

临汾市人民政府办公室文件

临政办发〔2021〕10号

临汾市人民政府办公室 关于印发临汾市五一路快速通道工程、 临汾市环城南路与鼓楼南大街三岔口改造工程 房屋征收与补偿安置方案的通知

尧都区人民政府,市直有关部门:

《临汾市五一路快速通道工程房屋征收与补偿安置方案》和《临汾市环城南路与鼓楼南大街三岔口改造工程房屋征收与补偿安置方案》已经市人民政府同意,现印发给你们,请认真组织实施。

临汾市人民政府办公室
2021年4月9日



(此件公开发布)

临汾市五一路快速通道工程 房屋征收与补偿安置方案

临汾市五一路快速通道工程是市委、市政府确定的 2021 年城建重点工程。为保证临汾市五一路快速通道工程房屋征收补偿工作顺利进行,根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)和《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》,结合项目实际,特制定本方案。

一、征收项目

临汾市五一路快速通道工程项目。

二、征收范围

西起滨河东路,东至脸谱桥两侧。

三、征收和实施主体

本次房屋征收主体为临汾市人民政府。市住建局牵头,市直各主管单位、条管单位负责本单位及下属企业的搬迁腾空工作,建筑拆除工作由市住建局组织实施。区直行政企业事业单位(包括改制企业)、个人房屋建筑拆除征收补偿工作,由尧都区人民政府负责组织实施。

四、征收期限

房屋征收期限自本方案印发之日起,至 2021 年 6 月 30 日前拆除完毕。

五、征收土地和房屋权属、面积、用途的认定

(一)土地征收根据《中华人民共和国土地管理法》规定实施。

(二)被征收土地的权属、用途、面积,凭土地管理部门颁发的宅基地使用证、集体土地使用证、各级政府批准文件等有效证件进行认定。

(三)被征收房屋属经营性房屋的还需有工商、税务登记等相应证件和证明资料。

(四)被征收土地和房屋的权属、用途、面积不明确的,由实施主体组织规划和自然资源、住建、审计、财政等有关部门进行认定。

(五)房屋征收范围公布后,有下列行为造成房屋产权、用途、面积等情况发生变化的,不予认定:

1. 新建、扩建、改建房屋及其附属物;
2. 改变房屋和土地用途;
3. 建立新的房屋租赁关系;
4. 其他可能增加补偿安置面积和安置补偿款的行为。

六、安置方式

被征收房屋补偿方式为货币补偿或产权置换。

(一)货币补偿

被征收人选择货币补偿,被征收房屋的补偿价值由具有资质的房地产评估机构评估后,按评估单价计算房屋价值予以补偿。

(二)产权置换

被征收人选择产权置换,按照本方案第七条执行,依照搬迁先

后顺序选择产权置换房屋,具体置换分配方案另行制定。

七、征收补偿标准

(一) 市直、区直行政企事业单位

市直、区直行政企事业单位所属公房建筑不予补偿。

(二) 条管单位

条管单位所属公房建筑补偿和其它事项,根据实际情况一事一议。

(三) 个人房屋征收补偿

1. 集体土地上的院落式住宅房屋

(1) 按照地随房走的原则,集体土地上的房屋补偿包含土地补偿。

(2) 被征收房屋的补偿安置面积,按土地使用合法面积(不包括临时占地面积)的 1.5 倍计算补偿安置面积。

(3) 被征收人土地使用合法面积,依土地管理部门颁发的《集体土地建设用地使用证》、各级政府批准文件等有效权属资料核定。

(4) 被征收人以购买、转让方式取得被征收房屋所有权,没有办理土地或房屋权属变更登记的,经公证处或司法机关出具房屋权属证明后,按照上述标准计算补偿安置面积。

2. 国有土地上的院落式住宅房屋

(1) 被征收房屋权属凭证登记载明的房屋通体为一层的,主房建筑面积按“征 1 还 1.5”计算补偿安置面积,附房按“征 1 还 0.8”计算补偿安置面积。

(2)被征收房屋权属凭证记载载明的房屋部分或全部为 2 层及 2 层以上的,主房建筑面积按“征 1 还 1”计算补偿安置面积,附房按“征 1 还 0.8”计算补偿安置面积。

