

# 山阴县人民政府文件

山政发【2016】71号

---

## 山阴县人民政府 关于印发和顺社区棚户区改造工程房屋征收 的补偿及补助办法的通知

各乡镇人民政府，东、西城管委会，县直有关单位：

现将《和顺社区棚户区改造工程房屋征收的补偿及补助办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

山阴县人民政府

2016年11月28日

# 山阴县和顺社区棚户区 改造工程房屋征收的补偿及补助办法

## 第一章 总 则

第一条 为了加快我县城市建设和棚户区改造的步伐, 促进公益事业的发展, 改善城市人居环境, 规范房屋征收行为, 维护被征收人的合法权益。结合我县县城规划区内房屋征收的实际情况, 特制定本办法。

第二条 本办法依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《国有土地上房屋征收评估办法》、《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《条例》)等有关法律、法规、规章制定。

第三条 本办法适合用于山阴县和顺社区棚户区改造房屋的征收与补偿。

第四条 依据《条例》的规定房屋改造开始前应对被征收的建筑物、构筑物等设施进行价格评估。

评估由有资质的专业机构进行。

评估机构必须坚持独立、客观、公平、公正、公开合法的原则。评估结果要面向全体被征收人公示。

评估价格根据房屋征收公告发布之日被征收房屋类似房

地产市场价格确定。

评估结果就是补偿依据。

第五条 依据《条例》的规定,由作出征收决定的县人民政府国有土地上房屋征收与补偿中心对被征收人给予补偿。

第六条 征收补偿以被征收人提供的合法有效证件为依据。合法有效证件包括:

(一)土地使用证;

(二)房屋产权证。

房屋的使用性质以县规划部门和房屋管理部门登记的使用性质为准。

对原为住宅、自行变更为营业用房的,根据实际情况,向土地管理部门缴纳土地收益金后,可按变更后的用途进行补偿。

第七条 对未取得合法土地使用权,擅自圈占耕地、荒地、填垫荒沟的建筑物、构筑物;对挤占山阴县城市规划确定的道路红线、建筑红线的建筑物、构筑物;在山阴县人民政府征收公告发布后形成的建筑物、构筑物。依据相关法律、法规均为违法、违章建筑,且一律不予补偿。

第八条 征收国有资产、集体资产和宗教等其它特殊资产的补偿办法另行制定。并由房屋征收部门另行决定是否征收。

第九条 被征收人应在征收管理部门规定时间内与征收

部门签定补偿协议,达不成补偿协议的,依据《条例》的规定,由县人民政府作出补偿决定,符合法定条件的,可依法申请人民法院强制拆除。

被征收人对补偿决定有异议的可申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。

## **第二章 补偿细则**

第十条 此次棚户区改造实行货币化一次性补偿与购买县内市场存量商品房安置两种方式进行。

根据《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》:

### **(一)临时过渡安置补助和搬迁补助。**

因房屋征收造成被征收人搬迁的,征收部门应给予被征收人搬迁补助和临时过渡安置补助。

(二)支付搬迁的补助费和临时过渡安置补助费,以评估机构核定的房屋面积为计算依据。

(三)住宅用房的搬迁补助费和临时过渡安置补助费标准。被征收房屋面积在 38 平米以下的,一次性支付搬迁补助费 450 元;38 平米以上的每平米一次性支付搬迁补助费 12 元。被征收房屋面积在 38 平米以下的,月支付临时过渡安置费 300 元;超过 38 平方米的,每平方米月支付临时过渡安置补助费 8 元。征收部门对被征收人一次性支付 6 个月临时过渡安置费。

### **(四)非住宅用房的搬迁补助费标准。**

商业营业性用房每平方米一次性支付 50 元搬迁补助费；生产性用房每平方米一次性支付 70 元搬迁补助费；办公用房每平方米一次性支付搬迁补助费 35 元；仓储用房每平方米一次性支付搬迁补助费 35 元；养殖业用房每平方米一次性支付搬迁补助费 35 元。

