乡宁县城区规划范围内集体土地和国有土地上房屋征收补偿暂行办法的通知》（乡政发【2017】28号）等有关法律、法规、政策文件，结合我县实际，制定本方案。

第一章　总 则

第一条　征收改造范围：东至北山甬道，西至罗河路，北至北山居住区北边线，南至迎旭街，包含沙湾一巷西、千佛路南局部（准确边界以拆迁征地红线为准）。

第二条　根据乡宁县城市总体规划定位，该征收地段属一级一等，征收补偿和安置房价格按照一级一等地段指导价执行。

第三条　征收范围内土地征收由自然资源部门负责实施；

土地上房屋征收由住建部门负责实施。

第四条 征收改造实施时间：房屋征收公告发布之日至2025年12月31日。

第五条 成立北环路片区提质改造项目指挥部，具体负责征收改造事宜。

第二章 征收补偿

第六条 本次征收补偿安置工作按照公开、公正、公平和实事求是的原则，公开办事程序，增强透明度，加强内外监督，维护国家、集体和被征收人的利益。

第七条 本次房屋征收结合该片区地理位置和现状实际，采取纯货币化安置和货币化补偿与产权调换相结合两种方式，具体为：

（一）纯货币化安置：

1、被征收房屋按建筑结构类别进行评估补偿。现有房屋为一层的按一层建筑面积拆1补偿1.3,房屋为二层及以上按建筑面积拆1补偿1。国有土地上单元楼住宅的征收补偿，按房屋建筑面积拆1补偿1。

2、老式瓦房建筑物为一层的按建筑面积拆1补偿1.3;老式瓦房为一层且檐口高度大于地面3.6米以上，按建筑面积拆1补偿1.5。

3、沿街营业门市用房，房屋第一层建筑由评估公司分地段在1:2到1:4住宅面积范围内进行评估，第二层建筑按1:2到1:3住宅面积范围内进行评估，第三层及以上建建筑按1:1住宅面积给予评估，地下室按1:1住宅面积的比例给予评估。

4、净高2.2米及以上建筑物按标准建筑物补偿，净高2.2米以下建筑物和构筑物按（附表三）评估补偿。

5、被征收户自愿放弃还迁安置房的，按认定可选择还迁安置房面积754元/平方米予以补贴被征收户，被征收户自行解决其住房需求。

（二）货币化补偿与产权调换（政府提供还迁安置房）相结合，依照货币化补偿和产权调换价格各自结算:

1、净高等于或大于2.5米的房屋，按建筑结构类别不分层数按1:1进行产权调换；净高2.5米以下建筑物和构筑物不予进行产权调换。

2、县政府拟选在北环路片区新建还迁安置房，还迁安置房价格按（附表二）中的市场评估指导价（框剪结构3244元／平方米），被征收户自行选择还迁安置房位置及楼层，缴纳楼层差价及结构差价，采取先签先选的方式。

3、提供还迁安置房面积超出征收面积20平方米以上部分按市场价结算。

4、还迁安置房修建周期原则为30个月，过渡安置费按30

个月支付，标准为10元／月／m²。

5、砖砌彩钢顶房、彩钢房、未修建地、坍塌废弃老旧房和不具备居住条件的房屋不予选择还迁房，按照货币化评估补偿。

6、框架、现浇、砖混、砖木瓦房、砖窑、石窑按实际建筑面积计算，土窑原则上中腿宽度按50厘米计算，边腿宽度按1.2米计算建筑面积。

7、选择还迁安置房后，剩余征收面积小于44平方米（乡宁县2021年城镇人均住房面积）不可再选择还迁房。

8、测量组认定被征收户可还迁面积，有争议的由指挥部专题会议研究认定。

第八条 被征收房屋和土地权属的认定，以现有合法有效的房屋所有权证、土地使用权证或规划、土地等部门签发的合法有效文件记载为依据。一些老旧房屋手续不完整和无手续的，根据其祖宅房契、地契及村委会、居委会证明等有效证明材料予以确认。

