

# 瓦房店市岗店办事处老皮铺墩台沟 地块土地上房屋及其他附着物 征收补偿方案

为继续完善集体土地征收法律流程,保障被征收地块土地上房屋及其他附着物以公平合理补偿,维护被征收人的合法权益,同时为加快我市城市化改造工作步伐,改善岗店办事处老皮铺墩台沟居民的居住条件和生活环境。根据国家相关法律法规的规定,结合该区域实际情况,特制定老皮铺墩台沟地块土地上房屋及其他附着物征收补偿方案(以下简称本方案)。

## 一、制定依据

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《中华人民共和国土地管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

## 二、征收范围

具体以附图所示规划征收范围为界。本方案公布日之前已经得到房屋及其他附着物补偿的,本次不予补偿。

## 三、签约及搬迁期限

自本方案公告之日起60日内。

## 四、房屋征收主体、部门及实施单位

瓦房店市人民政府为房屋及其他附着物征收补偿主体,瓦房店市自然资源局为房屋及其他附着物征收补偿部门,瓦房店市住房和城乡建设局(住房事务中心)、瓦房店市岗店街道办事处为房屋及其他附着物征收补偿实施单位。

## 五、计户规则

被征收房屋的计户单位以房屋所有权证认定。房屋所有权证属共有性质的，按 1 户计算；同一宅基地内，征收补偿为同一受益人（含夫妻），按期搬迁奖励按 1 户计算。

## 六、房屋用途认定

被征收房屋的用途按房屋所有权证记载的设计用途认定。房屋所有权证记载的设计用途与登记机关登记簿记载不一致的，以登记簿的记载为准。

## 七、住宅房屋征收补偿与安置办法

被征收人可以选择货币补偿和产权调换两种补偿方式。

（一）被征收人选择货币补偿的，采用下列办法补偿：

1. 以被征收房屋类似房地产市场评估价格（含装修费）作为补偿标准；被征收房屋评估价格未达到邻近地段（三个楼盘）普通商品房销售平均价格的，按该征收项目邻近地段普通商品房销售平均价格计算。

该地块邻近地段普通商品房自本方案发布之日起前三个月的销售平均价格为：6964 元/平方米。

2. 被征收人房屋的评估价格每平方米不足 6964 元的，按房屋建筑面积每平方米 6964 元予以补偿。

（二）被征收人选择产权调换的，采用下列办法安置：

1. 按照被征收房屋（有合法证、照）建筑面积免费增加 20% 给予回迁安置。

2. 被征收人应从征收实施单位提供的房屋中选择接近其应

得面积的房屋作为安置房屋。安置房屋建筑面积小于或大于被征收人应得面积差额部分，均按征收时货币补偿价格结算。

3. 被征收人在收到征收补偿实施单位安置通知后，应当在规定的时间内到指定的地点，按照先迁出先选房（即按迁出证明的顺序号）的原则选择回迁安置房屋，并办理回迁安置手续。逾期不办理的，征收补偿实施单位不再支付临时安置补助费。

### （三）有证、照住宅房屋建筑面积的认定及补偿规定：

房屋实际测量建筑面积小于房屋产权登记面积，按实际测量面积予以补偿；实际测量建筑面积大于房屋产权登记面积，超出面积部分按同结构有证、照住宅房屋补偿标准的 50% 予以补偿。

### （四）其他各种补助费标准：

1. 搬家费每户（指有合法证、照房屋）2000 元。

2. 临时安置补助费标准：

（1）用于产权调换的房屋按建筑面积给予每户每月 15 元/平方米补助，补助费不足 700 元/户/月的，按 700 元/户/月补助，但最高补助额度不超过 3000 元/户/月。

