

ᠠᠲᠤ ᠵᠢᠨ ᠤ ᠰᠤ ᠨᠠ ᠶᠢᠨ ᠤ ᠨᠠ ᠶᠢᠨ ᠤ

# 突泉县人民政府文件

突政发〔2014〕241号

---

## 突泉县人民政府 关于时代广场一期区域内房屋征收的决定

为进一步加快城市化进程,完善城市基础配套设施,改善居民生活环境,根据《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关事宜的通知》(内政办发〔2011〕68号)等相关法律规定,决定对时代广场一期区域内的房屋实施征收。

### 一、征收范围

东至湖西路,西至工业路,南至育文街,北至利群街区块内

所涉及房屋及其附属物。

## 二、征收主体

突泉县人民政府

## 三、实施单位

突泉县房屋征收与补偿管理办公室

## 四、征收期限

2014年12月11日 — 2015年12月31日。

## 五、相关要求

(一)任何单位和个人不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋等各类建筑物和构筑物，不得以改变房屋用途、更改户籍等方式变向增加补偿费用，不得实施房屋租赁、抵押、转让、买卖和赠予等行为。

(二)补偿安置方式按照具体补偿安置方案执行。

(三)被征收人应当积极配合房屋征收工作，在《房屋征收补偿安置方案》规定的期限内，与房屋征收实施单位签订征收补偿安置协议，腾让房屋交付给征收实施单位。

(四)被征收人在规定的签约期限内达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，县政府将按照征收补偿安置方案规定标准作出补偿决定，并限期搬迁。

(五)被征收人对本《决定》或补偿标准有异议的，可在《决

定》生效之日起 60 日内，依法申请行政复议，或在 3 个月内提起行政诉讼。被征收人在法定期限内拒不搬迁的，由突泉县人民政府依法申请人民法院强制执行。

附件：突泉县城市棚户区改造项目时代广场一期房屋征收补偿安置方案



---

突泉县人民政府办公室

2014年12月11日印发

附件：

## 突泉县城市棚户区改造项目 时代广场一期房屋征收补偿安置方案

第一条 为改善县城棚户区居民的居住条件，加快县城棚户区改造步伐，给予被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）公平补偿，切实保障其合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》及《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院〈国有土地上房屋征收与补偿管理条例〉有关事宜的通知》（内政办发[2011]68 号）等法律法规和政策规定，结合我县实际，制定本方案。

第二条 征收范围：东至湖西路，西至工业路，南至育文街，北至利群街区块内所涉及的房屋及其附属物。（涉及光明、民主、建设、利民、新华、湖西、团结、振兴、向阳等 9 个社区；南厢、工农、城郊、北厢、小城、新城、红发、城关等 8 个城中村）

第三条 房屋征收主体：突泉县人民政府。

房屋征收实施单位：突泉县房屋征收与补偿管理办公室。

第四条 征收原则：按照决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则实行依法征收、和谐征收。

第五条 征收补偿方式：货币补偿及产权调换两种方式。其中，货币补偿包括直接货币补偿和被征收人自愿同意委托房屋征

收实施单位以所得的货币补偿款购买县城内某小区安置楼作为安置房源两种。

#### 第六条 补偿安置的内容和标准:

(一) 住宅房屋征收补偿额(住宅房屋: 在本方案中, 是指由房管所颁发的有效证书, 用途标注为住宅)=被征收房屋价值补偿+附属设施及装修补偿+搬迁补偿+临时安置补偿(选择直接货币补偿的无临时安置补偿费)

(二) 非住宅房屋征收补偿额(非住宅房屋: 在本方案中, 是指由房管所颁发的有效证书, 坐落位置临突泉县主干道路, 用途标准为住宅或营业、商业)=被征收房屋价值补偿+附属设施及装修补偿+搬迁补偿+停产停业损失补偿+临时安置补偿(选择直接货币补偿的无临时安置补偿费)

(三) 被认定为按照有证房屋标准进行补偿的房屋=被征收房屋价值补偿+附属设施及装修补偿+搬迁补偿+停产停业损失补偿+临时安置补偿(选择直接货币补偿的无临时安置补偿费)。

#### (四) 补偿安置标准:

1. 被征收房屋价值=房屋建筑面积×房屋补偿基准价+结构调整值(根据突泉县近期该区域房地产市场价格确定春州城北侧住宅房屋基准价为每平方米 3500 元, 其中临街主干道营业用房基准价为每平方米 4700 元; 三中东侧住宅基准价为每平方米 3400 元。房屋结构调整值见附表)

2. 附属设施及装修补偿: 由被征收人依法选定有相应资质的

房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》及市场现价评估确定。内外装修面积按实际测量面积计算，扣除门窗等未实施项。深水井超过 60 米，由被征收户提交相关证明。附属物整体评估误差在 1000 元以内的不做调整。

