

安泽县人民政府文件

安政发〔2023〕3号

安泽县人民政府 关于印发安泽县城区改造房屋征收补偿 办法的通知

府城镇人民政府、县直各相关单位：

《安泽县城区改造房屋征收补偿办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

安泽县人民政府

2023年3月1日

（此件公开发布）

安泽县城区改造房屋征收补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范我县城区房屋征收与补偿行为，保障被征收房屋所有权人的合法权益，维护公共利益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规、政策精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 安泽县城市规划区内的房屋及地上附着物征收与补偿（含棚户区、城中村改造），适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 县房屋征收部门，负责组织房屋征收补偿和政策宣传解释等工作。

县直各部门按照各自职责分工，互相配合，确保房屋征收与补偿工作顺利进行。

第五条 县房屋征收部门根据工作需要，可以委托房屋征收实施单位进行房屋征收补偿工作，并对其行为和后果负责。

第二章 征收调查与决定

第六条 根据县城区改造计划，需要征收房屋时，由县政

府做出房屋征收决定。

第七条 县政府在做出房屋征收决定前，县房屋征收实施单位应对房屋征收范围内的房屋及土地的权属、位置、用途、面积、结构、居住户数和人口、地上附着物种类和规格等情况进行调查、登记。

第八条 县房屋征收部门根据县政府工作部署和安排，在充分掌握房屋征收范围内基本情况的基础上，拟定房屋征收补偿方案报县政府批准。

第九条 房屋征收范围确定后，被征收人不得进行下列活动：

- （一）新建、扩建、改建房屋及其附属物；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）建立新的房屋租赁、买卖关系；
- （四）其它可能增加补偿安置面积或安置补偿款的行为。

第十条 被征收房屋的权属认定，以被征收人（房屋使用权人）持有的房屋及土地权属有效证件、证明等资料为依据，被征收房屋的面积以有专业测绘资质的测绘部门测绘结果为依据。

第十一条 被征收房屋权属、面积不明确的，由县政府组织自然资源局、农业农村局、市场监管局、住建局、审计局、财政局、乡镇政府等有关部门进行认定。

第十二条 逾期临时建筑物和违法、违规、违章建筑物一

律不予补偿。

第十三条 房屋征收范围、入户调查结果、征收补偿安置方案、房屋征收决定、选定评估机构等按照相关规定进行公告、公布、听证或论证。

第三章 评估

第十四条 被征收房屋价值，由具有相应资质的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

第十五条 被征收房屋价值评估应当考虑房屋区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积、土地使用面积等因素。

第十六条 被征收房屋价值评估基准日，为房屋征收决定公告之日。

第十七条 评估机构的选取按以下流程进行：

（一）县房屋征收部门通过公开招投标的方式，确定一定数量的具有相应资质的评估机构；

（二）县房屋征收部门与被征收人协商，在已采购的评估机构当中选定某一评估机构，或由被征收人从采购的评估机构当中随机抽取选定某一评估机构；

（三）公告选定的评估机构。

第十八条 被征收人或县房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向评估机构申请复核；对复核结果仍有异议的，应当自收到评估复核报告之日起10日内，向当地房地产估价专家委员会申请鉴定。

第四章 补偿安置方式

第十九条 房屋征收补偿安置方式由被征收人自主选择，可以选择货币化安置，也可以选择产权调换安置。

第二十条 货币化安置包括三种形式：一是纯货币安置；二是由政府购买存量商品房源安置；三是政府搭建平台被征收人自主购买房屋安置。

第二十一条 纯货币安置。县房屋征收部门全额支付被征收人安置补偿款，由被征收人自主安置。

（一）被征收房屋价值补偿，不低于房屋征收决定公告之日周围类似房地产的市场价格。

（二）房屋价值补偿：根据房屋价值评估单价和房屋补偿安置面积为基数计算。

第二十二条 政府购买存量商品房源安置。由县房屋征收部门统一购买房地产市场存量商品房，用于安置被征收人。

（一）县政府成立购买存量商品房领导小组和谈判小组，由谈判小组根据《政府采购法》采购程序开展谈判工作。

（二）购买存量商品房，采用竞争性谈判或单一来源采购方式，开展购买工作。

（三）购买存量商品房工作流程：拟定采购方案→县政府审核→选择合适房源→采购安置房→县房屋征收部门与商品房开发企业签订安置房购买合同→购房合同备案→签订房屋征收补偿协议→被征收人、县房屋征收部门、开发企业签订三

