

利辛县人民政府办公室文件

利政办秘〔2023〕33号

利辛县人民政府办公室 关于印发利辛县建筑公司南院国有土地上 房屋预征收补偿方案的通知

城关镇人民政府，县政府有关部门：

《利辛县建筑公司南院国有土地上房屋预征收补偿方案》
已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。



利辛县建筑公司南院国有土地上 房屋预征收补偿方案

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和《利辛县国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》（利政办〔2021〕9 号）等相关法律、法规和政策规定，结合建筑公司南院周边实际情况，特制定本预征收补偿方案。

一、征收目的

为维护公共利益，改善居民居住环境，完善基础设施，保障被征收房屋所有权人的合法权益，拟对利辛县建筑公司南院国有土地上房屋进行征收。

二、征收形式

本次征收采取“预签协议”方式。即：在预征收签约期限内，同时满足以下两个条件的，县政府即作出该地块房屋征收决定及通告，征收决定通告之日起预签的协议生效，由征收实施单位根据与被征收人签订的征收补偿协议进行补偿：

（一）拟征收范围内涉及多个被征收人的单体整栋楼房，协议签订率需达到 100%。

（二）拟征收范围内除单体整栋楼房之外的其他房屋协议签订率需达到 90%。

不能满足以上两个条件的，预签的协议废止。

三、拟征收范围

西至建设路，东至直属库家属院，南至向阳路，北至建筑公司北院范围内国有土地上各类房屋、构筑物及附属物（详见拟征收范围红线图）。

四、预征收当事人

征收人：利辛县人民政府

征收部门：利辛县住房发展中心（县房屋征收补偿服务中心）

征收实施单位：城关镇人民政府

被征收人：征收范围内各类房屋及附属物所有权人

五、预征收签约期限

（一）预征收签约期限：90 日（自预征收通告发布之日起计算）。

第一阶段：60 日

第二阶段：30 日

（二）搬迁期限：自协议签订生效后 30 日内。

六、评估机构选定及评估方式

房地产价格评估机构由房屋征收实施单位组织各地块被征收人在预征收通告发布之日起 5 日内，通过协商一致的方式确定。若超过 50% 的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为多数决定；不足 50% 的，由征收实施单位组织被征收人抽签或摇号确定。

被征收房屋价值评估时点为房屋预征收通告发布之日。被

征收房屋、构筑物、附属物的价值由选定的房地产价格评估机构评估确定。评估结果由房地产价格评估机构负责解释。被征收人对评估结果有异议的,可自收到评估报告之日起10日内,向作出评估结果的房地产评估机构书面申请复核评估。房地产价格评估机构应当在收到复核评估申请书之日起10日内给予书面答复。对复核结果仍有异议的,可自收到复核结果之日起10日内,向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

七、拆除方式

被征收房屋由征收实施单位组织具有相应资质的拆除公司统一拆除,被征收人不得自行拆除。

八、征收补偿方式和原则

(一)被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

(二)对征收范围内的合法建筑给予补偿,包括:

1. 被征收房屋价值的补偿及附属物的补偿;
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费的补偿。

(三)产权调换安置时,按照签订协议及房屋搬迁的先后顺序,依次选择安置房。

(四)违法用地及违法建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿。

(五)房屋征收范围确定后,被征收人在征收范围内新建、改建、扩建、突击抢建的违法建筑和改变房屋和土地用途或其

他不当增加补偿费用的，不予补偿。

九、房屋性质认定

（一）被征收房屋的权属、面积等应当依据不动产登记簿确认。不动产登记簿与房屋实际不一致的，由征收实施单位组织相关部门调查认定。

房屋用途与土地用途登记不一致或不明确的，原则上以登记的土地用途为准，特殊情况的，由征收实施单位组织相关部门调查认定。

（二）未取得合法权属证件的房屋，同时符合以下三个条件的，可参照合法建筑予以认定：

1. 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的。

2. 在我县 2008 年航拍图上显示标注且产权归属无争议的。

3. 被征收人积极配合征收工作，在规定的期限内签订协议并搬迁的。

（三）未房改公房产权由产权单位负责认定。对长期居住单位公房，因历史原因未参加房改，且未享受过单位福利分房或集资建房等政策的职工，能积极配合征收工作，自愿在规定的期限内签订补偿安置协议的，经公房产权单位同意，可参照原房改政策标准补缴相应房款和利息后，予以签订协议进行补偿安置。