(3)被征收人以购买、转让方式取得被征收房屋所有权,没有办理土地或房屋权属变更登记的,经公证处或司法机关出具房屋权属证明后,按照上述标准计算补偿安置面积。

(4)被征收房屋没有权属凭证的,按土地使用权有效证件记载的合法面积的 1.5 倍计算补偿安置面积。

3. 单元式住宅房屋

(1)被征收房屋权属凭证、证明等相关资料齐全的,按房屋建筑面积“征 1 还 1.2”计算补偿安置面积。

(2)单元式住宅设在小区内的配套用房,由评估机构对配套房进行评估,参照评估单价予以补偿。

4. 被征收房屋建筑面积与补偿安置面积差的处理

(1)被征收房屋建筑面积超出补偿安置面积的,超出面积按照被征收房屋建筑成本价予以补偿。

(2)被征收房屋建筑面积不足补偿安置面积的,不足面积按照每平方米 300 元交纳差价。

5. 住房保障

(1)被征收人补偿安置面积不足 45 平方米的,45 平方米以内,不结算结构差价和面积差价;45 平方米至 60 平方米以内按成本价结算;超出 60 平方米的面积按市场价结算。

(2)被征收人经济困难、住房拥挤、且符合住房保障条件的，经住房保障主管部门审核，并公示无异议后可申请一套公租房。

八、房屋补偿以外的其它补偿

(一)集体土地

征收道路、空闲地等集体土地，参照临汾市市区土地级别及划拨权益价补偿。

(二)搬迁补偿

1. 先补偿，后搬迁，搬迁费用一次性支付。

2. 被征收人选择货币补偿的，计算一次搬迁补助费。

3. 被征收人选择产权置换的，搬迁补助费按两次计算（搬迁、回迁各一次）。

4. 搬迁补助费标准

(1)被征收房屋为居住用房的，搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计算，每平方米 5 元。搬迁补助最低不少于 600 元。

(2)被征收房屋为生产用房的，搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计算，每平方米 15 元。

(3)被征收房屋为营业、办公、仓库等经营性非居住房的，搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计算，每平方米 10 元。

(4)机械设备、材料货物搬迁补助费，由评估机构进行评估确定。

(5)被征收人完成搬迁，腾空房屋后，须保持原房屋结构完整、设施齐全。不得损坏和拆除门、窗、暖气、管网、表等原房屋附

属设施,违者赔偿。

(三)生产、经营性企业房屋停产、停业损失补偿

1. 征收生产、经营性企业房屋,造成停产、停业损失的,一次性给予停产、停业损失补偿。补偿标准按以下方式之一计算:

(1) 按被征收房屋价值补偿款的 1% 一次性计算损失补偿。

(2) 按被征收人上一年度纳税的税后月平均净利润计算,一次性给予 12 个月的损失补偿。税后月平均净利润无法计算的,由评估机构进行评估确定。

(3) 按被征收房屋上年度租金收益(纳税凭证)计算,一次性给予 12 个月的损失补偿。租金收益无法认定的,由评估机构进行评估确定。

2. 征收范围通告发布之日前已停止纳税、停业、停产的,不再计算停业、停产损失补偿。

(四)临时安置补助

1. 被征收人选择产权置换的,过渡期内按被征收房屋建筑面积每月每平方米 3 元计算临时安置补助费,最低每月不少于 1000 元。非因被征收人原因,过渡期满不能提供安置的,从逾期之月起按标准的二倍支付临时安置补助费,并逐年按 10% 的比例递增。

2. 被征收人选择产权置换的,低层和多层房屋的过渡期限不超过 24 个月,中高层和高层房屋的过渡期限不超过 36 个月。

3. 临时安置补助期限,从搬迁之日起至安置房交付后 6 个月截止。

4. 被征收人选择货币安置的,不再计算临时安置补助费用。

(五) 大暖、燃气施工费用补偿

大暖、燃气施工费用凭缴纳费用票据,按照缴纳费用予以补偿。

九、安置补偿款支付时间和搬迁时间

房屋价值补偿、搬迁补助费等安置补偿款,自签订协议之日起15日内兑现。

安置补偿款兑现或结算后,被征收人应在7日内完成搬迁,腾空房屋。

十、奖励办法

被征收人在2021年4月30日前签订征收补偿协议的,给予30000元奖励;2021年5月1日至5月20日签订征收补偿协议的,给予20000元奖励;2021年5月21日至6月10日签订征收补偿协议的,给予10000元奖励;2021年6月11日以后签订征收补偿协议的不予奖励。

十一、法律责任

(一)被征收人对房屋征收补偿决定不服的,可自征收补偿决定送达之日起60日内依法申请行政复议,或自征收补偿决定送达之日起6个月内依法提起行政诉讼。

(二)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,而且在补偿决定期限内又不搬迁的,将依法申请人民法院强制执行。

(三)房屋征收补偿协议签订后,一方当事人不按照协议约定履行义务的,另一方当事人可依法提起诉讼。

(四)房屋征收工作人员不履行职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,按情节轻重给予相应处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(五)采用暴力、威胁或者煽动闹事、侮辱、谩骂工作人员或阻碍依法进行房屋征收与补偿工作的,依法追究责任。