方安置协议。

（四）三方安置协议签订后，按照房屋征收补偿方案、房屋征收补偿协议、三方安置协议结算购房款和安置补偿款。

第二十三条 政府搭建平台居民自主购买房屋安置。县房屋征收部门统一从房地产市场征集房源，由被征收人从征集的房源中购买合适房屋自主安置。

（一）县住房主管部门组织搭建商品房购买服务平台。

（二）县房屋征收部门负责收集整理被征收人房源需求信息，并将信息报服务平台。

（三）服务平台负责收集信誉良好、质量保证、无不良记录、五证齐全的房地产开发项目房源。

（四）县房屋征收部门根据服务平台提供的房源信息，通过公开招标、公开竞价、竞争性谈判等方式，选择合适房源。

（五）县房屋征收部门负责将合适的房源信息报服务平台，由服务平台统一公布房源信息，供被征收人选购。

（六）自主购买安置房工作流程：建立服务平台→收集房源信息→选择合适房源→选购安置房→被征收人与商品房开发企业签订选房确认单和购房合同→县房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿协议。

（七）被征收人签订房屋补偿征收协议后，按照购房合同和房屋征收补偿协议结算安置补偿款。

被征收人安置补偿款数额低于商品房价格的，不足部分自

行补足；被征收人安置补偿款数额高于商品房价格的，购房后的余款，予以结清。

第二十四条 产权调换安置。县房屋征收部门利用已建房屋或新建房屋，用于安置被征收人。

（一）被征收人产权调换房屋面积，根据补偿安置面积为基数确定。

（二）被征收人选择产权调换安置时，产权调换房屋面积超出或小于补偿安置面积时，按房地产市场价格结算面积差价。房地产市场价，经评估机构评估确定。

（三）被征收人依照搬迁先后顺序选择产权调换房屋。

第五章 房屋征收补偿

第二十五条 院落式住宅房屋补偿

（一）主房通体为一层的，按建筑面积“征1还1.3”计算还迁安置面积；

（二）主房为二层及以上的，一层按建筑面积“征1还1.2”计算还迁安置面积；二层按建筑面积“征1还1.1”计算还迁安置面积；三层按被征收房屋建筑成本价予以补偿。

（三）偏房通体为一层的，净高大于或等于2.5米的，按建筑面积“征1还1.1”计算还迁安置面积；净高小于2.5米的，按建筑面积“征1还1”计算还迁安置面积。

（四）偏房为二层的，一层按建筑面积“征1还1.1”计算还迁安置面积；二层按建筑面积“征1还1”计算还迁安置

面积。

（五）主房及附房为通体一层的，院落其余土地按“征1还1”计算还迁安置面积。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”计算还迁安置面积。

（六）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”计算还迁安置面积。

（七）房屋补偿比例可根据征收片区房屋区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积、土地使用面积等因素，在征收方案中进行调整。

第二十六条 单元式住宅房屋补偿

（一）单元式住宅房屋补偿，按房屋建筑面积“征1还1.2”计算补偿安置面积。

（二）房屋补偿比例可根据征收片区房屋区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积、土地使用面积等因素，在征收方案中进行调整。

第二十七条 经营性商业补偿

（一）商业用房

被征收房屋为商业用房权属登记的按建筑面积“征1还1”进行对应楼层补偿。

（二）沿街经营性自建房

1. 一层经营面积按“征1还0.9”补偿商业面积，二层为经营性的，面积按“征1还0.9”补偿二层商业面积；二层以上不

予认定商业面积。

2. 前营后住型：前面经营面积按“征1还0.9”补偿商业面积，后面主房为通体一层的按照通体一层住宅补偿办法执行。后面主房为二层的按照二层住宅补偿办法执行。

3. 院落面积按“征1还0.9”补偿住宅面积。

（三）安置面积互换

1. 被征收人居住房屋补偿安置面积可以按评估测算的比例折换经营性房屋补偿安置面积。

2. 被征收人经营性房屋补偿安置面积可以按评估测算的比例折换居住房屋补偿安置面积。

第二十八条 地下建筑补偿

（一）地下建筑包括：地下室、地下车库、地下仓库、地下商铺等地面以下的成品建筑物。

（二）征收地下建筑不计算房屋补偿安置面积，按被征收房屋建筑成本价予以补偿。

第二十九条 临时占地上的房屋补偿

征收临时使用土地上的房屋，按被征收房屋建筑成本价予以补偿。

第六章 房屋价值补偿以外的其它补偿

第三十条 经营性房屋停产、停业损失补偿

（一）征收经营性房屋，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。税后月平均净利润无法认定的，由评估公司进行评估确定；
3. 按被征收房屋上年度租金收益计算。租金收益无法认定的，由评估公司进行评估确定。

