

运城市人民政府

运政通〔2023〕7号

运城市人民政府 关于解放南路鼓楼片区棚户区改造项目（二期） 房屋征收补偿安置方案征求意见的通告

按照城市发展总体规划，市政府拟对解放南路鼓楼片区棚户区进行改造。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，现将有关事项通告如下。

一、征收范围

东至东城墙路西侧、南至南环路北侧、西至解放南路东侧、北至红旗街南侧围合而成的区域（其中不包含力行中学西校区、荣盛家园小区、民主舞台小区、泽华酒店、清真寺、区域内不迁建的挂牌文物保护建筑、一期已征收区域）。

二、禁止实施的行为及法律后果

自房屋征收范围通告公布之日起，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三十日。

四、其他

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，书面意见报运城市住房保障和房地产服务中心。

地址：金鑫大厦 1201 室，电话：2222959。

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。

特此通告。

附件：解放南路鼓楼片区棚户区改造项目（二期）房屋征收
补偿安置方案(征求意见稿)

运城市人民政府

2023 年 8 月 16 日

附件

解放南路鼓楼片区棚户区改造项目（二期） 房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

根据城市建设和发展需要，市政府拟对解放南路鼓楼片区棚户区项目进行改造。按照国务院《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）《中华人民共和国城乡规划法》
- （三）国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- （四）《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》
- （五）住建部《国有土地上房屋征收评估办法》
- （六）其它相关法律法规及政策规定

二、征收与补偿原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

三、征收主体、征收部门、责任单位、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建局，征

收责任单位为盐湖区人民政府，征收实施单位为运城市住房保障和房地产服务中心。

四、征收要求

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、个体工商户由政府相关职能部门积极配合做好所辖范围内的房屋征收补偿安置工作；电信、供电、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、东城办事处应当依照职责分工、互相配合，保障房屋征收补偿安置工作的顺利进行。

五、征收签约期限

自征收决定通告发布之日起 360 日内实施完成。

六、征收范围

东至东城墙路西侧、南至南环路北侧、西至解放南路东侧、北至红旗街南侧围合而成的区域(其中不包含力行中学西校区、荣盛家园小区、民主舞台小区、泽华酒店、清真寺、区域内不迁建的挂牌文物保护单位、一期已征收区域)。

七、补偿对象

征收范围内单位、个人的房屋所有权人。

八、被征收人房屋和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，但能提供其他权属证明手续，经征收责任单位相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，以现状测量评估为准。对于无有效权属证明的房屋，由被征收人提供的居（村）民组、居（村）委会或所在单位、办事处确认的证明材料，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、用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋所有权证、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。

2. 住改商用房认定：产权性质为住宅的临街房屋，在征收通告发布之日前 1 年依法取得营业执照并持续依法纳税的，认定为住改商用房。

3. 在宅基地上建造的房屋认定为住宅，无商业因素。

九、房屋产权置换征收补偿标准

（一）小院型房屋产权置换标准：合法土地上二层及二层以下建筑面积按 1:1 置换或按建筑面积 1:0.5 置换南阜巷、大胡家巷、新开巷的临街商业店铺（盐商文化街内店铺除外）；建筑

面积达不到合法土地面积 1.2 倍的土地部分，按 1250 元/m²建安成本价补齐后置换安置面积；三层及以上建筑按小院型房屋货币补偿标准补偿；在货币化补偿总额内被征收户可按 4800 元/m²回购住宅安置面积。

（二）住宅单元楼产权置换标准：按房屋建筑面积 1：1 置换住宅安置房；产权属于全体业主的院内公共服务用房面积按 1：1 置换住宅安置房均摊到院内单元楼所有住户；单元楼同体下方的地下储藏室按建筑面积 1：1 置换新建安置房地下储藏室。

（三）选择回迁安置的被征收人，以搬迁交房顺序排名号选房、办理选房登记手续。

（四）安置房增购价格：

1. 小院型房屋（单元楼）超出置换面积 20 m²以内的按 4800 元/m²结算，超出置换面积 20 m²以外的按市场价结算。

2. 地下储藏室超出置换面积 10 m²以内的按 1200 元/m²结算，超出置换面积 10 m²以外的按市场价结算。

3. 被征收人支付增购房款可选择一次性付款和分期付款，具体如下：

一次性付款：被征收人签订协议后一次性付清增购房款，增购房款按 300 元/m²予以优惠。

分期付款：被征收人选定房源时支付房屋增购房款的 30%；安置房封顶后 7 日内支付房屋增购房款的 50%；交房时将剩余 20% 的增购房款付清。逾期不能缴清房款的被征收人应承担未缴清房

款的资金占用利息。

（五）安置房确定在项目 B、E2 地块内，具体安置房位置由征收实施单位根据项目规划、建设进程另行公布，安置房按排名顺序号选房，无楼层和位置差价。

十、房屋货币补偿标准

（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》，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。

1. 小院型被征收房屋标准：合法土地上二层及二层以下建筑按 3700 元/m² 予以货币补偿；建筑面积达不到合法土地面积 1.2 倍的土地部分，按 1250 元/m² 建安成本价予以扣除；三层、四层、五层分别以实际建筑面积按 1250 元/m² 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：4000 元/m²。

3. 办公、厂房建筑标准：按附件 1 执行。

4. 商业房屋标准：临红旗街、解放南路商业因素基准价为 8000～8500 元/m²；临东城墙路、南环路、府东街商业因素基准价为 4500～5000 元/m²；临大胡家巷、南阜巷商业因素基准价为 3000～3500 元/m²。