第九条 对被征收人的补偿包括：被征收房屋价值的补偿；被征收房屋附属设施价值的补偿；被征收房屋的搬迁补助费；被征收房屋的过渡安置费；营业用房因征收房屋造成的停产停业损失补偿费。

第十条 被征收房屋、附属物及房屋装修装潢的价值，由房地产价格评估机构依照规定的标准进行评估，办法中未涉及

的由评估公司根据现行市场价格评估。

1、空气能、电锅炉有发票的按30%补偿。没有发票的具体价格由评估公司根据空气能和电锅炉品牌市场询价和被征收户提供的收据或者设备保养协议两种方式确定价格，没有发票的被征收户提供的各种收据类，低于市场征收价的，按提供的收据30%补偿，高于征询价按征询价30%补偿。

2、壁挂炉全额补偿，设备回收具体价格由评估公司根据壁挂炉品牌市场价和被征收户提供发票、收据或者设备保养协议两种方式确定价格，执行低价补偿。设备收回，建立出入库清单，由住建局负责保管。

3、在国有、集体企业和机关事业单位土地上修建的个人住宅，土地不予赔付；单位收取个人土地费用的，按所签协议土地面积，按《用地补偿价格表》（附表1），确认住宅用地补偿，自然资源局要对土地权属、性质和面积认真审核把关。

4、房屋阳台、过道按全部投影面积计算建筑面积，未封闭阳台每平方米扣减100元。

第十一条 对未竣工达不到居住条件住宅的按以下情形累加扣减进行补偿：

1. 无结构门窗扣减建设成本总价10%;

2. 无水电暖扣减建设成本总价10%;

3. 无内外抹灰扣减建设成本总价10%;

4.房顶无防水扣减建设成本总价10%。

第十二条 征收机关房屋及附属设施等不予补偿，征收后由政府另行安排办公场所；征收企业、村集体房屋及附属设施按照现行建筑成本价补偿，原址具备修建条件的鼓励原产权单位在原址按规划修建；企事业单位住宅房屋产权已归属个人的，对房屋所有权人进行补偿，产权部分归属个人的，对房屋所有权人按产权比例分别补偿给单位和个人；涉及军事设施、教堂、寺庙、古树名木的，依照有关法律法规办理；自公告发布之日起，新建的建筑物、构筑物和彩钢房一律不予赔偿。

第十三条 对于多户共有、共用的院落、厕所、围墙、大门、楼梯等附属设施按以下办法进行补偿：

1、有所有权手续的按所有权手续补偿给所有权人。

2、合伙共有的，按户或初次形成院落时的建筑面积分摊补偿（多户之间有书面产权约定比例的按其约定比例），或由共有人协商分配。

3、院外巷道无合法占地手续的，补偿地上建筑物，不补偿土地。

4、机关、企事业单位集资建房无合法手续的，建筑物占地范围以外的土地不予补偿。

5、有合法手续的废弃房屋根据其废弃的程度按临近同类房屋进行评估。

第十四条 本次征收中如遇到原路面范围内占用的土地不予补偿，基础设施需拓宽部分征用的土地予以补偿，集体土地征收，参照国有土地审批指导价格执行。

第十五条 本次被征收房屋的区位根据乡宁县城市总体规划为一级一等地段，被征收土地出让的按现行土地基准地价补偿（见附表一），审批的按土地权益价补偿（见附表一）；土地上有建筑物的，按照市场评估指导价补偿建筑物后不再补偿土地费用。

第十六条 征收住宅房屋，向被征收人支付搬迁补助费，支付的标准为 10 元/m²。征收非住宅房屋，一次性支付搬迁补助费的标准为：营业性用房 12 元/m²，生产用房 15 元元/m²，办公用房 12 元/m²，仓储用房 12 元/m²。

第十七条 采用纯货币化安置方式的，一次性支付 30 个月过渡安置费；采用货币化补偿与产权调换（政府提供还迁安置房）相结合方式的，向被征收人支付过渡安置费，支付期限暂定 30 个月，如产生延期交房，过渡安置费按以上标准顺延支付至还迁房交房为止；被征收营业性用房过渡安置费按其房屋补偿额的 10%或被征收房屋在上年度营业纳税额的 6 倍给予一次性补偿（按取高原则进行补偿），征收范围公告发布前已停业，不予补偿。