3. 搬迁补偿：搬迁补偿费以房屋所有权证为准，每个房产证视为一户。住宅每户补偿 1000 元，商业经营用房每户补偿 1500 元，工业生产用房每平方米补偿 30 元。住宅每户补偿 1000 元，每个房产证视为一户；若无房产证，则以实际调查认定结果进行确认。生产经营性用房，原则上参照住宅标准给予补偿，若搬家费用较大，则根据实际情况，研究确定。

4. 住宅房屋临时安置补偿：选择产权调换且在搬迁过渡期内被征收人选择自行过渡安置的，自被征收人实际搬迁交房之日起至产权调换房屋交付之日止，按被征收房屋面积每月每平方米 10 元的标准向被征收人支付临时安置补偿费，先期一次性支付 24 个月，多退少补（过渡期以月为单位计算，不足半个月按半个月计算，超过半个月按一个月计算）。安置费的补偿按合法证件标注的面积或认定为按有证房屋标准给予补偿的房屋面积计算。

5. 空闲宅基地补偿标准：选择产权调换的被征收人按照被征收空闲宅基地面积每平方米 320 元的标准计算，选择货币补偿的被征收人按照被征收空闲宅基地面积每平方米 120 元的标准计算。

6. 停产停业损失补偿：征收用于工业生产的房屋，且生产者作为房屋所有权人的（以工商登记为准），由房屋征收实施单位按照被征收房屋房产登记的面积每平方米 350 元的标准一次性进行补偿。

第七条 被征收人选择货币补偿的，征收补偿协议签定、审核后，房屋征收实施单位应在被征收人搬迁交房之日起 30 日内一次性付清征收补偿款和奖励。

被征收人选择房屋产权调换的，按照被征收房屋的评估值选定政府提供的安置房，调换房屋有差价的，应互找差价。

第八条 征收住宅房屋的，被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障。符合住房保障条件的被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米的，对被征收人最小产权调换面积不低于 50 平方米，且 50 平方米内不找差价，对被征收人原住房装修部分及附属房屋、构筑物不再进行补偿；选择货币补偿的，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的同等地段新建商品住宅平均售价购买 50 平方米住宅的金额。

被征收人夫妻双方及未成年子女拥有两套或多套住宅且建筑面积合计超过 50 平方米的，或被征收人已经享受廉租住房保障政策的均将不再进行房屋征收住房保障。

第九条 本区块房屋征收工作分两个阶段进行，即协议搬迁阶段和补偿决定阶段：

（一）协议搬迁阶段

此阶段签定征收补偿协议并完成搬迁的，被征收人在获得本方案第六条相应的补偿外还可根据签约情况获得以下奖励：

1. 根据征收补偿协议签定的时间先后顺序可优先选择安置楼房。

2. 为促进城镇化建设，鼓励改善居住条件，对被征收户选择产权调换的按国有土地使用权证书标注的使用面积或有关部门认定的面积每平方米奖励被征收人 500 元；

3. 被征收户按实际情况进行分组，分组名单以公示为准，每组在规定签约期限内全部签定征收补偿协议，并完成搬迁的，该组每户可获得该户整体评估值 5% 的奖励，整个区块所有被征收户在协议搬迁期限内全部签定征收补偿协议的，每户可再获得该户整体评估值 5% 的奖励。

选择货币补偿的被征收人自愿同意委托房屋征收实施单位以所得的货币补偿款购买县城内某小区安置楼作为安置房源的，可以获得与选择产权调换补偿方式相同的奖励。不同意委托政府以所得的货币补偿款购买县城内某小区安置楼作为安置房源的，则不享受以上任何奖励。

## （二）补偿决定阶段

在协议搬迁阶段未达成征收补偿协议的被征收人将不享受协议搬迁阶段的任何奖励，并根据不同情况对其采取下列措施：

1. 县人民政府按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定，依法作出补偿决定。



2. 县国土部门按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规定，依法作出责令交出土地决定；

3. 县规划、执法部门根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，对违法、违规建筑作出责令限期拆除处罚决定；

4. 其他合法有效方法。

第十条 房屋补偿认定依据和标准：

（一）由县建设、规划、土地、执法、市场监督管理等相关部门抽调人员组成认定组，对无法确定的事项进行依法认定。

（二）权属认定：以《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》登记为准，尊重房产证、土地证、认定报告（具有相关部门签章）等具有法律效力的证书及文件，尊重被征收人持有规划部门审批手续及建设部门批准的准建许可证和土地审批手续。若被征收人使用的房屋和土地未取得物权登记，需由被征收人提供相关权属证明来确定房屋所有权和土地使用权。

（三）面积认定：以《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》证载面积为准。若证载面积与实际面积不符或无证的，入户调查组进行实际测量，再由认定组组织有关部门进行认定，以认定组出具的认定报告为准。测量中要严格按照测量规范进行操作。房屋测量以主题墙（腰墙）为准。棚改指挥部各入户调查测量小组实际测量主体房屋和土地误差率控制在 1%以内，误差在 1%以内的以数据高的进行计算。

