

河津市人民政府文件

河政发〔2021〕8号

河津市人民政府 关于印发河津市外贸老旧小区改造项目 房屋征收补偿方案的通知

市直各有关单位、城区街道办：

《河津市外贸老旧小区改造项目房屋征收补偿方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

河津市人民政府

2021年10月25日

（此件公开发布）

天津市外贸老旧小区改造项目 房屋征收补偿方案

为了完善城市服务功能，改善人居环境，提升城市形象，经市政府研究，决定对外贸老旧小区进行征收改造。为维护被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，保证外贸老旧小区改造项目建设顺利进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）、建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等法规规定，结合项目实际，制定本方案。

一、指导思想

认真贯彻落实 2021 年市政府工作部署，按照政府主导、规划引领、重点突破、快速推进、合理评估、妥善安置、征收到位、补偿到户的原则，做到公共利益和被征收人利益相结合，当前利益和长远发展相结合，千方百计加快征收工作进度，高标准、高质量完成外贸老旧小区改造项目的建设。

二、外贸老旧小区改造项目房屋征收范围

1. 外贸老旧小区改造项目南起振兴路，北至中兴路，东起高家湾居民住宅，西至新耿街（不含中友商场）。征收房屋面积约

43000m²，占地约 58.72 亩（具体界址见征收平面图）。

2. 外贸老旧小区改造项目房屋征收涉及被征收单位 8 个，分别是外贸公司、药材公司、城区工商所、综合检验检测中心、城区街道办、公安局刑警队、新耿商贸公司、饮食服务公司，征收房屋面积约 27000m²；涉及私人住户 166 户（其中外贸家属楼 106 户、药材公司临新耿街家属楼 25 户、饮食临街家属楼 35 户），共计约 16000m²。

三、征收补偿安置原则

1. 房屋征收补偿安置遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。
2. 坚持依法征收，统一标准，公开透明，阳光操作。
3. 实施房屋征收采取先补偿后搬迁的原则。
4. 被征收人房屋价值的评估，由具有相应资质的房地产估价机构依据房屋及土地情况评估。
5. 征收范围内的党政机关、事业单位由政府负责安置。
6. 在房屋征收决定公告发布之日后，新建、改建、扩建的房屋及新增的装饰装修的不予补偿。
7. 擅自改变土地或房屋使用用途的，仍按原批准使用用途予以补偿。被征收土地及房屋用途无证明或证明材料不全的，经相关部门认定后给予补偿。

四、征收机构

本项目征收主体（征收人）为河津市人民政府，征收部门为河津市住房和城乡建设管理局。

政府各职能部门、城区街道办按照职责分工，互相配合，做好本项目房屋征收与补偿的实施工作。移动、联通、电信、融媒体、国防光缆、供气、供水、供热、供电等单位，按照“谁的资产谁迁移”的原则，负责各自管线的迁移工作。

五、征收补偿方式

本次房屋征收采用货币补偿和产权调换两种方式。

被征收人根据自身实际选择补偿方式，可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

六、房屋征收补偿内容

1. 被征收房屋价值的补偿；
2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
3. 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
4. 政府性补助和奖励等。

七、具体征收补偿办法

（一）货币补偿

1. 货币补偿就是征收人以被征收人以房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格为依据，向被征收人进行货币形式的补偿。

2. 被征收房屋价值评估充分考虑房屋区位、用途、建筑结

构、建筑面积、新旧程度、完损状况、土地权属、土地使用面积以及装饰装修等。

3. 对经房地产价格评估机构确定的被征收房屋价值有异议的，被征收人可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向运城市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

4. 房地产评估机构的选定按照有关规定执行。

5. 河政办发〔2017〕33号文中的《热电联产集中供热拆迁补偿标准》作为房屋建筑、装饰装修和附属物、公共设施建设成本价评估的参考依据。补偿标准未能涵盖的应予补偿的各类设施，在征收部门、有关单位共同确认后由评估机构予以评估。

6. 在政府规划建设的房屋之外的属个人自建的房屋，按征收房屋建筑成本价予以补偿。

（二）产权调换安置

1. 产权调换由政府就近集中提供用于产权调换的房源，按产权调换办法安置被征收人。

2. 本次规划建设的安置房户型面积初步确定为120—140平方米左右，以最终设计户型为准。

3. 被征收房屋为住宅的，按被征收房屋面积与安置房面积1:0.85的比例确定。不再考虑被征收房屋的土地属性、交易情况、原购买时的楼层差价、室内外装修、楼外储物间及其他设

