

运城市人民政府

运政通〔2021〕14号

运城市人民政府 关于运城市海铁物贸等棚户区改造项目房屋 征收范围及征求意见的通告

按照大运城总体规划及圣惠新区片区规划，运城市人民政府拟对海铁物贸、煤建石化、市建筑公司第四家属院棚户区进行改造。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，现将运城市海铁物贸、煤建石化、市建筑公司第四家属院棚户区改造项目房屋征收有关事项通告如下：

一、征收范围

（一）片区一：海铁物贸、煤建石化家属院及周边改造片区，南起铁路厂房北墙，北至机场大道（原工农西街）南侧，西起棉科西路东侧，东至汇景仕嘉、百纺·汇锦苑小区及市百纺总公司家属院西墙。

（二）片区二：市建筑公司第四家属院片区，南起盛世雅苑幼儿园北墙，北至机场大道（原工农西街）南侧，西起货场东路东线东侧，东至盛世雅苑小区西墙。

二、禁止实施的行为及法律后果

自本通告公布之日起，房屋征收范围内的单位和个人不得实施下列不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的部分，不予补偿：

- （一）新建、改建、扩建房屋；
- （二）改变房屋、土地用途；
- （三）房屋转让和分户；
- （四）房屋出租、抵押；
- （五）其他不当增加补偿费用的行为。

三、征求意见期限

自本通告公布之日起 30 日。

四、有关注意事项

（一）凡在此次被征收范围内的单位和个人，对本通告事项有不同意见和建议的，报运城市住房保障和房地产服务中心。地址：河东东街城建大厦 105 室，电话：2222959。

（二）望该征收范围内的单位和个人相互转告，密切配合，保证本项目房屋征收工作进行顺利。

附件：运城市海铁物贸等棚户区改造项目房屋征收补偿安置
实施方案

特此通告。

运城市人民政府

2021 年 4 月 25 日

附件

运城市海铁物贸等棚户区改造项目房屋征收 补偿安置实施方案（征求意见稿）

运城市海铁物贸、煤建石化、市建筑公司第四家属院棚户区改造项目位于运城市圣惠新区，改造范围内多为上世纪七八十年代建造的砖混结构和简易砖木结构等多层建筑物，基础设施落后，居住环境较差，消防设施不健全，抗震能力不强，安全隐患突出，严重威胁棚户区居民的生命财产安全。

为改善居民居住条件和生活环境，完善城市基础设施，提升城市形象，加快推进运城市海铁物贸、煤建石化、市建筑公司第四家属院棚户区改造项目房屋征收工作，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，结合项目实际情况，特制定本方案。

一、房屋征收依据

- （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）国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》

(五)《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》

(六)住建部《国有土地上房屋征收评估办法》

(七)《运城市人民政府关于中心城区棚户区改造的实施意见》

(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、征收部门及实施单位

征收主体为运城市人民政府，征收部门为运城市住房和城乡建设局，征收实施单位为运城市住房保障和房地产服务中心。

征收范围内的行政、企事业单位积极配合所属单位集体和个人的房屋征收补偿安置工作；民营企业、个体工商户由政府有关职能部门积极配合做好所辖范围内的征收补偿安置有关工作；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。