十二、其他

本方案解释权归临汾市住房和城乡建设局,其他未尽事宜按照法律法规及相关政策执行。

临汾市环城南路与鼓楼南大街三岔口 改造工程房屋征收与补偿安置方案

临汾市环城南路与鼓楼南大街三岔口改造工程是市委、市政府确定的 2021 年城建重点工程,为保证临汾市环城南路与鼓楼南大街三岔口改造工程房屋征收补偿工作顺利进行,根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 590 号)和《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》,结合项目实际,特制定本方案。

一、征收项目

临汾市环城南路与鼓楼南大街三岔口改造工程。

二、征收范围

东至福涛家具城、南至临汾市交警支队、西至鼓楼南大街、北至环城南路。

三、征收和实施主体

本次房屋征收主体为临汾市人民政府。市住建局牵头,市直各主管单位、条管单位负责本单位及下属企业的搬迁腾空工作,建筑拆除工作由市住建局组织实施。区直行政企业事业单位(包括改制企业)、个人房屋建筑拆除征收补偿工作,由尧都区人民政府负责组织实施。

四、征收期限

房屋征收期限自本方案印发之日起,至2021年6月30日前拆除完毕。

五、征收土地和房屋权属、面积、用途的认定

(一)土地征收根据《中华人民共和国土地管理法》规定实施。

(二)被征收土地的权属、用途、面积,凭土地管理部门颁发的宅基地使用证、集体土地使用证、各级政府批准文件等有效证件进行认定。

(三)被征收房屋属经营性房屋的还需有工商、税务登记等相应证件和证明资料。

(四)被征收土地和房屋的权属、用途、面积不明确的,由实施主体组织规划和自然资源、住建、审计、财政等有关部门进行认定。

(五)房屋征收范围公布后,有下列行为造成房屋产权、用途、面积等情况发生变化的,不予认定:

1. 新建、扩建、改建房屋及其附属物;
2. 改变房屋和土地用途;
3. 建立新的房屋租赁关系;
4. 其他可能增加补偿安置面积和安置补偿款的行为。

六、安置方式

被征收房屋补偿方式为货币补偿或产权置换。

(一)货币补偿

被征收人选择货币补偿,被征收房屋的补偿价值由具有资质的房地产评估机构评估后,按评估单价计算房屋价值予以补偿。

(二) 产权置换

被征收人选择产权置换,按照本方案第七条执行,依照搬迁先后顺序选择产权置换房屋,具体置换分配方案另行制定。

七、征收补偿标准

(一) 市直、区直行政企业事业单位

市直、区直行政企事业单位所属公房建筑不予补偿。

(二) 条管单位

条管单位所属公房建筑补偿和其它事项,根据实际情况一事一议。

(三) 个人房屋征收补偿

1. 集体土地上的院落式住宅房屋

(1) 按照地随房走的原则,集体土地上的房屋补偿包含土地补偿。

(2) 被征收房屋的补偿安置面积,按土地使用合法面积(不包括临时占地面积)的 1.5 倍计算补偿安置面积。

(3) 被征收人土地使用合法面积,依土地管理部门颁发的《集体土地使用证》、各级政府批准文件等有效权属资料核定。

(4) 被征收人以购买、转让方式取得被征收房屋所有权,没有办理土地或房屋权属变更登记的,经公证处或司法机关出具房屋权属证明后,按照上述标准计算补偿安置面积。

2. 国有土地上的院落式住宅房屋

(1) 被征收房屋权属凭证登记载明的房屋通体为一层的,主

房建筑面积按“征 1 还 1.5”计算补偿安置面积,附房按“征 1 还 0.8”计算补偿安置面积。

(2)被征收房屋权属凭证登记载明的房屋部分或全部为 2 层及 2 层以上的,主房建筑面积按“征 1 还 1”计算补偿安置面积,附房按“征 1 还 0.8”计算补偿安置面积。

