安泽县城市更新光华巷片区改造

房屋征收补偿安置实施方案（草案）

为加快城市更新，提升城市品位，切实改善县城居民居住条件和人居环境，县委、县政府决定对光华巷片区改造涉及房屋进行征收。根据《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》《安泽县城区改造房屋征收补偿办法》等有关法律法规及政策规定，结合我县实际情况，特制定本实施方案。

一、实施项目

安泽县光华巷片区改造房屋征收项目

二、改造范围

东至泽民北路，西至城墙岭，南至城墙岭街，北至滨河北路。

具体被征收对象由征收实施部门核实为准。

三、实施主体

安泽县人民政府

四、实施部门

本次房屋征收由县住房和城乡建设管理局牵头组织实施；府城镇人民政府负责村集体及个人房屋建筑征收补偿工作；县住房和城乡建设管理局负责县直单位、条管单位及企事业单位的房屋建筑征收补偿拆除工作。

五、签约时间

签约期限为90天，从2023年4月1日至2023年6月30 日。

六、被征收人安置方式、面积及用途认定

（一）安置方式为货币补偿方式和房屋产权置换方式。被征收房屋必须具有相关手续，补偿协议签订后，被征收人所持有的产权证照、审批手续一律收回并注销。

（二）被征收房屋建筑面积以测绘公司测量为准。被征收房屋土地面积以土地证载明的面积为准。土地面积不明确的由房屋征收实施部门组织相关部门认定。

（三）被征收房屋土地、房屋的用途，以土地证或房产证载明的用途或房屋征收实施部门组织相关部门认定的用途为依据。

（四）沿街经营性自建房的认定。用地性质为居住用地，被征收房屋证件载明是住宅，但在城市主干道的临街实际经营性自建房，房屋属于合法建筑，能够提供营业执照、税务登记等证明经营的有效证件，并在征收实施部门规定的第一时间积极配合征收的，可以由房屋征收实施部门组织相关部门按照临街自建房政策进行评估、征收与补偿。

（五）被征收人房屋及土地征收以户为单位进行征收，户数的确定以被征收人房产证或土地证为依据进行确认。

七、安置地点、过渡方式及过渡期限

本次房屋征收产权置换安置地点为光华巷与市民中心老旧片区改造安置房，过渡方式为自行过渡，过渡期36个月，自被征收住户搬迁腾空验收之日起计算，过渡期内被征收住户自行解决居住问题。

