

运城市人民政府

运政通〔2021〕21号

运城市人民政府 关于运城市南城墙街部分房屋进行征收补偿 方案征求意见的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，市人民政府组织有关部门对《运城市南城墙街部分房屋征收补偿方案》进行了论证，现予以公布并征求公众意见，征求意见期限自本通告公布之日起30日。如有意见，请在期限内将意见提交给市城市管理局（联系地址：铺安街金城大厦1207室，联系电话：2381009）。

特此通告。

附件：运城市南城墙街部分房屋征收补偿方案（征求意见稿）

运城市人民政府

2021年12月27日

（此件公开发布）

附件

运城市南城墙街部分房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为加快推进城市更新行动，提升城市容貌品质，改善人居环境，依据有关法律法规规定，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合实际情况，特制定本方案。

一、制定本方案的法律、法规及政策依据

- (一) 《中华人民共和国民法典》
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》
- (三) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (四) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- (五) 《国有土地上房屋征收评估办法》
- (六) 《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》
- (七) 《运城市中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》
- (八) 其它有关法律法规及政策规定

二、基本原则

遵循决策民主、程序正当、结果公开原则。

三、征收主体、征收部门与实施单位

征收主体为运城市人民政府，征收部门为市城市管理局，征收实施单位为市城市管理综合行政执法队。

征收范围内的行政、企事业单位和个人积极配合；电信、电力、广电、国防光缆、供水、供气、供热等单位按照“谁的资产谁迁移”的原则，负责各自管线的迁改工作。

市直各有关单位、盐湖区人民政府及各办事处、社区应当依照职责分工、密切配合，保障房屋征收补偿安置工作的顺利进行。

四、征收期限

自本通告发布之日起6个月内实施完成。

五、征收范围

南城墙街两侧部分影响城市容貌的建(构)筑物。

六、补偿对象

征收范围内单位、个人的房屋所有权人。

七、被征收人、被征收房屋和土地面积的认定

(一) 被征收人认定

1. 征收范围内持有房屋所有权证或者土地使用权证的单位和个人为被征收人。

2. 征收范围内无房屋所有权证或土地使用权证，但能提供其他手续，经有关单位审查合格后认定为被征收人。

房屋被依法征收的，土地使用权同时收回。

(二) 房屋面积和合法宅基地面积认定

房屋面积和合法宅基地面积以被征收人持有的有效证件标明的面积为准;有效证件与现状不符及无有效证件的房屋面积,以测量评估为准;有效证件与现状不符及无有效证件的宅基地面积,由被征收人提供的村民组、村委会、办事处确认的产权证明材料,并以评估公司测量的实际面积进行补偿。

(三) 商业性用房、住改商用房的认定

1. 商业性用房:被征收人提供该房屋商业用途的土地使用证、房屋所有权证、营业执照(三证合一),证件齐全的认定为商业性用房。商业性用房按照房地产补偿价值及区位商业性因素价值合并计算进行补偿。

2. 住改商用房认定:房屋产权性质为住宅,但在征收通告发布之日前一年依法取得营业执照(三证合一),认定为住改商用房。

八、征收补偿安置方式

(一) 货币化补偿:即在房屋征收补偿工作中,房屋征收部门将补偿资金一次性支付给被征收人,由被征收人自行安置。

(二) 对有购房意愿的被征收人,搭建平台、提供协助。

九、货币补偿标准

(一) 被征收房屋补偿标准

根据《国有土地上房屋征收评估办法》要求,经具有房地产评估资质的单位,对征收范围内的房地产进行评估,按评估价格

给予补偿。

南城墙街沿线两侧补偿标准：

1. 小院补偿标准：合法宅基地上二层及二层以下建筑以合法宅基地面积的 1.2 倍计算，补偿标准为 3700 元/m²；建筑面积达不到合法宅基地面积 1.2 倍的部分，按 1250 元/m²的建安成本价予以扣除；超出部分按 1250 元/m²建安成本价予以补偿。属于单位的公有住房和集资建房的小院（砖混、砖木结构，不含简易结构），二层及二层以下的，按房屋建筑面积的 1.2 倍计算，按照 3700 元/m²的标准，予以补偿。房屋建筑面积超出小院面积的 1.2 倍部分，按照 1250 元/m²建安成本价补偿。三层及三层以上建筑的补偿，考虑历史因素，三层、四层、五层分别以实际建筑面积按 1250 元/m²的标准价 90%、70%、40%给予货币补偿，六层及以上不给予补偿。

2. 住宅单元楼标准：房屋建筑面积的 1.2 倍计算，按照 3700 元/m²标准予以货币补偿。

3. 商业用房按照房地产补偿价值及商业因素补偿额度合并计算进行补偿。商业因素基准价为 5000 元/m²。

住改商用房按以下标准认定：不动产登记证书（土地使用证、房屋所有权证）没有记载为商业性质，但确实为临街商业使用，被征收人须提供该房屋不动产登记证书（土地使用证、房屋所有权证），营业执照（营业执照证载经营住所必须与不动产登记地