（2）被认定合法证、照房屋的建筑面积全部选择货币补偿的，按上述标准一次性支付每户 12 个月临时安置补助费。

（3）同一被征收人，同时选择产权调换和货币补偿两种补偿方式的，只能选择其中一种临时安置补助费。

（4）按照上述标准，选择产权调换的，临时安置补助费发放至回迁安置通告时止 15 日内。

3. 安装电话、宽带的住户，凭近期缴费收据，给予电话迁移

费 100 元/部，宽带迁移费 100 元/户。

4. 个人有偿安装的煤气设施费用据实返还。

## 八、住宅房屋被征收人按期搬迁奖励规定

1. 被征收人在本方案规定的签约期限内完成搬迁的，每户给予 2 万元的搬迁奖励。

2. 征收范围内所有被征收人在本方案规定的签约期限内全部完成搬迁的，每户给予 1 万元的集体搬迁奖励。

3. 选择产权调换的，每户另奖励 2 万元。

4. 以上各项奖励可以兼得。

## 九、宅基地面积确定、附着物补偿及空地未搭建奖励相关规定

### （一）宅基地面积的确定

有土地使用证的，按照土地使用证记载合法面积计算；没有土地使用证的，进行实地测量，如果实测宅基地面积小于 53.4 平方米的，按照实测面积计算；如果实测占地面积大于或等于 53.4 平方米的，按市自然资源局执行的一间房宅基地面积 53.4 平方米计算。

### （二）宅基地空地未搭建奖励规定

宅基地面积除有证、照房屋（水平投影）占地面积外，未进行私自搭建的空地，每平方米给予空地奖励 800 元、垃圾减量奖励每平方米 400 元。

### （三）宅基地内附属房屋的补偿及奖励规定

宅基地内依附于主房的附属房屋统一按照评估价格予以补

偿。

宅基地内附属房屋占地面积小于或等于主房占地面积的,按照附属房屋占地面积给予每平方米 800 元的奖励,附属房屋面积超过主房占地面积以上的部分,不予奖励。如果被征收人宅基地内附属房屋评估价格低于未搭建奖励额度的,可选择未搭建奖励。前述第(二)项与第(三)项奖励不可兼得。

#### (四) 其他情形的规定

1. 被征收人在宅基地内栽植树木的,可选择树木补偿,也可选择空地未搭建奖励,二者不可兼得。选择未搭建奖励的,树木可自行移除。

2. 征收范围内除有证、照房屋外的其他地上建筑物或附属设施(宅基地外),均按评估价格予以补偿。

3. 执法部门已经处罚要求拆除的建筑物,由有关执法部门予以拆除。

### 十、从事生产经营活动房屋的补偿及奖励规定

#### (一) 被征收住宅房屋用于生产经营活动的补偿及奖励规定

被征收住宅房屋用于生产经营活动的补偿包括对房屋、地上附着物及生产经营损失的补偿。

##### 1. 住宅房屋的补偿规定

住宅房屋的补偿按照本方案规定的住宅房屋的补偿标准予以补偿。

## 2. 生产设备设施重置、搬迁、拆装的以及存货、原材料等搬迁的补偿规定

被征收住宅房屋内不可移动的设备、设施、构筑物等，因搬迁造成无法恢复使用确需报废的，按照重置价结合成新度（折旧）经评估后一次性补偿。可移动设备、设施的搬迁费、拆装费（含设备调试等费用），按市场价格评估确定。存货、原材料等的搬迁费根据货物运输市场价格评估确定。

## 3. 临时安置补助费的补偿规定

（1）被征收住宅房屋从事经营的，企业（未在本地注册的企业不享受职工临时安置补偿）为职工缴纳社会保险费，在征收范围内前三个月在册职工，按我市上一年度统计局公布的城镇非私营单位从业人员月平均工资标准，每人发放十二个月，一次性支付临时安置补助费（含房租和人员安置补助）。

（2）被征收住宅房屋从事经营的，企业未缴纳社会保险费的，临时安置费标准按被征收房屋评估价格的 2%/月计算，一次性支付十二个月临时安置补助费（含房租和人员安置补助）。

## 4. 停产停业损失的补偿规定

停产停业损失补偿是指直接损失补偿，可以选择以下二种方式中的任何一种来确定：一是可委托具有资质的评估机构通过评估确定；二是可按被征收房屋评估价格的 8%

核定补偿金额。

5. 停产停业损失补偿应当同时符合下列条件：

- (1) 具有固定经营场所；
- (2) 具有合法有效的营业执照；
- (3) 征收时仍在从事生产经营活动。

6. 按期搬迁奖励按照本方案第八条的规定执行。

(二) 征收区域内从事生产经营活动的认定

由征收实施单位组织相关部门,根据企业及经营场所的经营情况、经营年限及纳税等情况共同认定。

(三) 被征收住宅房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的,前述各项补偿款项的分配由被征收人和生产、经营单位或个人协商处理。