八、货币补偿方式

（一）货币化征收补偿费由征收部门一次性付给被征收人。

（二）征收补偿费由房屋置换住宅后建筑面积的市场评估指导价、搬迁费、奖励、停业停产损失（非住宅）构成。

九、房屋产权置换方式

（一）院落式住宅房屋补偿

1.主房通体为一层的，按主房建筑面积置换比例补偿安置面积。

2.主房为二层及以上的，按主房分层建筑面积置换比例补偿安置面积；三层按被征收房屋建筑成本价予以补偿。

3.偏房通体为一层的，净高大于或等于2.2米的，按偏房建筑面积置换比例补偿安置面积。

4.偏房为二层的，按偏房分层建筑面积置换比例补偿安置面积。

5.主房及附房为通体一层的，院落其余土地按“征1还1”补偿安置面积。主房及附房为一层及多层混合的，院落其余土地按“征1还0.9”补偿安置面积。

6.简易房一律按照建设成本价予以一次性货币补偿，不计入征收补偿面积。

7.只有宅基地手续、没有建成住宅的，按土地使用权有效证件记载的面积按“征1还0.9”补偿安置面积。

（二）单元式住宅房屋补偿

在国有土地上建设的单元式住宅房屋补偿按房屋建筑面积“征1还1.2”补偿安置面积。

（三）商业用房

被征收房屋为商业用房权属登记的，按商业用房建筑面积置换比例补偿对应楼层商业面积。

（四）沿街经营性自建房

1.一层、二层均为经营性的，一层按建筑面积置换比例补偿一层商业面积，二层按建筑面积置换比例补偿二层商业面积；三层及以上不予认定经营面积。

2.一层为经营性，按建筑面积置换比例补偿一层商业面积；二层为住宅的，按主房二层建筑面积置换比例补偿住宅安置面积；三层按被征收房屋建筑成本价予以补偿。

3.前面为经营性的，按经营性建筑面积置换比例补偿商业面积，后面为住宅的按院落式住宅房屋补偿标准执行。

4.沿街经营性自建房院落按“1:0.9”补偿住房面积。

（五）窑洞按“征1还1”计算还迁安置面积。

（六）院落式住宅房屋补偿、单元式住宅房屋补偿、商业用房、沿街经营性自建房、窑洞置换比例具体见附件一。

（七）拥有地下室产权的，按照评估价格予以补偿。

（八）安置房建筑面积按照《商品房销售管理办法》执行，以房屋测绘公司出具的报告为准。

（九）产权置换后，超出应安置面积10 m² （含10m²） 以内的按房屋建设成本价结算，10m² 以外的按房屋市场价结算。

十、搬迁费、临时安置补助费发放标准

（一）生产型、经营性房屋停产、停业损失补偿

征收生产经营性房屋，造成停业、停产损失的，一次性给予停业、停产损失补偿，并按以下方式之一确定补偿标准：

1.按被征收房屋价值补偿款的1%计算；

2.按被征收人上一年度纳税的税后月平均净利润计算12个月。税后月平均净利润无法确定的，由评估公司进行评估确定；

3.按被征收房屋建筑面积上年度租金收益计算。租金收益无法确定的，由评估公司进行评估确定；

（二）搬迁补偿

1.实施房屋征收应当先补偿后搬迁，搬迁补偿费用一次性支付。

2.被征收人选择货币化安置或先安置后搬迁的，计算一次搬迁补偿。

被征收人选择产权调换安置的，计算两次搬迁补偿，搬迁、回迁各一次。

3.搬迁补偿标准：

①被征收房屋为居住用途的，搬迁补偿按被征收房屋面积7.5元/㎡计算，每户搬迁补偿最低不少于600元；

②被征收房屋为经营性用途的，搬迁补偿按被征收房屋面积30元/㎡计算。

（三）临时安置补偿

1.被征收人临时安置补偿，根据被征收房屋建筑面积为基数计算。安置过渡期内，以每月3元/㎡计算，每户临时安置补偿每月最低不少于600元。非因被征收人原因，过渡期满不能提供回迁安置的，从逾期之月起，临时安置补偿每年以10%的比例递增。

2.被征收人选择产权调换期房安置的，过渡期限不超过36个月。

3.临时安置补偿期限，自搬迁之日起，至安置房交付后6个月末止。

安置房交付时间以领取安置房钥匙之日确定。

4.被征收人选择货币化安置的，不再计算临时安置补偿费用。

十一、奖励及优惠政策

（一）被征收人在房屋征收规定时间内签订补偿协议并腾空房屋的，每户给予2万元奖励，并按征收部门认定的补偿安置面积另外给予50元/平方米的奖励。

（二）规定时间分四个层次：

1.第一时间段（4月1日－-4月30日）签订协议的，奖励应得奖金的100%；

2.第二时间段（5月1日－-5月31日）签订协议的，奖励应得奖金的80%；

3.第三时间段（6月1日－-6月30日）签订协议的，奖励应得奖金的50%；

4.6月30日之后签订协议的不再奖励。

（三）被征收人在超出协议约定腾房期限未腾空的，每延迟一日，从奖金中扣除10%直至扣完。

十二、被征收房屋的补偿价值，由依法选定的具有相应资质的评估机构评估确定。机关事业单位的非住宅房屋，由主管部门协调解决。

十三、房屋搬迁后，应保持原房屋结构完整、设施完整。

十四、补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定义务，另一方当事人可以依法采取法律措施。

十五、实施部门与被征收住户在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或房屋所有权人不明确的，由实施部门根据征收补偿方案，报请县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收住户对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

十六、被征收住户在法定期限内既不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内未搬迁的，由县人民政府依法申请县人民法院强制执行。

十七、与房屋征收有关所有文书或文件的送达，以直接送达、留置送达、邮寄送达、公告送达以及其它被征收住户应知晓的方式（电话、微信、短信）送达，文书或文件一经送达或发出便产生送达效力。

十八、本方案未尽事宜，另行补充。

十九、本方案由安泽县住房和城乡建设管理局负责解释。

附件一：

光华巷片区房屋征收补偿还迁比例

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋分类** | **土木****结构** | **砖木****结构** | **砖混****结构** | **院 落** |
| 通体一层 | 主房 | 1：1.23 | 1:1.26 | 1:1.28 | 1:1 |
| 附房≥2.2米 | 1：1.03 | 1:1.06 | 1:1.08 |
| 二层房屋 | 主房一层 |  |  | 1:1.18 | 1:0.9 |
| 主房二层 |  |  | 1:1.08 |
| 附房一层 |  |  | 1:1.08 |
| 附房二层 |  |  | 1:0.98 |
| 商业面积 | 商业 | 1：0.96 | 1:0.98 | 1:1 | 1:0.9 |
| 经营性自建房 | 1：0.86 | 1:0.88 | 1:0.9 |
| 国有土地单元式住宅 |  |  |  | 1:1.2 |  |
| 宅基地 | 1:0.9 |  |
| 窑洞 | 1:1 |  |