施。

4. 商业用房、企业办公及其他用房由评估机构评估后按政府规定价格购买新建商业用房。具体办法另行规定。

5. 住宅房屋只能调换住宅房屋。住宅房屋被征收人选择的安置房面积大于应安置房屋面积的，大于面积按市场价的 98% 购买。被征收人选择的安置房面积小于被征收房屋面积的，按照被征收房屋货币补偿评估价的每平方米综合单价给予货币补偿。

6. 安置房购买人的待遇与市场价公开销售的商品房购买人相同。

7. 非住宅房屋土地使用权人与房屋所有权人不是同一人的，土地价值和房屋价值分开评估，以货币化形式补偿。

8. 住宅房屋选房办法：同一楼层被征收人的选房顺序以签订正式协议顺序号 70% 与搬迁交房顺序号 30% 加权平均值（四舍五入保留小数点后两位）进行排名。排名顺序 = 签约顺序号 × 70% + 搬迁顺序号 × 30%。以被征收房屋匹配安置房屋楼层确定选房号段，按同一楼层排名顺序进行选房，办理选房登记手续。被征收人选房号段按被征收房屋土地性质、朝向、房屋楼层、建筑结构、建筑年代、建筑高度等因素确定。

门面房的选房办法另行规定。

9. 被征收人购买车位的按市场价购买。

10. 回迁安置房源位置：位于本项目建设范围内 2 号楼、6

号楼。

八、停产停业损失、搬迁、临时安置补偿

1. 停产停业损失补偿：营业性房屋停产停业损失以经营面积计算，临街一层营业房按 300 元 /m²、临街二层营业房按 150 元 /m² 一次性发放，临街二层以上及其他经营性房屋（不含办公、仓储用房）按经营面积 50 元 /m² 一次性予以补偿。

2. 搬迁费：（1）营业性房屋（办公用房）的搬迁费以实际使用面积计算，按 30 元 /m² 予以一次性补偿。（2）办公用房及选择货币化补偿的住宅搬迁费按建筑面积 30 元 /m² 予以补偿。

（3）选择产权调换的居民住户搬迁费每次 30 元 /m²（共 2 次）予以补偿。

3. 临时安置费：

（1）被征收人选择货币化补偿的每个被征收人按 15000 元予以补偿。（2）被征收人选择产权调换的每个被征收人按 1250 元 /月（暂按 36 个月）予以补偿，截止时间为安置房交付后六个月。超过 36 个月的，以实际超过时间按月计发。（3）营业性房屋不发放临时安置费。

九、房屋权属、用途、面积、营业的认定

1. 房屋的规划用途、用地性质、建筑面积等以权属证书登记为准，有争议的由相应主管部门核实确认。

2. 房屋营业状况的认定以《工商营业执照》、纳税票据等进

行综合认定。

3. 未经有关部门批准的住改商房屋从事商业经营活动的，不予经营损失补偿。征收决定公告前已停业、停产的，不计算停产停业损失补偿。

十、签约奖励办法

1. 本次房屋征收签约期为 30 天（含节假日），征收签约开始时间由征收部门按照征收实施情况确定另行通知。

2. 被征收人选择货币化补偿方式签订房屋征收补偿协议的，按以下标准给予奖励：第 1—10 天内签约的，按补偿金额 8% 奖励；第 11—20 天内签约的，按补偿金额 5% 奖励；第 20—30 天签约的，按补偿金额 2% 奖励；超过规定期限签约的不予奖励。奖励 =（房屋价值 + 附着物及其它设施补偿）× 奖励额度（8%、5%、2%）。

3. 被征收人选择产权调换补偿方式签订房屋征收补偿协议的，按以下标准给予奖励：第 1—10 天签约的，按被征收房屋面积与安置房面积 1:0.15 的比例奖励；第 11—20 天签约的，按被征收房屋面积与安置房面积 1:0.1 的比例奖励；第 20—30 天签约的，按被征收房屋面积与安置房面积 1:0.05 的比例奖励；超过规定期限签约的不予奖励。奖励 = 房屋面积 × 奖励额度。

十一、权利救济

1. 被征收人与房屋征收部门签约生效后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

2. 被征收人在规定的签约期限内与市房屋征收部门达不成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由市房屋征收部门报请市政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

3. 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，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，市政府将依法申请人民法院强制执行。

十二、协议签署及履行

1. 征收双方经协商达成共识，由房屋征收部门与被征收人签订《房屋征收补偿协议》。

2. 《房屋征收补偿协议》签订后，征收人按照协议的约定支付征收补偿款。被征收人在规定时间完成房屋搬迁，并将房屋交付征收人拆除。

3. 签约期限为 30 天，签约开始时间根据项目的进展情况，由征收部门确定。

4. 依据本方案确定的签约奖励在征收补偿协议中确认。

5. 签订协议时收缴被征收人房屋的原始证件（房产证、土地证、相关证明文件等）。原土地、房屋权属证书、规划证书等由

有关部门予以注销。

6. 选择货币化补偿的，所有补偿款在协议签订后 15 个工作日内一次性付清。

7. 选择产权置换的，征收人在签约后 15 个工作日内按照协议约定可以将搬迁费（二次）、临时安置费、商业门面房经营损失补偿、房屋补偿款多于安置房价款的部分支付给被征收人。被征收人也可以将搬迁费（二次）、临时安置费、商业门面房经营损失补偿折抵安置房价款。