对多占有的公房由房屋产权单位负责无偿清退。

房改房缴纳购房款及利息计算标准如下:

1. 参照 1993 年房屋重置价标准: 砖木结构房屋 160 元 / m^2 , 砖混房屋 340 元 / m^2 。

2. 利息计算时限, 自 2000 年 1 月 1 日至房屋预征收签约期止(具体利息金额由中国人民银行根据实际年限进行核算)。

十、征收补偿标准

(一) 选择产权调换的住宅房屋和沿街经营性房屋, 进行异地安置, 住宅房屋安置地点为: 龙都小区、汇通名城小区。沿街经营性房屋安置地点为: 文竹苑小区、金水湾小区。被征收房屋合法建筑面积采取“1: 1”还原安置, 以最接近被征收面积选择安置房面积, 按以下方式进行结算:

1. 同等面积之内原则上互不找差价。

2. 住宅房屋安置房面积超出应安置面积的 10%以内(含 10%)部分, 可按征收时点当年政府回购价结算, 每户最高不超过 12 平方米; 超出 10%以上部分按照征收时点当年住宅商品房市场评估均价结算(回购房价格不计算在均价范围)。沿街经营性房屋的安置房面积超出应安置面积的, 按照征收时点当年沿街经营性房屋市场评估均价结算。

3. 住宅房屋或沿街经营性房屋的安置房面积低于应安置面积的, 不足部分按征收时点被征收房屋类别市场评估价结算。

4. 住宅改为经营的房屋仍按住宅房屋进行产权调换。

(二) 选择货币补偿的, 被征收的房屋合法建筑面积按征

收时点类似房地产市场评估价补偿，在评估价基础上增加以下补助：

1. 住宅房屋在被征收房屋合法建筑面积市场评估价基础上增加 30% 补助。

2. 住宅改为经营的房屋，按本款第一项标准补助后，其中直接用于商业经营的沿街一层结构独立的第一自然间，在该间房屋合法建筑面积市场评估价基础上再增加 30% 补助。该房屋连通连接部分或在原有面积上改建、扩建、新建部分不计入补助面积之内。

3. 经营性房屋在被征收房屋合法建筑面积市场评估价基础上增加 10% 补助。本项不包括住宅改为经营的房屋。

（三）非沿街的经营性房屋、厂房、仓储、办公用房等非住宅房屋只给予一次性货币补偿。

（四）对认定为违法用地及违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。能够积极配合征收工作签订协议的，可按每平方米不高于 280 元给予适当拆除补助费（不包括房屋征收决定作出后，被征收人在征收范围内新建、改建、扩建、突击抢建的违法建筑等）。

（六）搬迁补偿费：按被征收房屋合法建筑面积 10 元/平方米计算。采取产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁费。

征收非住宅搬迁费，其原料、设备等需拆卸、搬迁、安装的，费用由委托评估机构评估确定。

（七）临时安置补偿费：选择产权调换的，按照被征收房

屋合法建筑面积每月每平方米 10 元的标准支付。支付期限为自搬迁之日起至安置房交付之日止。

安置房过渡期为 30 个月。逾期未交付安置房的，应当自逾期之月起按照原标准 2 倍支付被征收人临时安置费；

被征收人选择使用提供周转房的，过渡期内不享受临时安置补偿费；在通知结算安置房款之日起 3 个月内，被征收人应当及时交还周转房，不得逾期。

选择货币补偿的，不享受临时安置补偿费。

(八) 停产停业损失补偿：对被征收的经营性房屋，按该房屋合法建筑面积评估价的 10% 给予一次性停产停业损失补偿；对住宅改为经营性房屋已依法取得相关营业执照、连续经营满 1 年以上（含 1 年）的，按住宅房屋合法建筑面积评估的 10% 给予一次性停产停业损失补偿。

