

蒲县人民政府文件

蒲政发〔2022〕9号

蒲县人民政府 关于印发蒲县城城中村改造房屋征收 补偿安置实施方案的通知

蒲城镇人民政府、社区联合党委，县直有关单位：

《蒲县城城中村改造房屋征收补偿安置实施方案》已经县人民政府研究通过，现予印发，请遵照执行。



蒲县城城中村改造房屋征收补偿安置实施方案

为完善城市功能、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、县政府决定对城中村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》《山西省征收征用农民集体所有土地征地补偿费分配使用办法》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

蒲县城城中村改造房屋征收项目

二、改造范围

1. 府前街片区：东至蒲县宾馆，西至民政路，南至昌平大街，北至府前街。
2. 西关片区：东至福兴路，西至昕水河，南至昌平大街，北至蒲伊西街。
3. 小河沿片区：东至五十孔窑大河沿路，西至小河沿路，南至蒲伊东街，北至地质灾害治理边界。
4. 南桃湾片区：东至旧临大路与 G520 相交处，西至旧临大路与锦绣大道相交处，南至山坡底，北至旧临大路北侧（以道路红线为准）。

具体被征收对象由征收实施部门核实为准。

三、实施主体

蒲县人民政府

四、实施部门

蒲县人民政府授权蒲县住房和城乡建设管理局组织实施房屋征收与补偿工作。蒲城镇人民政府、社区联合党委、自然资源局、财政局、市场监管局、应急管理局等有关部门，按照各自职责密切协作、积极配合，保障征收补偿安置工作进行顺利。

五、签约时间

签约期限为90天，从2022年9月1日至2022年11月30日。

六、安置方式、面积和用途认定

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、审批手续一律收回并注销。

被征收房屋建筑面积以评估公司测量为准。

被征收房屋用途以房屋所有权证标注结合土地使用证标注为准；未进行标注的，以产权档案记录结合土地使用证标注为准；产权档案未记录的，由蒲县旧城改造指挥部组织有关部门依据相关规定进行调查、认定和处理。

改造范围内未进行登记或审批的房屋及临时建筑物、构筑物等，由住建、自然资源等部门进行认定，认定为合法建筑的予以补偿，认定为违法建筑和超过土地期限的临时建筑的不予补偿。超出土地合法面积以外的建筑物或构筑物不予补偿。

七、安置地点、过渡方式及过渡期限

西关片区、府前街片区、南桃湾片区安置地点为西关片区安置房，小河沿片区安置地点为小河沿片区安置房，过渡方式为自行过渡，过渡期限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

征收补偿费由征收部门一次性付给被征收人。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、装修评估价、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

1. 住宅房屋按以下原则补偿

主房一层的，按主房建筑面积拆 1 m² 补偿 1.3 m²；主房二层的，一层拆 1 m² 补偿 1.1 m²，二层拆 1 m² 补偿 1 m²；主房三层及三层以上按建筑面积拆 1 m² 补偿 1 m²。

2. 以合法出让方式取得土地的商业房屋按以下原则补偿

商业房屋应满足以下原则：①土地批准用途为商业，②有建设规划手续，③房屋所有权证用途为商业，④面临建成的主要市政道路（府前街、蒲伊街、昌平大街、旧临大路），⑤有营业执照，⑥有纳税记录证明。

满足以上原则的商业房屋，选择置换住宅面积的，一层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 3 m² 住宅面积，二层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 2 m² 住宅面积，三层及以上建筑面积实行拆 1 m² 补偿 1 m² 住宅面

积。选择置换商业面积的，一层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 1 m² 商业一层面积，二层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 1 m² 商业二层面积，三层及以上以此类推。