8. 在房屋交付前 1 个月内，被征收人应将安置房价款不足部分向开发建设单位交齐。被征收人应向开发建设单位交付的其他费用，由开发建设单位按面向社会出售商品房的规定收取。

9. 被征收人应当在补偿协议签订后 30 日内或补偿款领取后 10 内完成搬迁。

10. 房屋承租人与被征收人之间的房屋租赁合同的解除、损失补偿由被征收人与承租人协商确定，协商不成的可以通过诉讼程序解决。土地承租人与土地使用权人之间土地租赁合同的解除、损失补偿由土地承租人与土地使用权人协商确定，协商不成的可以通过诉讼程序解决。

十三、其它事项

1. 凡在此次被征收范围内的单位和个人，不得有新建、扩建、改建和改变房屋用途以及房屋转让、出租、抵押等不当增加

补偿费用的行为。违反规定实施的部分，不予补偿。

2. 房屋被依法征收的，土地使用权同时收回。

3. 因房屋被征收拆迁的房屋所有权人再次购买商品房的，按照国家有关规定享受税费减免。

4. 开发建设单位应当先建设安置房。安置房不开工建设，不得建设其他开发性住房、商业用房。

5. 凡在此次被征收范围内的单位和个人，市公安局、自然资源局、住房和城乡建设管理局、市场监督管理局等有关部门暂停办理相关手续，暂停期为一年。

6. 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房屋，依照国家有关规定执行。

7. 征收产权有纠纷或房屋所有权不明确的房屋，由房屋征收部门将房地产有关事宜作证据保全后提出处理意见，报请市政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

8. 征收范围内对认定为属于违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

9. 在征收搬迁过程中，所有参与房屋征收的单位、组织、个人都必须注意自身和他人安全。禁止任何人挖掘、破坏承重墙、门窗、电力、热力、天然气、上水等其他设施，造成损失的要承担赔偿责任，情节严重的要追究法律责任。

10. 被征收人搬迁时应当结清在居住或出租期间产生的水、电、暖、闭路、燃气等各项费用。

11. 具备拆除条件的建筑物及附属物，由征收部门统一组织拆除。

十四、实施步骤

房屋征收共分四个阶段进行。

第一阶段（2021年6月15日—2021年10月24日）宣传发动阶段。市政府发布征收范围公告。公布房屋征收补偿方案（征求意见稿）（不少于30日），搜集被征收人对房屋征收补偿方案（征求意见稿）修改建议意见。修改房屋征收补偿方案（征求意见稿）。征收部门对建筑物及附属设施进行登记造册、确定对房屋所有权人。

第二阶段（2021年10月25日—2022年1月24日）评估、签约、补偿、搬迁阶段。市政府通过征收补偿方案和征收决定。按规定确定评估公司后，由评估公司根据登记测量结果，按照补偿标准，评估测算到户，张榜公布，接受社会监督。被征收人在规定地点签署房屋征收补偿协议，征收人按征收补偿协议约定时间内足额支付补偿款。被征收人按协议约定进行搬迁。

第三阶段（2022年1月25日—2022年2月10日）搬迁验收阶段。被征收人完成搬迁，进行房屋拆除。

第四阶段（2022年2月11日—2022年5月10日）被征收

人选房，具体选房办法、选房程序、选房时间另行通知。

十五、保障措施

1. 加强领导，明确职责。为加强对外贸老旧小区征收工作的领导，市委、市政府成立了外贸老旧小区改造项目领导小组，领导小组具体负责征收工作有关事宜。

2. 负责房屋征收的工作人员应公平公正、依法依规、遵守程序、廉洁自律。对违反有关规定的，由相关部门责令改正，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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

3. 故意扰乱征收补偿工作秩序、聚众闹事或采取暴力、侮辱、谩骂、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作的，依据有关规定予以严肃处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

4. 被征收人是国家工作人员的，应当支持房屋征收工作。对于以各种理由推诿、拖延、有意阻碍房屋征收工作的，依据有关规定予以严肃处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十六、本方案自发布之日起实施。

十七、本方案由市住房和城乡建设管理局负责解释。

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

河津市人民政府办公室

2021年10月25日印发