征收决定下发时闲置的经营性房屋，不给予停产停业损失补偿。

(九) 有效证件的补助：凡持有规划证、土地使用证或房屋产权证的，按所持有效证件上注明的建筑面积每平方米分别给予 10 元补助。

十一、奖励措施

(一) 积极搬迁奖

被征收人在预征收补偿方案规定的预签约期限内签订补偿协议并履行搬迁义务的，给予积极搬迁奖励。在第一阶段内签订协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励 300 元 / m²，在

第二阶段内签订协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励 100 元 / m²。

(二) 货币补偿鼓励奖

选择货币补偿的，除给予积极搬迁奖外，在第一阶段内签订协议并履行搬迁义务的，按被征收房屋合法建筑面积奖励 800 元 / m²；在第二阶段内签订协议并履行搬迁义务的，按合法建筑面积奖励 300 元 / m²。

(三) 商业搬迁补助

选择货币补偿的经营性房屋(本项不包括住宅改为经营的房屋)，除给予积极搬迁奖和货币补偿鼓励奖外，在第一阶段内签订协议并履行搬迁义务的，在被征收房屋合法建筑面积市场评估价基础上增加 20% 补助；在第二阶段内签订协议并履行搬迁义务的，在被征收房屋合法建筑面积市场评估价基础上增加 10% 补助。