3. 以合法批准方式取得土地的商业房屋按以下原则补偿

商业房屋应满足以下原则：①房屋所有权证用途为商业，②面临建成的主要市政道路（府前街、蒲伊街、昌平大街、旧临大路），③有营业执照，④有纳税记录证明。

满足以上原则的商业房屋，选择置换住宅面积的，一层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 2.5 m² 住宅面积，二层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 1.5 m² 住宅面积，三层及以上建筑面积实行拆 1 m² 补偿 1 m² 住宅面积。选择置换商业面积的，一层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 1 m² 商业一层面积，二层建筑面积实行拆 1 m² 补偿 1 m² 商业二层面积，三层及以上以此类推。

4. 院子、附房按面积拆 1 m² 补偿 0.8 m² 住宅面积。

5. 房屋前檐、室外过道及楼梯按全部投影面积拆 1 m² 补偿 1 m² 住宅面积。

6. 拥有地下室产权的，按照评估价格予以补偿。

7. 房屋为砖木结构或砖拱结构的，置换高层结构分别向实施部门每平方米补差价：330 元和 230 元。楼层差从七层（含七层）开始计算，层差价每平方米 30 元。

8. 房屋装饰、装潢及其他附属设施按照评估价格予以补偿，房屋室外装修不予补偿。

9. 因征收造成经营用房（有纳税记录证明）停业停产损失的，对其按经营用房补偿额的5%或该企业上年度纳税额的6倍给予一次性停业停产补助。

10. 被征收房屋建筑面积以测绘评估公司出具的报告为准，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。

11. 对达不到居住条件未竣工住宅补偿标准

(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) 无屋顶防水扣减建设成本总价10%

十、搬迁费、临时安置补助费发放标准

住宅房屋的搬迁费（含搬出和搬入费用）一次性计发，住宅房屋按主房建筑面积计算，每平方米15元，商业用房每平方米20元。

住宅房屋临时安置补助费，按主房建筑面积计算，每平方米每月9元，过渡期限24个月；商业用房，每平方米9元，过渡期限24个月。如不能按期交付还迁房，顺延支付临时安置补助费，过渡期达36个月仍不能按期交付安置房，从第37个月起安置补助费加倍计发，直至交付安置房为止。安置房建成后，在规定期限内被征收人不办理房屋安置交付手续的，停止发放临时安置补助费。

十一、奖励及优惠政策

1. 为鼓励搬迁，对积极腾空住所并通过验收的住户实施奖励如下：

自2022年9月1日起，30日内签订协议并腾空验收的，按主房面积，奖励每平方米300元；60日内，奖励每平方米200元；90日内，奖励每平方米100元；超过90日的，不予奖励。

2. 产权置换后，超出应安置面积20 m²（含20 m²）以内的按成本价结算，20 m²以外的按市场价结算。

3. 安置房内的供水、供热、供电、供气、有线电视、网线等设施均为标准配置，被征收房屋具备一项抵顶一项。

4. 安置房的分配采取“先腾先选”的原则进行，根据签订协议并腾空验收的顺序，发放选房顺序号，各片区划定选房区域，并按选房顺序号分轮次选房（具体分配办法以还迁分配方案为准）。

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、改造范围内集体土地上的房屋参照本方案补偿。其余村集体所有的土地，参照《山西省征收征用农民集体所有土地征地补偿费分配使用办法》，对村集体予以补偿。

十五、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。

十六、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。

十七、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又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

十八、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。

十九、本方案仅适用于《蒲县人民政府关于城中村改造房屋拆迁项目征收房屋和土地范围的通告》（蒲政通告〔2022〕1号）中确定的府前街片区、西关片区、小河沿片区、南桃湾片区。

二十、本方案由蒲县住房和城乡建设管理局负责解释。

住宅房屋市场评估指导价

框剪结构	3360 元/m ²
砖混结构	3160 元/m ²
砖拱结构	2930 元/m ²
砖木结构	2830 元/m ²
土窑洞	3.8 万元/孔

抄送：县委、人大、政协及县四套班子领导

蒲县人民政府办公室

2022年8月22日印发