包头市昆区林南社区车站平房区改造项目

国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为改善城区居民的居住环境，保障被征收房屋所有权人的合法权益，市政府将林南社区车站平房区改造项目列入包头市2024年国有土地上房屋征收计划，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国令第590号）《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》（内政办发〔2016〕15号）和《包头市国有土地上房屋征收与补偿办法》（包府办发〔2023〕111号）等相关规定，结合林南社区车站平房区实际情况，制定本方案。

1. 征收范围

征收范围东至火车站、南至铁路线、西至呼铁局包头车辆段、北至建安大街。

1. 征收时间

以征收公告发布的征收时间为准

1. 征收部门

昆区住房和城乡建设局

1. 征收实施单位

昆区林南社区车站平房区改造项目房屋征收指挥部

五、征收补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）货币补偿

1.被征收人选择货币补偿的，以被征收房屋的产权产籍档案记载和《房屋所有权证》《不动产权证书》作为征收补偿依据，被征收房屋及附属物价格的补偿由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

2.被征收房屋范围内居民自建房及附属物，具体补偿标准详见附件。

3.搬迁补助费：按被征收房屋的建筑面积进行补助，补助标准为10元/㎡(不足500元的，按500元补助)。

（二）产权调换

1.安置房屋位置：原址回迁，具体安置区域为东至呼铁局包头西水电车间、南至铁路线、西至呼铁局包头车辆段、北至建安大街。

2.被征收人选择产权调换，被征收房屋产权面积调换至多层住宅（6层以下含6层），按征1还1.2的比例进行调换；被征收房屋产权面积调换至高层住宅（6层以上）的，按征1还1.3的比例进行调换。

3.被征收房屋范围内自建房及附属物，具体补偿标准详见附件。

4.住房保障政策：被征收人住宅房屋建筑面积低于50㎡，产权调换面积不得低于50㎡，不足50㎡补足50㎡。

5.搬迁补助费：征收搬迁费按照被征收房屋的建筑面积进行补助，标准为10元/㎡(不足500元的，按500元补助)；回迁安置搬迁费按照被征收房屋产权调换面积进行补助，标准为10元/㎡(不足500元的，按500元补助)。

6.临时安置费：按照被征收房屋产权调换面积每月18元/㎡计算临时安置费用，每月安置费不足900元的，按900元计算，临时安置费计算至2025年6月30日。

7.奖励政策：在征收期限内签订征收协议并将房屋交付征收部门的按以下奖励：（1）在征收期间内签订协议的，每提前一天的每户奖励400元。（2）在征收期内将征收房屋交付给征收部门的，每提前一天的每户奖励400元。（3）阶梯奖励：被征收人在征收期限第1—15日内，签订补偿协议并完成搬迁的，按照以下阶梯价格优惠，第一个10㎡按3500元/㎡奖励，第二个10㎡按4000元/㎡奖励，超出15日的，不予奖励。（4）优惠购房：在征收期限内被征收人签订协议的，其自建房及附属物的补偿款可用于购买新安置房，价格为4500元/㎡。

8.选择产权调换后，如被征收人仍需扩大面积的，按照商品房价格计算。

9.安置房交房时间为2025年6月30日，交房即交证，交房标准均符合国家规定，具体情况以安置房源实际为准。

（三）公有住房补偿标准

1.征收房屋为公有住房（直管公房、单位自管房）的，被征收人选择货币补偿标准参照本方案第五条第（一）款计算被征收房屋补偿价值；被征收人选择房屋产权调换标准参照本方案第五条第（二）款计算被征收房屋补偿价值。

2.征收房屋为公有住房（直管公房、单位自管房）的，公有住房承租人可以按照被征收房屋的价值比例获得补偿，公有住房承租人取得的补偿费用不得低于征收房屋补偿价值的80%。

（四）经营性用房征收补偿方式

1.除搬迁安置费外被征收人选择货币补偿标准参照本方案第五条第（一）款计算被征收房屋补偿价值；被征收人选择房屋产权调换标准参照本方案第五条第（二）款计算被征收房屋补偿价值。

2.搬迁补助费：征收搬迁费按被征收房屋的建筑面积进行补助，标准为20元/㎡(不足500元的，按500元补助)；回迁安置搬迁费按被征收房屋产权调换面积进行补助，标准为10元/㎡(不足500元的，按500元补助)。

3.停产停业补助费：征收房屋为经营性用房，征收房屋前仍在进行生产、经营且生产、经营合法的企业或者个体工商户需提供被征收房屋前三年的营业执照、效益、完税凭证、停产停业期限等相关证明材料后，具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定给予补偿。

六、办理征收补偿需提供的资料

（一）房屋征收补偿工作开始后，被征收人持《房屋所有权证》《不动产权证书》或产权产籍档案、产权人身份证、户口本原件及其他相关印证材料，到昆区林南社区车站平房区改造项目房屋征收指挥部办理征收补偿事宜。

（二）被征收人不能亲自办理征收补偿手续的，由被委托人在办理相关手续时，除提交上述证件外，还需携带产权人授权委托公证书和本人身份证、户口本原件及复印件。

七、其他事项

（一）房屋征收实施单位与被征收人在征收补偿方案确定的征收期限内协商达成一致的，签订《国有土地上房屋征收补偿协议书》。

（二）房屋征收部门与被征收人或者公有住房承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请昆都仑区人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（三）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，在补偿决定规定的期限内不予搬迁且经依法书面催告仍不搬迁的，由昆区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（四）在征收房屋过程中，如有威胁、侮辱、殴打房屋征收部门工作人员或以其他行为阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，由公安机关依法追究其刑事责任。

（五）在征收房屋过程中，征收房屋部门的工作人员在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

（六）房地产价格评估机构或房地产评估师出具虚假、有重大差错的评估报告，由征收部门提请发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构及房地产评估师并处罚款；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的依法追究其刑事责任。

（七）本方案由昆都仑区住房和城乡建设局负责解释。

附件：昆区林南社区车站平房区改造项目国有土地上房屋征

收自建房及附属物补偿表

附件

昆都仑区林南社区车站平房区改造项目

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 补偿结构分类 | 补偿标准 |
| 1 | 自建房 | 层高1.8米以上，结构完整，门窗齐全 | 1900元/㎡ |
| 层高在1.8米以上的彩钢结构 | 500元/㎡ |
| 层高在1.8米以上或层高在1.8米以下墙体、屋顶、门窗不完整 | 300元/㎡ |
| 2 | 煤池 |  | 100元/个 |
| 3 | 菜窖 | 盖板结构 | 1200元/个 |
| 砖砌结构 | 1000元/个 |
| 土砌结构 | 500元/个 |
| 4 | 院落硬化 | 砖地结构 | 35元/㎡ |
| 水泥地结构 | 60元/㎡ |
| 5 | 大门 | 宽度在2米以上 | 1000元/门 |
| 宽度在2米以下 | 500元/门 |
| 6 | 门洞 | 砖混结构 | 300元/㎡ |
| 砖木结构 | 200元/㎡ |
| 7 | 围墙 | 砖砌体二四墙以上 | 120元/㎡ |
| 其他 | 80元/㎡ |
| 8 | 庭院种植 | 树木 | 按照评估补偿 |
| 经济作物、观赏林木等种植物 | 不予补偿 |
| 9 | 饮水井 |  | 按照评估补偿 |

国有土地上房屋征收自建房及附属物补偿表