十二、被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障。

十三、预签协议生效后，超过本方案规定的搬迁期限不进行搬迁，或已作出征收补偿决定的，被征收人不再享受本方案规定的奖励政策。

十四、征收实施单位应履行的责任和义务

(一) 预签协议生效后，按照已签定协议的约定向被征收人支付相应补偿费用。预签协议生效前，不得支付补偿费用。

(二) 征收实施单位对被征收人移交的《房屋所有权证》

《土地使用权证》妥善保管，集中到不动产登记中心办理注销手续。

(三) 依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在征收范围内向被征收人公布。

十五、被征收人应履行的责任和义务

(一) 被征收人有义务配合做好房屋征收调查登记、评估资料核对及完善相关手续等工作。

(二) 预签协议生效后，须将《房屋所有权证》《土地使用证》等相关权属证明原件交征收实施单位。证件丢失的被征收人需在公共媒体声明。

(三) 被征收人需签署房屋征收补偿协议，签订协议生效后 30 日内腾空房屋，向征收实施单位办理交房手续，领取相应补偿费用。

(四) 签订征收补偿协议且已领取房屋补偿款的被征收人，在规定搬迁期限内无正当理由拒不搬迁的，视作放弃房屋及室内物品所有权，予以依法拆除。

(五) 被征收人应按要求结清水、电、气、电话、宽带等费用并提交清单。

(六) 在签订房屋征收补偿协议时，应由房屋所有权人亲自办理有关手续，无法前去办理的，可以依法委托他人办理。

十六、争议处理

(一) 在协议签订前，被征收房屋存在抵押、出租、查封、权属有争议、出售后尚未办理转移登记手续、继承或遗赠纠纷

等情形的，被征收人应当如实向征收实施单位书面告知，并自行处理完毕后，签订补偿安置协议，如因隐瞒上述情况造成纠纷和损失的，由被征收人自行承担相应的法律后果。

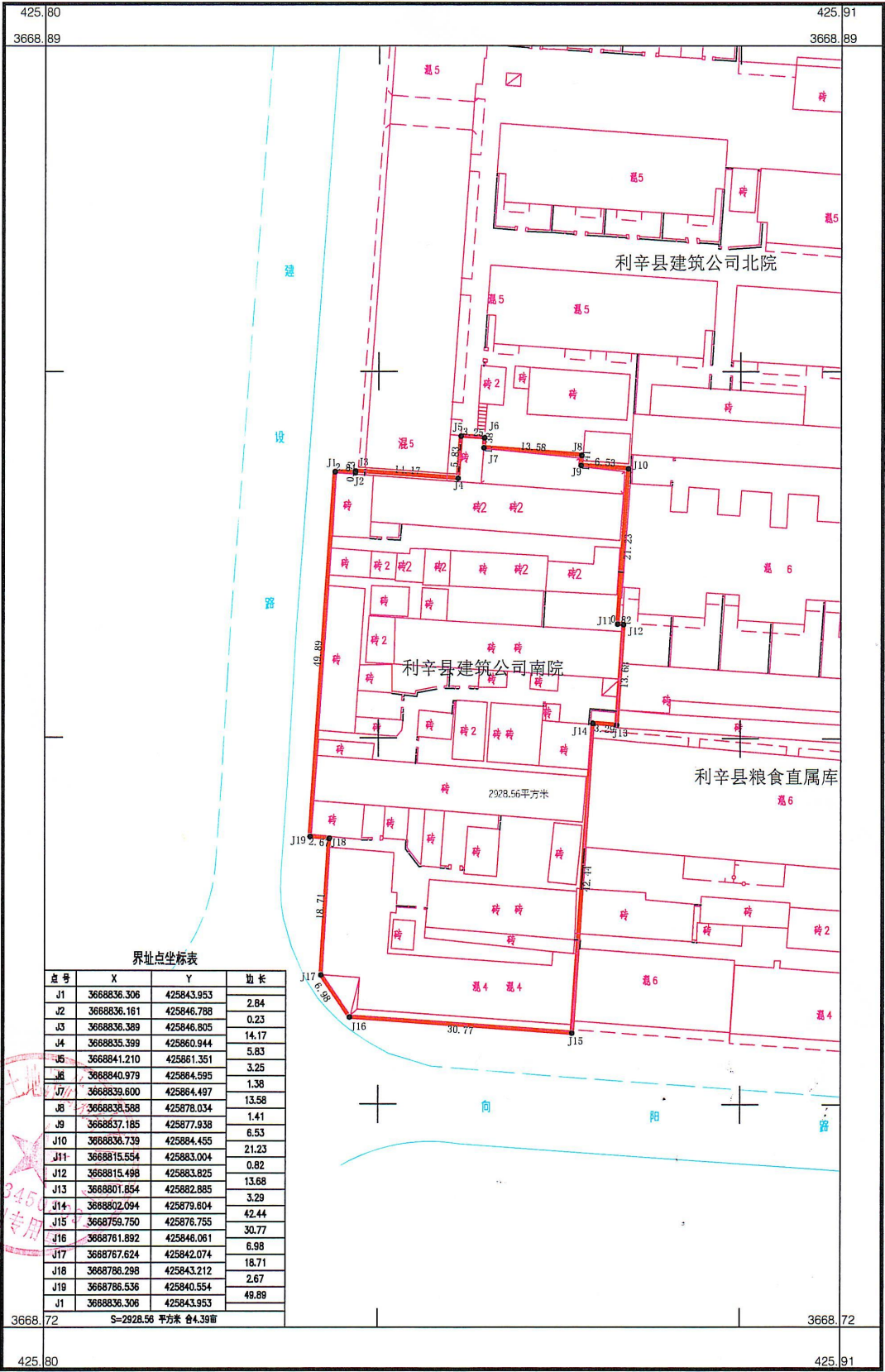
（二）县政府作出征收决定后，征收人与被征收人在征收决定规定的签约期限内达不成征收补偿协议的，以及因被征收房屋权属不明确、产权有纠纷、产权人下落不明以及产权共有人对补偿事宜达不成一致意见，不能在签约期限内签订补偿协议的，由县政府作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以通告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

（三）被征收人自接到补偿决定书之日起 60 日内不申请行政复议或在接到补偿决定书之日起 6 个月内不提起行政诉讼，且在补偿决定书规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

（四）本方案未尽事宜，依照相关法律法规执行。

十七、本方案仅适用于利辛县建筑公司南院国有土地上房屋征收补偿，由县住房发展中心（县房屋征收补偿服务中心）负责解释。

利辛县建筑公司南院国有土地上房屋拟征收范围红线图



安徽首佳土地评估测绘有限公司

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年04月数字化制图

1:500

附注:测量员:张瑞祥 审核员:郭祥祥