(3)被征收人以购买、转让方式取得被征收房屋所有权,没有办理土地或房屋权属变更登记的,经公证处或司法机关出具房屋权属证明后,按照上述标准计算补偿安置面积。

(4)被征收房屋没有权属凭证的,按土地使用权有效证件记载的合法面积的 1.5 倍计算补偿安置面积。

3. 单元式住宅房屋

(1)被征收房屋权属凭证、证明等相关资料齐全的,按房屋建筑面积“征 1 还 1.2”计算补偿安置面积。

(2)单元式住宅设在小区内的配套用房,由评估机构对配套房进行评估,参照评估单价予以补偿。

4. 被征收房屋建筑面积与补偿安置面积差的处理

(1)被征收房屋建筑面积超出补偿安置面积的,超出面积按照被征收房屋建筑成本价予以补偿。

(2)被征收房屋建筑面积不足补偿安置面积的,不足面积按照每平方米 300 元交纳差价。

5. 住房保障

(1)被征收人补偿安置面积不足 45 平方米的,45 平方米以

内,不结算结构差价和面积差价;45平方米至60平方米以内按成本价结算;超出60平方米的面积按市场价结算。

(2)被征收人经济困难、住房拥挤、且符合住房保障条件的,经住房保障主管部门审核,并公示无异议后可申请一套公租房。

八、房屋补偿以外的其它补偿

(一)集体土地

征收道路、空闲地等集体土地,参照临汾市市区土地级别及划拨权益价补偿。

(二)搬迁补偿

1. 先补偿,后搬迁,搬迁费用一次性支付。
2. 被征收人选择货币补偿的,计算一次搬迁补助费。
3. 被征收人选择产权置换的,搬迁补助费按两次计算(搬迁、回迁各一次)。

4. 搬迁补助费标准

(1)被征收房屋为居住用房的,搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计算,每平方米5元。搬迁补助最低不少于600元。

(2)被征收房屋为生产用房的,搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计算,每平方米15元。

(3)被征收房屋为营业、办公、仓库等经营性非居住房的,搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计算,每平方米10元。

(4)机械设备、材料货物搬迁补助费,由评估机构进行评估确定。

(5)被征收人完成搬迁,腾空房屋后,须保持原房屋结构完整、设施齐全。不得损坏和拆除门、窗、暖气、管网、表等原房屋附属设施,违者赔偿。

(三)生产、经营性企业房屋停产、停业损失补偿

1.征收生产、经营性企业房屋,造成停产、停业损失的,一次性给予停产、停业损失补偿。补偿标准按以下方式之一计算:

(1)按被征收房屋价值补偿款的1%一次性计算损失补偿。

(2)按被征收人上一年度纳税的税后月平均净利润计算,一次性给予12个月的损失补偿。税后月平均净利润无法计算的,由评估机构进行评估确定。

(3)按被征收房屋上年度租金收益(纳税凭证)计算,一次性给予12个月的损失补偿。租金收益无法认定的,由评估机构进行评估确定。

2.征收范围通告发布之日前已停止纳税、停业、停产的,不再计算停业、停产损失补偿。

(四)临时安置补助

1.被征收人选择产权置换的,过渡期内按被征收房屋建筑面积每月每平方米3元计算临时安置补助费,最低每月不少于1000元。非因被征收人原因,过渡期满不能提供安置的,从逾期之月起按标准的二倍支付临时安置补助费,并逐年按10%的比例递增。

2.被征收人选择产权置换的,低层和多层房屋的过渡期限不超过24个月,中高层和高层房屋的过渡期限不超过36个月。

3. 临时安置补助期限,从搬迁之日起至安置房交付后 6 个月截止。

4. 被征收人选择货币安置的,不再计算临时安置补助费用。

(五) 大暖、燃气施工费用补偿

大暖、燃气施工费用凭缴纳费用票据,按照缴纳费用予以补偿。

九、安置补偿款支付时间和搬迁时间

房屋价值补偿、搬迁补助费等安置补偿款,自签订协议之日起 15 日内兑现。

安置补偿款兑现或结算后,被征收人应在 7 日内完成搬迁,腾空房屋。

十、奖励办法

被征收人在 2021 年 4 月 30 日前签订征收补偿协议的,给予 30000 元奖励;2021 年 5 月 1 日至 5 月 20 日签订征收补偿协议的,给予 20000 元奖励;2021 年 5 月 21 日至 6 月 10 日签订征收补偿协议的,给予 10000 元奖励;2021 年 6 月 11 日以后签订征收补偿协议的不予奖励。

十一、法律责任

(一) 被征收人对房屋征收补偿决定不服的,可自征收补偿决定送达之日起 60 日内依法申请行政复议,或自征收补偿决定送达之日起 6 个月内依法提起行政诉讼。

(二) 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,而且在补偿决定期限内又不搬迁的,将依法申请人民法院强制执行。

(三)房屋征收补偿协议签订后,一方当事人不按照协议约定履行义务的,另一方当事人可依法提起诉讼。

(四)房屋征收工作人员不履行职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,按情节轻重给予相应处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(五)采用暴力、威胁或者煽动闹事、侮辱、谩骂工作人员或阻碍依法进行房屋征收与补偿工作的,依法追究刑事责任。

十二、其他

本方案解释权归临汾市住房和城乡建设局,其他未尽事宜按照法律法规及相关政策执行。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，
市检察院，人民团体，新闻单位。

临汾市人民政府办公室

2021年4月9日印发

校对：张辛荣（市住建局）

共印 250 份