（四）结构认定：以《房屋所有权证》证载结构为准。房产

证标注的房屋结构有变化的或与房产证标注的结构不符的要进行认定,以认定报告为准;房产证标注的房屋结构与实际不符的,按实际结构进行测算。

(五)临街房屋的确定:以主干道临街临路房屋为特征,如果涉及临街房屋互有遮挡且都为有证房屋,只能选择一栋房屋作为临街房屋。

(六)无证房屋的认定:

1.以2008年县国土测绘部门进行测绘航拍图为准,航拍图上存在且现在属唯一住房的,可视为有证房屋;

2.2008年以前在有证房屋的基础上改建、扩建,并与有证房屋一体、高度一致的房屋,可视为有证房屋。

3.有合法的审批手续,但尚未落户的,可视为有证房屋。

4.在同一地块所坐落的房屋,其具备居住条件的主房在2008年以前建设的,只能认定一栋房屋为唯一住房,按有证房屋的补偿标准给予补偿,其他房屋根据实际情况按照无证房屋或附属物给予补偿;2008年以后建设的房屋按不高于重置成本给予补偿。

(七)房产证上标注为车间或其他非住宅类的,而且具有实际经营活动或经过简单改装、维修即可居住的房屋(仓房除外),经实际勘察认定,可参照有证住宅的标准给予补偿。

(八)有证房屋与实际面积不符,超出实际面积部分的认定:如超出部分与主房一体,超出部分高度与有证房屋部分完全一致,在2008年以前维修、改造的,按照有证房屋给予补偿;若

在 2008 年以后扩建的部分，按照不高于重置成本给予补偿。

（九）对农村牧区危房改造房屋的认定：必须具有村、镇及相关部门出具的有效证明方可认定，按有证房屋补偿标准对待。

（十）土地面积奖励认定：对无土地证的土地面积奖励，需出具相关土地使用权证明后按照实际面积对待；对有土地证，但与实际使用面积不符的，对超出面积部分进行调查确认，长期使用且无争议或能提供合法来源的，按实际使用面积对待。

（十一）征收范围内长期居住的居民，历史形成的住房，未办理相关手续或登记的，本着“尊重历史、实事求是、民生优先、违法必究”的原则，经房屋征收部门会同相关部门认定后给予补偿。

（十二）在征收决定公告发布之后，不得在征收范围内实施新建、改建、扩建房屋，装修和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，凡是在协议签订前拆除的，均由被征收户自己承担相应责任；对违反规定实施的，由规划、执法等部门依照《中华人民共和国城乡规划法》等法律规定予以处罚，在征收时不予补偿。

（十三）对已征收区块尚未签订房屋征收补偿协议的个别被征收户，通过多方沟通后，同意签约的被征收户，且其相关证件齐全，开辟签约绿色通道，实施先签订房屋征收补偿协议，后由县财政投资评审中心进行评审。

第十一条 房屋征收工作人员在开展入户调查、勘察和丈量时，被征收人应予以配合，并提供房屋所有权证、土地使用权证

及相关审批文件等对补偿有利的各种证件资料，逾期不提供或者不配合的，根据《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》有关规定，自行承担不利的法律后果。

第十二条 被认定为违法建筑的房屋及地上附属物由县规划、执法部门依法责令其限期拆除，逾期不自行拆除的，由县人民政府组织规划、执法、公安等相关部门强制拆除。

第十三条 征收补偿协议签定后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第十四条 县人民政府作出房屋补偿决定后，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裁定强制执行。

第十五条 自本方案发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。房屋征收实施单位不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济法律责任；对于被征收房屋存在查封、买卖未过户等特殊情况的，被征收人应以书面的形式如实向房屋征收实施单位提出，由房屋征收实施单位依据相关法律法规的规定处理。

第十六条 被征收人搬迁交房须经房屋征收部门验收，被征收人不得擅自拆除已补偿的建筑物、构筑物及相关设施。擅自拆除的，由被征收人自行承担安全责任，同时扣除已补偿的建筑物、构筑物及相关设施的补偿费。

第十七条 在规划区内未取得国有土地使用权证的，因拆迁需要参照相邻相近的拆迁补偿标准进行补偿。

第十八条 在征收过程中，被征收人应当加强安全防范措施，防止水、电、煤气等安全事故发生，妥善保管身份证、户口本、结婚证、宅基地使用证、准建证和房屋权属证书等办理相关手续的重要证件和资料。委托他人代为办理的，应当办理授权委托书手续，避免上当受骗。

第十九条 对于拒不执行人民法院判决、裁定的被征收人，人民法院可以根据《中华人民共和国民事诉讼法》有关规定，对其司法拘留；情节严重的，根据《中华人民共和国刑法》有关规定，将依法追究其刑事责任。

第二十条 被征收人要积极配合征收人员的工作，对侮辱、殴打征收人员或者阻挠其执行公务的，由公安部门依据《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 本方案未尽事宜，以《国有土地上房屋征收与补偿条例》为准。

第二十二条 本方案由突泉县城市棚户区改造指挥部负责解释。