征收补偿实施单位根据生产、经营单位或个人与被征收人之间签订的书面协议进行补偿款发放,协商不成或未协商的,征收补偿实施单位将补偿款提存,待协商达成一致意见后发放。

十一、本方案发布后,涉及宅基地或房屋权属争议未解决的,由征收补偿实施单位负责组织调处;短时间内难以调处确权的,在做好证据保全的前提下,可由征收补偿实施单位协调先行让地施工,或由征收补偿实施单位与土地或房屋权属争议当事人共同签订补偿协议书并提存补偿款。待调处或司法程序结束后,按最终结果支付补偿款。

十二、被征收人已依法得到补偿安置或者无正当理由拒绝接受补偿安置,以及无法与征收补偿实施单位签订《补偿协议书》,

且拒不搬迁和交付土地的，征收补偿实施单位可自期限届满后，向征收补偿部门申请作出责令交出土地决定。

十三、征收补偿部门收到要求作出责令交付土地决定的申请后，认为符合作出责令交付土地情形的，由征收补偿部门向被征收人发出《交付土地通知书》（或附补偿明细），通知被征收人在《交付土地通知书》送达后 10 日内自行搬迁和交付土地。被征收人要求听证的，应当在《交付土地通知书》规定期限内提出书面听证申请，由征收补偿部门负责组织听证。

十四、《交付土地通知书》规定的自行搬迁和交付土地期限届满后，被征收人仍拒不搬迁和交付土地的，征收补偿部门应当作出《责令限期交付土地决定书》，并送达被征收人。《责令限期交付土地决定书》应当告知被征收人可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼的法定途径和期限。

十五、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，且不履行《责令限期交出土地决定书》的，征收补偿部门可以自期限届满之日起 3 个月内，依法向人民法院提出强制执行申请。

## 十六、其他有关事项

（一）房屋征收范围确定后，被征收人在征收范围内不得实施以下行为：

1. 新建、改建、扩建或装修房屋；
2. 改变房屋和土地使用性质用途；

3. 抢栽、抢种；
4. 房屋析产、典当、租赁或抵押；
5. 新办工商营业执照；
6. 企业转让、承包；
7. 其他不当增加补偿费用的行为。

(二) 果树补偿(含房前屋后)：果树根据每亩规定的栽植密度(实际栽植密度低于上限的据实计算，超出上限的，以上限为准)、树种和树龄补偿标准予以补偿；树体残缺不全的，适当降低补偿标准；弃管撂荒的不予补偿。

(三) 其它地上附着物的补偿标准。详见本方案附件，附件中没有规定的，按评估价值予以补偿。

(四) 历史遗留问题。未取得权属登记的房屋补偿，按相关程序认定后，方可办理。

(五) 房屋腾退规定。被征收人搬家腾空原住房后，要保持原住房完整、设施齐全，不得损坏和拆除，违者按规定赔偿。

(六) 租赁、抵押及法律纠纷规定。自本方案发布之日起，征收补偿主体、征收补偿部门、征收补偿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和法律責任。

(七) 干扰正常征收补偿工作秩序的法律責任。在征收补偿过程中，对无理取闹，阻挠、干扰征收工作人员正常工作的，将移交有关司法部门，依据相关法律规定处理。

(八) 办理相关手续规定。被征收人在办理各种手续时，必须由房屋产权人或房屋承租人携带房屋证、照、土地使用证、本

人身份证等证件原件办理。如产权人或承租人因故不能办理，应由产权人或承租人出具经公证的委托书后，方可办理。

十七、本方案房屋（附着物）补偿价值评估事宜参照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房【2011】77号）的规定。

十八、本方案未尽事宜，由市自然资源局、市住建局、岗店街道办事处提请市政府组织有关部门研究决定。

十九、本方案由瓦房店市住房和城乡建设局（住房事务中心）、瓦房店市自然资源局负责解释。

- 附件 1. 《青苗补偿标准》；
- 附件 2. 《果树每亩上限株数》；
- 附件 3. 《果树按树龄计算补偿标准》；
- 附件 4. 《林木补偿标准》；
- 附件 5. 《地面上下相关设施补偿标准》；
- 附件 6. 《搬迁补偿安置办理流程》。