市政府有关部门应当依照职责分工、互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

四、征收期限

自征收通告发布之日起 30 日内实施完成。

五、征收范围

本实施方案共涉及两个片区，具体如下：

(一)片区一：海铁物贸、煤建石化家属院及周边改造片区，

南起铁路厂房北墙，北至机场大道（原工农西街）南侧，西起棉科西路东侧，东至汇景仕嘉、百纺·汇锦苑小区及市百纺总公司家属院西墙。

（二）片区二：市建筑公司第四家属院片区，南起盛世雅苑幼儿园北墙，北至机场大道（原工农西街）南侧，西起货场东路东线东侧，东至盛世雅苑小区西墙。

六、补偿对象

征收范围内单位、个人的房屋所有权人。

七、被征收人房屋、土地面积及用途认定

（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，但能提供有关手续，经有关部门审查认定为被征收人。

（二）房屋面积和土地使用权面积认定。

房屋面积和土地使用权面积以被征收人持有的有效证件标明的面积为准；因历史原因造成现状与有效证件不符的，主体房屋以现状测量评估为准，附属房按建安成本价予以补偿。对于无有效证明的房屋，由被征收人提供的居委会或所在单位、办事处等部门确认的证明材料，并以评估公司测量的面积进行补偿。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（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、房屋证明材料、营业执照（三证合一）进行核实，证件齐全的认定为商业性用房。商业性用房由评估机构参照同区域同类房屋市场价为基准价进行补偿

2. 住改商品房认定：产权性质为住宅的临街房屋，在征收通告发布之日 90 日前依法取得营业执照、依法纳税的，认定为住改商品房。

八、征收补偿安置方式

（一）货币补偿安置。

房屋征收实施单位将货币补偿资金一次性支付给被征收人，由被征收人自行安置。

商业用房补偿安置按产权调换与货币补偿相结合方式予以补偿。

（二）回迁安置。

小院型房屋二层及二层以下的，合法土地面积 1.2 倍小于建筑面积的，按建筑面积 1: 1.2 置换；合法土地面积 1.2 倍大于建筑面积的部分，按 1: 0.8 置换；三层及三层以上部分不计回迁安置面积。

单元楼按建筑面积 1: 1.2 置换。

选择回迁安置的被征收人，以签订征收协议排名号 60%与搬

迁交房排名号 40%的加权平均值(保留小数点后两位)综合排名,进行选房、办理选房登记手续。

九、被征收房屋补偿标准及其他费用

(一) 被征收房屋补偿标准。

根据住建部《国有土地上房屋征收评估办法》，经具有房地产评估资质的机构，对征收范围内的房地产进行评估，按评估价格给予补偿。

1. 小院型房屋二层及二层以下建筑的补偿，按 3700 元/m²予以货币补偿，建筑面积达不到合法土地面积 1.2 倍部分的，按 1250 元/m²的建安成本价予以扣除；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标准价的 90%、70%、40%给予货币补偿，六层及以上不予补偿。

2. 住宅单元楼标准：按 3700 元/m²予以补偿。

3. 企事业单位、办公、厂房标准：按附表 1 执行。

4. 商业用房及住改商由评估机构参照同区域同类房屋市场价为基准价进行补偿：一层按基准价进行补偿，二层按同类基准价的 60%予以补偿，三层按基准价的 40%予以补偿；住改商按基准价的 70%予以补偿。

(二) 搬迁费、临时过渡费、装饰装修及附属物补偿标准。

1. 搬迁费：15 元/m²，选择产权调换的按 15 元/m²，支付两

次搬迁费；选择货币补偿的，支付一次搬迁费。（征收生产性房屋及铁路的，由评估公司或其他专业机构依据规定评估后补偿）。

2. 临时过渡费：货币化补偿的过渡期为 6 个月；回迁安置的，过渡期为 24 个月，标准为 10 元/m²·月，每 6 个月发放一次。

3. 装饰装修补偿标准按 100-300 元/m²计算。

4. 附属物补偿标准、树木补偿标准。（见附表 2、3）

5. 拆除费：按不超过 45 元/m²（各类建筑物）的价格执行，最终以财政审定标准为准。

6. 评估费：不超过评估总值的 0.3%，最终以财政审定标准为准。

十、奖励办法

自接到征收实施单位通知之日起 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；16 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。

市政府征收决定通告发布之日起，征收范围内不得新建、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）征收通告发布之前，已实际进行财产分割，并能提供被征收单位证明的小院型房屋，可依现状作分户评估补偿，但分户补偿必须按第九条小院型房屋补偿标准的规定执行。

