

# 临西县人民政府

## 关于中心城区改造项目房屋征收与补偿安置方案

### 第一章 总 则

**第一条** 为改善县城中心城区家属院片区人居环境，提高生活质量，提升县城形象和品位，推进县城城镇建设和县城扩容提质，按照《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《河北省城镇棚户区改造货币化安置管理办法》（冀政办字〔2015〕128号）、《邢台市人民政府关于加快城市棚户区改造工作的实施意见》（邢政发〔2015〕11号）等文件规定，经广泛调查摸底、初步征求意见，拟定本方案。

**第二条** 临西县房屋征收与补偿办公室（以下统称“征收办”），为临西县中心城区改造项目房屋征收补偿安置的指导部门，委托临西镇人民政府承担具体实施该棚改项目的房屋征收与补偿安置工作。

### 第二章 征收与补偿办法

**第三条** 征收范围：东至平安大街、南至玉兰路、西至清泉街、北至运河路。该项目范围内宅基地、道路、闲散土地和地上附着物均属拆迁改造对象。

**第四条** 被征收人同意该方案后，开始对房屋、地上附着物及所占土地面积进行测量、评估，然后签订《房屋置换安置协议》或《货币安置协议》。

**第五条** 聘请有资质的专业测绘评估公司负责对房屋、地上附着物及所占土地面积进行测量，由临西镇政府工作人员带领相



关人员入户，测量结果须经丈量人、临西镇政府工作人员、户主三方签字后方可确认。

地上附着物（包括主房、配房、院墙等）由评估公司评估确认价格。

**第六条** 评估公司由被征收户代表在三家以上有资质的评估公司中，进行投票选举

**第七条** 依据测量结果和评估结果计算出置换房屋面积或货币化补偿金额。被征收户与县征收办、临西镇政府签订《房屋征收与补偿安置协议》达到 95% 以上，由县征收办报请县政府批准后实施拆迁。被征收人在接到通知 15 日内，要完成搬迁，地上附着物由临西镇政府统一安排进行拆除。

**第八条** 置换方式。实行房屋产权置换、货币补偿方式，其中商业门市增加等价置换方式，房屋被征收人可选择其中一种。

**第九条** 凡产权有争议的，可先进行调解，调解未果由法院裁决。调解和裁决前，应当先服从拆迁。

**第十条** 在县政府发布征收公告之日起，被征收人不得再进行新建、改建、扩建，不得转让或出租。

### **第十一条 置换标准**

1、住宅置换标准。被征收户的土地证载面积或实际测量面积按照 1: 0.68 比例置换(即 1 平方米宅基置换 0.68 平方米楼房)。空宅按照宅基标准执行。

地面附着物（主房、配房、院墙、树木）由评估公司进行评估（临时装修及搭建不计算），评估后的价格除以第三方评估公司出具的建安成本得出置换楼房面积数。



2、商业门市置换标准。①产权置换，按原商业门市房屋面积一、二层 1: 1 比例置换，三层 1: 0.85 比例置换规划商业回迁楼面积。（现场核实，三楼确属商业门市建筑结构的（非居民住宅）按照 1:1 置换）②等价值置换，按照征收时点评估征收商业房屋的商业市场价格，比照规划回迁商业楼的商业市场价格，置换规划回迁商业楼面积。选择此置换方式的，可享受搬迁费、过渡费和停产停业损失费。

3、商业门市外的配房和院落置换标准：参照住宅置换标准执行。

4、用商业门市置换住宅楼的，按照应置换商业门市面积 1:1.25 比例置换。

## **第十二条 货币化补偿。**

1、每个完整宅院按以上标准置换成楼房面积后，按置换楼房面积乘以第三方评估公司按照征收时点出具的建安成本计算。（选择该补偿方式的，搬迁费按一次补偿，过渡费按 6 个月补偿）

2、沿街商业门店被征收人选择货币补偿的，根据评估公司实际评估结果（房地综合价为基准）予以货币补偿。

## **第十三条 搬迁费补偿。**

1、住宅按原房屋建筑面积给予补偿，标准为 5 元 / 平方米，选择产权置换的按迁出和迁入两次计算，选择货币置换的按一次计算。

2、商业按原房屋建筑面积给予补偿，其标准为 50 元 / 平方米。选择产权置换的按迁出和迁入两次补偿；选择货币补偿的搬迁费按一次补偿。



#### **第十四条 过渡费补偿。**

1、过渡期为 36 个月，第一次完成协议签订并交钥匙后支付 12 个月过渡费，第二次在第 13 个月过渡期内支付 12 个月过渡费，剩余部分到交付楼房时结算付清。住宅标准按原房屋建筑面积：5 元/平方米/月计算；因该改造区域位于商业繁华街道，商业标准按经营建筑面积：15 元/平方米/月计算。如出现延期交房过渡费发放至回迁安置交房日为止。

2、停产停业损失补偿费。被征收人能够提供有效应纳税所得额的，按照上年度应纳税所得额的平均数乘以 6 个月计算停产停业损失费；不能提供的，在规定期限内签订补偿协议，按商业经营面积 100 元/平方米的标准，一次性给予停产停业损失补偿。

#### **第十五条 奖惩措施**

1、在启动房屋征收后，一周内签订协议、腾空房屋并交钥匙的每户奖励 5000 元，15 日内签订协议、腾空房屋并交钥匙的每户奖励 2000 元，一个月内未交钥匙所签订协议作废，逾期未签订协议的不予奖励。

2、被征收人在规定时间内不签订征收补偿协议、不进行搬迁的，将依法依规启动强制征收程序。

### **第三章 回迁安置**

**第十六条** 为保证回迁安置的公平、公正、顺利有序进行，回迁住宅选房原则按照排队顺序发放选房号进行选房并签订正式协议，商业选房原则按原址及就近位置且最为贴近置换面积的规划回迁商业楼面积。

**第十七条** 选择房屋置换的居民，选房户型及面积采用贴近



原则，在签订协议时进行明确。回迁房建筑面积与置换面积不符的，在 20 平方米以内按建安成本 / 平方米结算，超过 20 平方米的按市场销售均价交付差价。该差价款在回迁楼交付使用时进行结算。

商业回迁房建筑面积与置换面积不符的。在 20 平方米以内按第三方评估公司出具的区域平均价格 / 平方米结算，超过 20 平方米的按市场销售均价交付差价。该差价款在回迁楼交付使用时进行结算。

**第十八条** 回迁房以集中安置为主，回迁区域拟定为该片区回迁用地内。回迁建设楼房的面积多于应回迁面积的 20% 以上，以便于回迁居民都能选到满意的楼房。回迁安置规划建设为高层，层高按国家标准执行，现浇框架剪力墙结构。

**第十九条** 选房时间。回迁房图纸设计完成并经相关部门审定通过，按现场所发选房号先后顺序依次进行选房、签订协议。

**第二十条** 交房时间。待回迁房工程及相关配套设施全部建设完工并通过政府相关部门验收合格后进行交房，具体时间由县征收办负责通知。

#### **第四章 附 则**

**第二十一条** 本办法未尽事宜，另制定补充条款，与本办法具有同等法律效力。

**第二十二条** 本方案解释权属临西县房屋征收与补偿办公室。