址一致，且在征收通告发布之日前一年依法取得)，认定为商业用房，按商业因素价值 80%的额度进行补偿。因历史遗留原因，没有办理土地使用证、房屋所有权证，但能够提供土地取得有关手续证明材料、营业执照，认定为商业用房，按商业因素价值 70%的额度进行补偿。

4. 对现状确实属于纯商业用房，但土地使用证，房屋所有权证中缺少一证的，按商业因素价值 80%的额度进行补偿。

5. 因历史遗留原因，土地手续不在被征收人名下，但能提供房产取得有关手续证明材料与营业执照，可以认定为商业用房，按商业因素价值 60%的额度进行补偿。

6. 实际作为经营使用的简易房，商业因素参照房屋予以补偿。

7. 其他用途(非商业，住宅)土地上的房屋，虽不能提供房产相关手续，但现状确为经营性房屋，有营业执照的可以认定为商业用房，按商业因素价值 50%的额度进行补偿。

8. 承包、租赁土地上的自建房、未能提供手续的自建房，房屋补偿参照附表 1 进行补偿；有营业执照的可以认定为商业用房，按商业因素价值 40%的额度进行补偿。

9. 二层及二层以上的商业性用房和院内其他商业性用房，按一层商业因素价值 50%-80%的额度进行补偿。

10. 被征收人临街的门面房，由于市场需求及经营户变动等

因素,不满足补偿方案中营业执照证载经营住所必须与不动产登记地址一致,且在征收通告发布之日前一年依法取得的相关规定,但是有证据证明确实属于长期存在商业经营活动的,实际补偿由被征收人出具历年来经营情况说明及相关资料,并由相关当事人共同签字认可,按正常商业因素下浮 10%进行补偿。

(二) 搬迁费、过渡费、停产停业损失费、装饰装修补偿标准

1. 搬迁费:15 元/m²(征收生产性房屋的,应考虑机器设备搬迁补助费,由评估公司或其他专业机构依据规定评估后补偿)。

2. 停产停业损失费:征收生产性、经营性非住宅房屋,按被征收房屋评估值的 1%-3%予以补偿。

3. 临时过渡费:10 元/m²(过渡期为 6 个月)。

4. 装饰装修补偿标准按 100-500 元/m²计算。

5. 行政和企事业单位房屋征收补偿标准、附属物补偿标准、树木补偿标准、动产移装费补助(详见附表 1、2、3、4)。

(三) 其他

1. 评估费:按不超过评估总值 3%的入围中标价执行(最终以财政审定标准为准)。

2. 拆除清运费:按围墙不超过 15 元/m、简易房不超过 25 元/m²、主体房屋不超过 45 元/m²的中标价执行(最终以财政评审确定为准)。

十、奖励办法

自征收决定公告发布之日起15日内(含15日)签订补偿协议并按期搬迁完毕交房的,按被征收房屋评估值的5%奖励;15日到30日内(含30日)签订补偿协议并按期搬迁完毕交房的,按被征收房屋评估值的3%奖励;超过30日签约的不予奖励。

十一、其他有关规定

(一)对于违章、违法、到期临时建筑不予补偿,限期自行拆除。

(二)行政、企事业单位办公用房按附表1标准执行,土地使用权补偿标准依据用途、区域分类,按照规划和自然资源部门的同类划拨土地使用权价格予以补偿;涉及单位集资建房和房改房的,能提供房产证或有效票据的,按合法建筑标准对被征收人给予补偿,国有土地使用权同时收回。

(三)签订征收补偿协议时,被征收人(法定代表人)应持户口本、身份证、土地使用证或宅基地证、房屋所有权证(证件不全的被征收人持四邻、村民小组、村委会、办事处确认的证明材料)到场签字确认,被征收人因故不能到场的,可由委托代理人(持被征收人、法定代表人的授权委托书)到场签字。征收补偿协议签订后,被征收人须将土地使用证、房屋所有权证和有关证明材料的原件交给房屋征收实施单位,由征收实施单位按有关规定统一申请办理土地、房产注销手续。

十二、法律责任

(一) 项目征收实施单位的工作人员，在补偿工作中，不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(二) 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

十三、其它事项

(一) 凡在此次被征收范围内的单位和个人，不得新建、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，违反规定的，不予补偿。

(二) 被征收人在搬迁时应向水、电、气等部门缴清有关费用，属有关部门安装的总表，不得私自拆除、更换，应由有关部门统一拆除，否则将追究当事人责任。被征收人在搬迁腾空房屋时，不得擅自拆除已作价补偿的建筑物、构筑物、装饰装修及有关设施；擅自拆除者，由征收人在补偿费用中扣除相应费用。

(三) 凡在此次被征收范围内的单位和个人，规划和自然资源、市场监管、公安、住建等有关部门暂停办理有关手续，暂停期为一年。

(四) 凡在此次被征收范围内的单位和个人，产权有争议、纠纷或设有抵押权的，自本通告发布之日起十日内自行解决。

(五) 房屋征收部门与被征收人在本方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请市人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以通告。