二层以上的小院建筑，如具有土地证、不动产证两证齐全的建筑物可按二层及二层以下补偿标准进行评估补偿。

（三）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。

（四）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、国有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居委会或所在单位、办事处等部门确认的证明材料到场，被征收人（法定代表人）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（法定代表人）或委托代理人须将土地使用证、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，由房屋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。

（五）对符合住房保障条件的被征收人，且按期签订补偿协议并搬迁完毕交房的，优先给予住房保障。

十二、法律责任

(一)项目实施单位的工作人员，在补偿安置工作中，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安置工作的，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成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，行政审批、规划和自然资源、不动产、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。

(二)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，逾期按有关法律规定执行。

(三)房屋征收部门与被征收人在征收补偿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运城市人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，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。

（四）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。

（五）对已签订征收补偿协议但不履行协议条款的，依法依规执行。

（六）本实施方案未尽事宜，由市住建局按有关法律法规规定，结合项目实际制定详细的实施细则。

（七）本方案由市住建局解释并组织实施。

- 附表：1. 行政、企事业单位房屋征收补偿标准
2. 附属设施补偿标准
3. 树木补偿标准

附表 1

行政、企事业单位房屋征收补偿标准

结构	补偿价格	标准	备注
砖混	1100-1400	主体以砖墙承重，部分钢筋混凝土，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. 暖气 30 元/m ²
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 米以下，椽头直径 8 公分以下，水、电、暖齐全。	
土木	300-450	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、暖齐全。	
仓库用房	1100-1400	彩钢屋顶，层高 4 米以上，支架为钢式铁结构，水、电齐全。	

备注：该补偿标准不含土地使用权价格，土地使用权补偿按照国土部门有关土地基准价的标准。

附表 2

附属设施补偿标准

序号	项目	现状特征	单位	标准(元)
1	院内硬化	大理石	m ²	100
		地板砖	m ²	75
		水泥抹面	m ²	50
2	简易房	四面 24 墙、石棉瓦顶、檐高 2.2 米以下，门窗齐全	m ²	300-500
3	屋顶	檐口高度 1.5 米 ≤ h ≤ 2.2 米	m ²	500-600
		檐口高度 h < 1.5 米	m ²	300-400
4	简易棚	墙体不完整、石棉瓦或油毡顶、檐高 2.2 米以上	m ²	100-200
5	地下室	建筑主房同体下方地下室	m ²	500-800
6	蓄水池	砖石	m ³	70
		土制	m ³	15
7	钢管水井		米	800 元/米, 50 米以上每米单价增加 50 元
8	灰管井		m	120
9	砖(土)井	5 米以下	眼	1300
		5-10 米	眼	1500
10	防盗窗		m ²	90
11	太阳能热水器移装	其他热水器减半	套. 次	450
12	空调移装		套. 次	300

序号	项目	现状特征	单位	标准(元)
13	电视移装		台	150
14	院围墙	砖砌 24 墙，贴瓷砖或壁画（含照壁）	m ²	160
		砖围墙（水泥抹面）	m ²	100
		土坯围墙	m ²	30
15	卷帘门	有屋门的双重门（含不锈钢、铝合金制）	m ²	100
16	钢、铁楼梯	钢骨架、钢板踏步	m ²	380
17	彩钢房	H 型钢、槽钢骨架、夹芯板墙体	m ²	300
18	院大门	一般	个	1500
		中等	个	2500
		优质	个	3500
19	防盗门	双扇	个	2000
		单扇	个	800
20	监控		套	800-1000
21	暖气接口费	以交费票据为准		
22	天然气接口费	以交费票据为准		

附表 3

树木补偿标准

项 目	补偿价格	标 准
果 树	100-150 元	直径 7 公分以上
	70-100 元	直径 3-6 公分
	30-70 元	未挂果
小树苗	3-5 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
苗圃、绿化树	具体树种由专业评估公司参考市场价予以认证评估	

备注：附表未涉及到的补偿标准以评估公司评估价为准。