

陵川县人民政府办公室文件

陵政办发〔2023〕2号

陵川县人民政府办公室 关于印发2023年陵川县五条路及烈士陵园 提升改造工程房屋征收补偿安置实施方案的 通知

各乡镇人民政府，示范区管委会，县直相关单位：

现将《2023年陵川县五条路及烈士陵园提升改造工程房屋征收补偿安置实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

陵川县人民政府办公室

2023年2月11日

（此件公开发布）

2023 年陵川县五条路及烈士陵园提升 改造工程房屋征收补偿安置实施方案

根据陵川县城总体规划及城市建设三年行动计划，为切实加快基础设施建设，改变县城交通环境，打通断头路，改善居民生活环境，完善城市功能，提升城市品质，促进经济社会、环境协调发展，现参照国务院、山西省《国有土地上房屋征收与补偿条例》，晋城市《国有土地上房屋征收与补偿办法》及陵川县《国有土地上房屋征收补偿安置实施细则》（以下简称实施细则），制定实施方案。

一、征收范围

本次征收范围为规划崇安东街（康复路-育才路）长约 620 米，宽约 25-43 米；凌云街西延（望洛路--过境路）长 420 米，宽 27-43 米；育才路（开云街-崇安东街），长约 620 米，宽约 26-44 米；南岭街西段（卧龙路-过境路），长约 700 米，宽约 20-54 米；复元街（康复路-望洛路），长约 290 米，宽约 20-25 米；凡在此范围内需要征收的建筑物及其附属物等设施均适用本方案。

在征收范围确定后，聘请第三方中介机构入户摸底，从入户之日起，被征收人不得在房屋征收范围内新建、改建、扩建和改变房屋使用用途等，因此不当增加的相关费用均不予补偿。

二、征收部门和实施单位

陵川县住房和城乡建设管理局为房屋征收部门，负责对征收

实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。房屋征收部门委托崇文镇人民政府为房屋征收实施单位，具体负责项目拆迁改造范围内的建筑物及附属物等设施的征收、补偿、拆迁、安置及协议签订等工作。

三、被征收房屋的认定

（一）权属认定：以《土地使用权证》《房屋所有权证》《不动产权证》等有效法律文书为依据，对未经登记的房屋以有关部门认定的结果处理，对认定为违法占地、违法（章）建筑和超过期限的临时建筑不予补偿。

（二）建筑面积及附属物等设施，土地使用面积的认定：建筑面积依据《房屋所有权证》、《不动产权证》等有效法律文书记载，没有证件的按照有资质的测绘单位实测面积为准。附属物等设施以实地勘查进行登记。土地使用面积以《土地使用权证》为准，无《土地使用权证》但有审批手续的，以审批手续中所载的使用面积为准。一院多户的原则上按照共有产权人一致意见分割共有院落土地面积，不同意的按照自然资源部门院落面积分割办法执行。

四、评估机构的选择

房地产评估机构和测绘中介服务机构，按照相关程序予以确定，并进行公示。

五、补偿方式

按照《实施细则》，补偿方式有货币补偿和产权调换两种。

(一) 选择货币补偿的

货币补偿金额=房屋补偿价值(评估价),征收房屋为住改营用房(具有营业执照的),按照第九条第五款执行;征收房屋从事“住改营”出租,且租赁合同已备案登记(工商税务部门)的,按租赁合同约定的租金给予承租人3个月一次性经济补偿,无备案的不予经济补偿。

(二) 选择产权调换的

1. 实行“住宅调换住宅,以旧换新”的办法。

2. 选择产权调换的房屋及附属配套公用设施均不予经济补偿。

3. 选择产权调换的院落式二层及以下房屋,房屋高度为2.1米及以上的全部以1:1进行调换,1.8米至2.1米以1:0.8进行调换,1.2米至1.8米以1:0.5进行调换,1.2米以下的不进行调换补偿。

被征收房屋为单位所有的,其房屋与附属物补偿由被征收单位与征收单位协商解决。

六、产权调换结算办法

(一) 调换面积与回迁面积相等不找差价。

(二) 总需调换面积和选择户型总面积之差在10平方米(含10平方米)以内的,按成本价互补差价,超过10平方米部分按所选楼层市场价互补差价。

七、回迁安置

(一) 回迁安置房屋在陵川县政府指定区域内，新建住宅小区，带电梯的单元式住宅。

(二) 安置用房标准

必须符合有关法律、法规之规定，符合建房有关技术、质量、安全标准，回迁房交房标准为：房屋墙面为水泥砂浆抹底，地面为水泥砼垫层，厨房、卫生间地面做防水，给、排水畅通，电、暖、气、闭路、网线设施齐备。小区配套：水、电、暖、路、网、煤气等公共设施配套齐全，所有配套设施费及办理不动产契税回迁户均不再另行缴费。