（二）征收决定公告之日前已停业、停产的，不再计算停业、停产损失补偿。

第三十一条 搬迁补偿

（一）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。

（二）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。

（三）安置补偿款兑现后，被征收人应在 15 日内完成搬迁，腾空房屋。

（四）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建筑面积 7.5 元/m² 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建筑面积 30 元/m² 计算。

（五）被征收人积极配合搬迁工作并签订协议的，按各项

目征收补偿方案确定的奖励办法给予奖励。

(六)被征收人完成搬迁,腾空房屋后,须保持原房屋结构完整、公共设施齐全。

第三十二条 临时安置补偿

(一)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/m²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。

(二)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。

(三)临时安置补偿期限,从搬迁之月起,至安置房交付后6个月未止。

安置房交付时间以领取安置房钥匙之日确定。

(四)被征收人选择货币化安置的,不再计算临时安置补偿费用。

第七章 签订协议和补偿款结算支付

第三十三条 实施县城区房屋改造,由县房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人签订房屋征收补偿安置协议。

第三十四条 房屋征收安置补偿协议应包括:征收补偿标准、补偿安置方式、补偿安置面积、房屋价值补偿、搬迁补偿、临时安置补偿、停业停产损失补偿、搬迁期限、过渡期限、产

权调换房屋的具体位置、安置补偿款支付时限、违约责任、解决争议的办法等需要明确的事项。

第三十五条 被征收人安置补偿款包括：房屋价值补偿款、搬迁补偿款、临时安置补偿款、停业停产损失补偿款、其它补偿款。

第三十六条 被征收人选择纯货币安置的，从签订房屋征收补偿协议之日起，应在 30 日内兑现安置补偿款。

第三十七条 被征收人选择购买存量商品房源安置的，从签订三方安置协议之日起，应在 30 日内结算安置补偿款及购房款。

第三十八条 被征收人选择政府搭建平台自主购买安置房的，从签订房屋征收补偿协议之日起，应在 30 日内结算安置补偿款。

第三十九条 被征收人选择产权调换的，从签订房屋征收补偿协议之日起，应在 30 日内兑现安置补偿款。

第八章 住房保障规定

第四十条 对符合住房保障条件且仅有一处住宅的被征收人，补偿安置面积不足 45 平方米的，选择产权调换房屋的 45 平方米以内，不结算面积差价；60 平方米以内按成本价结算面积差价；超出 60 平方米按市场价结算面积差价。

第四十一条 被征收人居住公产房，如果无能力购买该房屋，又符合住房保障条件的，经县住房保障主管部门审核，并

公示无异议后，可申请一套公租房。原房屋由产权单位收回。

第四十二条 被征收人为低保户、特困户，无力缴纳面积差价的，按同屋异产处置。

第四十三条 被列入棚户区（城中村）改造计划的被征收人同时享受棚户区（城中村）改造其它优惠政策。

第九章 争议解决和法律责任

第四十四条 县房屋征收部门与被征收人在房屋征收补偿方案确定的期限内，达不成协议或房屋产权不明确的，由县政府作出补偿决定。

第四十五条 被征收人对房屋征收决定或补偿决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

第四十六条 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，而且在补偿决定期限内又不搬迁的，由县政府依法申请人民法院强制执行。

第四十七条 房屋征收补偿协议签订后，一方当事人不按照协议约定履行义务的，另一方当事人可依法提起诉讼。

第四十八条 县房屋征收部门、房地产评估机构、相关行政管理部门工作人员在房屋征收工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按情节轻重给予相应处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条 采用暴力，威胁或者煽动闹事、侮辱、谩骂工作人员，阻碍依法进行房屋征收与补偿工作的，依法追究责

任。

第十章 附 则

第五十条 本办法所提到的房屋面积均指房屋建筑面积。

第五十一条 本办法所提到的房地产市场价是指被征收房屋周围类似房地产在评估时点的平均交易价格。

第五十二条 本办法没有涉及到的房屋征收补偿事项和标准，按照房屋征收补偿方案执行。

第五十三条 本办法在实施过程中，根据实际情况需要调整时，由县政府作出补充修改。

第五十四条 县政府原房屋征收补偿相关规定，与本办法不一致的，以本办法为准。

第五十五条 本办法由安泽县住房和城乡建设管理局负责解释。

第五十六条 本办法自发布之日起执行。

安泽县人民政府办公室

2023年3月1日印发

校对：田俊强（安泽县住房和城乡建设管理局）

共印：30份