被征收人对补偿决定不服的，可在 60 日内依法申请行政复议，也可在 6 个月内依法提起行政诉讼。

(六) 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，将依法申请人民法院强制执行。

(七) 对已签订征收补偿协议但不履行协议条款的，将依法申请人民法院执行。

(八) 本实施方案未尽事宜，由实施单位按有关法律法规规定，结合项目实际情况妥善解决。

(九) 本方案由市城市管理局负责解释。

- 附表：1. 房屋征收补偿标准
2. 附属物补偿标准
3. 各类林木补偿标准
4. 动产移装费补助

附表 1

房屋征收补偿标准

结构		补偿价格 (元/m ²)	标准	备注
砖混	现浇	1300-1400	主体以砖墙承重，部分钢筋混凝土，现浇屋面，层高 2.8 米以上，水、电、暖齐全。	缺项扣除标准： 1. 水 20 元/m ² ； 2. 电 20 元/m ² ； 3. 暖 30 元/m ² 。
	预制	1100-1200	主体以砖墙承重，部分钢筋混凝土，预制板屋面，层高 2.8 米以上，水、电、暖齐全。	
砖木		1000-1100	主体以砖墙承重，木屋顶，层高 2.8 米以上，椽头直径 8 公分以上，水、电、暖齐全。	
		900-1000	主体以砖墙承重，木屋顶，层高 2.8 米以上，椽头直径 8 公分以下，水、电、暖齐全。	
土木		350-450	主体以土墙承重，木屋顶，层高 2.8 米以上，椽头直径 8 公分以上，水、电齐全。	
简易房		200-350	木质屋顶层高 2.5 米以下；檐高 2.2-2.5 米，支架为钢或铁结构，墙厚 18 公分，石棉瓦或彩钢瓦顶，水、电齐全。	
简易棚		150-200	檐高 2.2 米以下，支架为木结构，墙为乱砖或土墙，土地面，无水电。（含蒙顶标准）	
仓库用房		1100-1400	彩钢屋顶，层高 4 米以上，支架为钢式铁结构，墙厚 18 公分，有护栏、水、电齐全。	
钢构		1100-1300	砖墙围护，水泥抹面，地面水泥，门窗齐全、水电暖齐全。	
		800	无围护结构	

备注：该补偿标准不含土地使用价格，土地使用权补偿按照规划和自然资源部门有关土地基准价的标准。

附表 2

附属物补偿标准

项目		补偿价格	标准
屋顶		400-500 元/m ²	檐口高度 1.5≤h≤2.2 米
		300-400 元/m ²	檐口高度 h≤1.5 米
地下室		600 元/m ²	随主房下 h≤2.2 米
围墙	砖围墙	160 元/m ²	贴瓷砖或壁画（含照壁）
	砖围墙	100 元/m ²	水泥抹面
	土围墙	30 元/m ²	土坯
院内硬化		75 元/m ²	地板砖
		50 元/m ²	水泥抹面
蓄水池		60-80 元/m ²	砖石
		10-15 元/m ²	土制
水渠		20-30 元/m	土水渠
		130 元/m	砖石砌水渠
灰管井		120 元/m	
砖（土）井 5 米以下		1300 元/眼	
砖（土）井 5-10 米		1500 元/眼	
钢管机井（含配套设施费）		800 元/m	50 米以下（含配套设施费）800 元/m；50 米以上（含配套设施费）800 元/m，每增加 50 米按 50 元标准递增。
院大门		1500 元/个	一般
		2500 元/个	中等
		3500 元/个	优质
防盗门		2000 元/个	双层
		800 元/个	单层
防盗窗		90 元/m ²	
弓棚		25 元/m	不含棚内作物
温室大棚		40 元/m ²	连墙在内，计算亩数，不含棚内作物
地埋管		25-40 元/m	
坟墓		坟墓 4000 元/座	
		合葬坟 5000 元/座	

说明：凡未涉及到的附着物类型由有资质的评估公司认证后进行补偿。

附表 3

各类林木补偿标准

	补偿价格	标准
桃 树	100-150 元	直径 7 公分以上
	70-100 元	直径 3-6 公分以上
	30-70 元	未挂果
果 树	100-150 元	直径 7 公分以上
	70-100 元	直径 3-6 公分以上
	30-70 元	未挂果
梨 树	100-150 元	直径 7 公分以上
	70-100 元	直径 3-6 公分以上
	30-70 元	未挂果
柿子树	100-150 元	直径 7 公分以上
	70-100 元	直径 3-6 公分以上
	30-70 元	未挂果
小树苗	10-30 元	直径 2 公分以下
成材树	30 元/棵	直径 15-20 公分
	35 元/棵	直径 20-25 公分
	40 元/棵	直径 25-30 公分
	45 元/棵	直径 30-35 公分
	50 元/棵	直径 35-40 公分
	60 元/棵	直径 40 公分以上
青苗	4500-5000 元	每亩
苗圃、绿化树	具体树种由专业评估公司参考市场价格予以认证评估	

附表 4

动产移装费补助

- 一、空调拆装费每台 300 元；
- 二、太阳能 450 元/户；
- 三、监控 800-1000 元/套；
- 四、有线电视初装费 500 元；
- 五、天然气接口费按住户提供的安装手续给予补偿。