(三) 回迁房套型

套型面积暂按 60m²、80m²、100m²、120m²、140m² 左右 5 种户型考虑，被征收人根据应调换总面积就近上下浮动 10m² 靠档的方式选择回迁房，回迁住宅选房时均按补偿协议顺序号进行分轮选房，每轮只允许选一套，直至轮选完。

八、协议签订与补偿

(一) 实行货币补偿的协议签订与补偿

由测绘中介机构对被征收人的建筑物、附属物和临时建筑物进行量化测绘、出具测绘报告，测绘报告经测绘单位工作人员、房屋征收实施单位工作人员、社区工作人员、被征收人核实无误，共同签字认可；房地产评估机构依据测绘结果对被征收人的建筑

物、附属物和临时建筑物面积等所有设施核实后指导价之外的进行价格评估，评估报告经评估公司工作人员、房屋征收实施单位工作人员、社区工作人员、被征收人核实无误，共同签字认可；签订征收补偿协议，腾空房屋（具备拆除条件），办理房屋交接手续，按协议一次性付清所有补偿款项。

（二）实行产权调换的协议签订与补偿

与实行货币补偿协议签订相同，腾空房屋，在办理房屋交接手续时，除产权调换外，将应补偿的费用一并结清。

九、其他补偿标准

（一）临时安置补偿标准按 10 元/m²·月计算，从签订协议之月起计算。选择货币补偿的一次性补助 6 个月；选择产权调换的按年度支付，过渡期最长不超过 42 个月（含拆除期 6 个月），院落式房屋以二层内合法建筑面积为计算依据，单元楼式房屋以每套建筑面积为计算依据。未尽事宜，按照《实施细则》执行。非因征收人原因逾期不能回迁的，甲方应在临时过渡期满 5 天前通知乙方，并按以下方法处理：

1. 甲方按规定自逾期之月起《实施细则》第十二条第五款执行。
2. 甲方不按协议支付乙方拆迁费用的，乙方有权拒绝搬迁。

（二）搬迁补助费按 18 元/m² 计算，一次性补助完成。院落式房屋以二层内合法建筑面积为计算依据，单元楼式房屋以每套建筑面积为计算依据。实行产权调换期房安置的两次补助一次性

支付，未尽事宜，按照《实施细则》执行。

(三)院落式住宅三层及三层以上合法建筑面积按下表标准补偿，未尽事宜按《陵川县国有土地上房屋补偿安置实施细则》执行。

层数	标准 (元/ m ²)	备注
三层	650	地下室和阁楼按评估价进行货币补偿
四层	600	
五层	550	

(四)房屋装饰装修按评估价格给予补偿，实行货币补偿的水、电、气、暖按实际接入费用进行补偿，实行产权调换的附属配套等公用设施均不予补偿。

(五)对于临街以及生产经营的“住改营”房屋，在房屋征收决定下达之前，工商营业执照，税务登记证件齐备并依法纳税的，按照登记用途进行补偿后给予以下三种方式之一的一次性经营补偿。

	面 积	单价 (元/ m ²)	备 注
第一种	实际经营面积	1000	三种任选一种
第二种	按评估公司测算的市场平均租金标准	三年租金	
第三种	直接补偿	10000	

(六)其他设施补偿标准按下表执行，院内附属物及院外附

属物补偿标准见附表

名称（迁改费）	金额（元）
电 话	100 元/号
有线电视	150 元/户
宽 带	150 元/户
空 调	300 元/机

十、非住宅房屋的搬迁补助标准按下表执行

房屋性质	补偿金额（元/ m ² ）
住改营用房	22.5
生产用房	32.5
办公用房	15.5
仓储用房	22.5
特殊设备用房	评估确定

十一、其他

（一）各种线杆由所属产权单位自行组织拆除搬迁。

（二）拆除房屋时，征收人通知各管理部门派专人积极配合征收人工作。

（三）各种电线、网线、闭路线、供水、供气、供暖等主管线分别由各产权单位收线、关闭拆移，各分支入户线由被征收人收线、关闭。任何人不得随意拆移，否则造成的后果由自己负担。

十二、征收搬迁时限

自县政府作出征收决定之日起实施。

十三、征收与补偿中的争议处理

被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，由陵川县人民政府作出征收补偿决定书，被征收人不服征收补偿决定书的，可在收到之日起 60 日内向晋城市人民政府申请行政复议，或在 6 个月内向长治市中级人民法院提起行政诉讼。被征收人在上述规定期限内，既不申请行政复议又不提起行政诉讼的，在本征收补偿方案确定的期限内又不搬迁的，由陵川县人民政府申请人民法院强制执行。

十四、奖励办法

评估结束签订协议之日起在规定期限内完成搬迁移交房屋的每户奖励 10000 元，期限外的不予奖励。

十五、其他

1. 本方案未尽事宜，按有关法律法规的规定或征收单位的补充方案执行。

2. 本方案从公布之日起执行。

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，政协办公室，法院，
检察院，新闻单位。

陵川县人民政府办公室

2023年2月11日印发