5. 住改商房屋标准：临红旗街、解放南路住改商商业因素基准价为 4000～4500 元/m²，临东城墙路、南环路、府东街住改商

商业因素基准价为 2500~3000 元/m²，临大胡家巷、南阜巷商业因素基准价为 2000~2500 元/m²。

（二）搬迁费、过渡费、装饰装修及附属物补偿标准

1. 搬迁费：15 元/m²，选择产权置换的按 15 元/m²，支付两次搬迁费，货币补偿的支付一次搬迁费（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. 临时过渡费：标准为 10 元/m²·月。现房回迁安置和货币补偿支付 6 个月的过渡费；期房回迁安置的，前 6 个月按现状房屋建筑面积计算，6 个月之后按合法土地上一、二层的现状房屋建筑面积计算，每 6 个月支付一次，付至安置房交付之日后六个月。

3. 装饰装修补偿标准：

（1）被征收房屋室内装修为水泥（砖）地面、普通乳胶漆墙面、无吊顶、厨房卫生间普通瓷砖铺贴，补偿标准为 50~100 元/m²；

（2）被征收房屋室内装修为地板砖（局部木地板）地面、乳胶漆有护墙板墙面、局部吊顶、厨房有墙地砖有组合橱柜、卫生间有墙地砖铺贴，补偿标准为 100~300 元/m²；

（3）被征收房屋装修为全屋石材（木、竹地板）地面、木饰面墙面（有造型背景墙）、全屋吊顶、安装隐藏式空调、厨房墙地砖满铺有石材面橱柜、卫生间墙地砖满铺有干湿隔断浴室柜，补偿标准为 300~500 元/m²。

4. 行政、企事业单位的办公、教学、厂房、仓库等建筑补偿标准按附表 1 执行，行政事业单位涉及回迁安置的一事一议。

5. 附属设施及附属物补偿标准：按附表 2 执行。

十一、奖励办法

（一）产权置换

自项目征收实施单位规定之日起 15 日内（含 15 日）签订补偿协议并按期搬迁完毕交房的，以合法土地上二层及二层以下的被征收房屋面积（单元楼实测面积）为基数，给予 5%住宅安置面积奖励，另给予增购安置面积 300 元/m²优惠；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，以合法土地上二层及二层以下的被征收房屋面积（单元楼实测面积）为基数，给予 3%住宅安置面积奖励，另给予增购安置面积 150 元/m²优惠；超过 30 日签约的不予奖励。

（二）货币补偿

自项目征收实施单位规定之日起 15 日内（含 15 日）签订补偿协议并按期搬迁完毕交房的，按合法土地上二层及二层以下的被征收住宅房屋评估值的 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，按合法土地上二层及二层以下的被征收住宅房屋评估值的 3%奖励；超过 30 日签约的不予奖励。

（三）优惠福利政策

符合以下条件，被征收人在规定期限内签订协议并按期搬迁

享受以下优惠政策：持有残疾证的残疾人、70 岁以上的老人及复转、退役、现役军人增购安置房面积，再享受 100 元/m² 优惠。

十二、其他相关规定

（一）对于违章、违法、到期临时建筑不予补偿，限期自行拆除。征收通告发布之日起新建建筑一律不补偿。

（二）征收通告发布之前，已实际进行财产分割，并能提供办事处、社区居委会证明的小院型房屋，可依现状作分户评估补偿，但分户补偿必须按第九条、第十条小院型房屋补偿标准的规定执行。

二层以上的小院型建筑，如具有土地证、房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、企事业单位的办公、教学、厂房、仓库等建筑的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。

（四）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。

（五）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（村）民小组、居（村）委会（或所在单位）、办事处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、房屋所有权证和相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。

(六)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。

十三、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的补偿安置工作,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。

十四、其他事项

(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)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、不动产登记、市场监管、公安、住建等有关部门暂停办理相关手续,暂停期为1年。

（三）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 10 日内自行解决，逾期按有关法律规定执行。

（四）房屋征收部门与被征收人在本方案规定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收部门报请市人民政府，依照本方案作出补偿决定，并在征收范围内公告。

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。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼且在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，市人民政府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，由市住建局按相关法律法规规定，结合项目实际制定详细的实施细则。

（七）本方案由市住建局负责解释并组织实施。

附表：1. 行政企事业单位房屋征收补偿标准

2. 房屋征收附属设施补偿标准

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	1100~1200	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： 以评估公司评估结果为准。
砖木	900~1100	主体以砖墙承重，木屋顶，层高 2.8 米以上，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规划和自然资源部门的同类划拨土地使用权益价格予以补偿。

附表 2

房屋征收附属设施补偿标准

序号	项目	现 状 特 征	单位	标准(元)
1	简易房	四面 24 墙、石棉瓦顶、檐高 2.2 米以下，门窗齐全	m ²	200~400
2	彩钢房	H 型钢、槽钢骨架、夹芯板墙体，檐高 2.2 米以上	m ²	300
3	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
4	坡屋顶	檐口高度≤2.2 米	m ²	300~500
5	防盗窗		m ²	90
6	太阳能热水器移装	其他热水器减半	套·次	450
7	空调移装		套·次	300
8	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
9	暖气接口费	按交费票据在交房时据实抵顶安置房流量表计费		
10	天然气接口费	按开户证在交房时据实抵顶安置房开户费		