第十八条 对符合住房保障条件且仅有一处住宅的被征收

人，被征收房屋建筑面积小于45平方米选择政府还迁安置房的，房屋征收部门应当为其提供建筑面积不小于45平方米的成套住宅作为产权调换房屋，在45平方米以内的部分不结算差价。

1、享受最低生活保障，仅有一处住宅，且拆迁面积人均小于15平方米。三口以下家庭征收单位提供45平方米成套住宅，四口以上家庭征收单位提供60平方米成套住宅，在此范围内房屋总价不结算差价，超出部分按还迁安置房所处地段市场评估指导价格结算（见附表2）。不考虑楼层差价，按拆迁先后选房。

2、低收入家庭，仅有一处住宅，征收单位提供100平方米以内住宅，按还迁安置房所处地段市场评估指导价结算，超出部分按市场价结算。不考虑楼层差价，按拆迁先后选房。

第十九条 房屋征收范围公布后，被征收人不得擅自实施新建、改建、扩建、装修房屋和改变用途，以及抵押、租赁等不当行为，对违反规定实施的部分不予补偿。公安、市场监管、住建、自然资源、农业、林业、审批等有关部门不予办理相关手续。

第二十条 被征收房屋有下列情形之一的，在房屋征收前，应当就被征收房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。

1、有产权纠纷的；

2、产权人下落不明的；

3、暂时无法确定产权人的。

第二十一条 房屋征收部门应当与被征收人就被征收房屋的建筑面积、补偿金额、搬迁期限、补偿方式等签订征收补偿协议。

第三章 附 则

第二十二条 征收补偿协议签订后，被征收人不再对原房屋拥有支配权，不得随意对被征收房屋、附属物及装修装潢进行破坏、私拆。

第二十三条 被征收人对县人民政府做出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第二十四条 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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府按照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。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，由县人民政府相关部门依法申请人民法院强制执行。

第二十五条 对弄虚作假，阻碍、拖延破坏征收安置工作，煽动闹事、扰乱社会秩序，侮辱、谩骂或以暴力威胁的方法阻碍工作人员执行公务的，由公安部门依照《中华人民共和国治

安管理处罚法》规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法自发布之日起实施，适用范围仅限于北环路片区征收改造。

第二十七条 本方案未尽事宜，按照相关法律法规及政策，由房屋征收部门与被征收人协商解决。

第二十八条 本方案由北环路片区提质改造项目指挥部负责解释。

附件：1、一级一等地段用地补偿价格表；

2、住宅房屋市场评估指导价；

3、2.2米以下附属建筑物征收评估指导价。

附件 1

一级一等地段用地补偿价格表

土地性质	单价（元/m²）
出让商业用地	1714
出让工业用地	375
出让住宅用地	1275
审批商业用地	857
审批工业用地	188
审批住宅用地	638

附件 2

住宅房屋市场评估指导价

1、一级一等地段房屋净高等于大于 2.2 米

①框剪结构 3244 元/㎡

②砖混结构现浇顶 3044 元/㎡

③砖混结构预制板顶 2944 元/㎡

④老式窑洞 2894 元/㎡

⑤平拱窑洞 2924 元/㎡

⑥砖瓦房 2904 元/㎡

2、土窑洞 1500 元/米

土窑砖石旋 2500 元/米

单体老旧砖窑、石窑 3000 元/米

附件 3

2.2 米以下附属建筑物征收评估指导价格

项目类别	土建单价（元/m²）	暖气安装（元/m²）	电器线路（元/m²）	合计
砖混（现浇）	788	45	15	848
砖混（预制）	719	45	15	779
平拱窑	699	45	15	759
老式砖窑	625	45	15	685
砖木瓦房	600	45	15	660
三无窑洞	500 元/孔			
简易房	100 元/m²			

抄送：县委，县人大，县政协，法院，检察院

乡宁县人民政府办公室　　2023年1月16日印发