#### 第十一条 购买存量商品房方式

被安置户选择存量商品房安置必须是县城规划区内五证齐全的市场存量商品房。

认购面积、户型、楼层等由被安置户自行选择。选择购买存量商品房安置,可享受房屋安置补贴。

#### 第十二条 货币化补偿方式

货币化(人民币)补偿采取一次性补偿方式。补偿标准由评估公司对被征收户土地上资产的评估价格确定补偿。

补偿项目有：

(一)被征收房屋(指房高 2.2 米以上)的价值补偿。

(二)地上构筑物(原房屋室内装潢、大门、院墙、菜窖、简易房等)的价值补偿。

(三)合法取得的宅基地补偿标准为每平米补偿 300 元。

(四)停产停业损失的补偿,按相关法律、法规规定标准执行。

#### 第十三条 奖励和优惠

(一)被征收户选择货币补偿并在规定时间内积极签约搬

迁的,在评估价值的基础上可享受以下奖励。在发布征收通知 10 日内签约的,奖励评估价的 40%;在发布征收通知 11—20 天内签约的,奖励评估价的 20%;在发布征收通知 21—30 天内签约的,奖励评估价的 10%,超过征收通知 30 天的不予奖励。

(二)被征收户选择购买存量商品房安置的,在发布征收通知 10 日内签约的,奖励评估价的 40%;在发布征收通知 11—20 天内签约的,奖励评估价的 20%;在发布征收通知 21—30 天内签约的,奖励评估价的 10%,超过征收通知 30 天的不予奖励。同时可享受安置补贴,具体标准为购买 90 m<sup>2</sup>以下(含 90 m<sup>2</sup>)每平米补助 200 元;购买 90—120m(含 120 m<sup>2</sup>)的每平米补助 150 元;购买 120—160 m<sup>2</sup>(含 160m)的每平米补助 100 元,超过 160m 的不予补助。

第十四条 营业生产性用房的货币补偿根据评估结果享受补偿。

#### 第十五条 规模(专业)养殖业的补偿

根据本办法第七条的规定,凡在建设时经县政府有关部门批准为养殖业用地的,可另行选择合适发展养殖业的地点进行安置。如选址困难,可由征收部门聘请相关专业人员对养殖物进行价格评估,连同房屋一并征收。

凡批准为住宅用地,自行改变用途,发展养殖业的,按普通住宅进行补偿。不考虑其养殖物补偿。

另行选址安置的不予补偿。

## 第十六条 营业性生产性用房的占地补助

营业性、生产性用房的占地补偿面积,以土地使用证核准面积为准。补助金额由专业评估机构,根据不同区位确定平米单价。但每平方米最高不超 500 元。

第十七条 对征收商业营业房屋,造成停业的补偿。房屋征收部门根据作出征收决定的上一年度纳税额计算补偿金额,没有纳税的不予补助。

工资补偿应当根据在社会保障部门备案的劳动用工合同在册(在岗)人员,按本企业上一年度人均月工资标准给予一次性的补偿。

造成全部停业的补偿期限不超 6 个月;造成部分停业的补偿期限不超 3 个月。征收公告前已停业的不予补偿。

## 第十八条 对征收生产性房屋造成停产的补偿标准

工资补偿应当根据社会保障部门提供的被征收单位在册(在岗缴纳劳动保险)人员名册,按在企业上一年度人均月工资标准给予一次性经济补偿;经营补偿根据上一年度月平均纳税额给予一次性补偿。

造成全部停产的,偿期限不超过 3 个月;非正常生产的企业工资补偿按前款规定标准的一半补偿,期限不超 6 个月。征收公告前已停产的不予补偿。

## 第三章 附则

第十九条 被征收人的房屋为已经依法在房管部门办理抵

押登记的抵押房屋的,签定补偿协议时抵押人、抵押权人应同时在场,确定受补偿人。

被征收房屋产权不明晰的,征收部门可按评估结果将补偿款和补助费存入专户,待产权确定后,所有权人就是受补偿人。

第二十条 如国家相关法律、法规作出修改时,本办法也将根据法律、法规的修改而修改。未尽事宜按国家相关法规执行。

第二十一条 在棚户区改造过程中遇到的其它特殊情况,由县棚户区改造领导小组根据相关政策采取“一事一议”方式。通过集体研究讨论提出解决方案后执行。

第二十二条 本办法由山阴县人民政府房屋征收部门负责解释。