

本溪市明山区人民政府

本明政征字〔2016〕3号

本溪市明山区人民政府房屋征收决定

为做好体育街旧城改造项目，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第174号）及有关法律法规，作出房屋征收决定：

一、征收目的：由政府组织实施的旧城区改造。

二、征收范围：根据本溪市城乡建设委员会批准的2016—101号拆迁范围图，体育街旧城改造项目国有土地上的房屋。具体范围是：体育街137—1栋（1号楼）、139—2栋（4号楼）两栋楼。

三、征收部门：本溪市明山区土地房屋征收办公室（简称征

收办)是明山区人民政府确定的房屋征收部门,征收办委托明山区明山街道办事处为房屋征收实施单位,实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

四、征收实施时间:自本决定公告之日起实施。

五、签约期限:自2016年6月27日至2016年7月27日。

六、搬迁期限:自签订征收与补偿安置协议之日起15日内。

七、征收补偿:按《体育街旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案》对被征收人进行补偿。

八、征收实施期间,在征收范围内不得新建、扩建、改建房屋;不得改变房屋和土地用途;不得买卖、析产、租赁、抵押房屋。

九、被征收人及利害关系人如对本决定不服的,可在本征收决定公告之日起60日内依法申请行政复议,或在6个月内向人民法院提起诉讼。

附件:《体育街旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案》

本溪市明山区人民政府

2016年7月22日

体育街旧城改造项目国有土地上房屋 征收与补偿安置方案

为确保体育街旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置工作顺利实施,依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第 174 号)、《本溪市人民政府关于本溪市国有土地上房屋征收与补偿的指导意见》(本政发〔2014〕16 号)、《本溪市人民政府关于本溪市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑处理的指导意见》(本政发〔2014〕17 号)等有关法律法规,结合本地区的实际,制定本方案。

一、房屋征收目的

由政府组织实施的旧城改造。

二、征收补偿原则

- (一) 规划先行原则;
- (二) 决策民主原则;
- (三) 程序正当原则;
- (四) 补偿公平原则;
- (五) 结果公开原则。

三、房屋征收范围

根据本溪市城乡规划建设委员会批准的 2016—101 号拆迁范围图,体育街旧城改造项目国有土地上的房屋。具体范围是:体育街 137—1 栋(1 号楼)。

四、房屋征收部门及选定的评估机构

(一)房屋征收部门为本溪市明山区土地房屋征收办公室(简称征收办)。征收办委托明山区明山街道办事处为房屋征收实施单位,实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

(二)按照法定程序选定的评估机构为本溪市华丰房产土地评估有限责任公司。

五、住宅房屋补偿与安置

(一)补偿安置条件。一是必须持有市、区房屋产权管理部门颁发的《房屋所有权证》或《本溪市房屋租赁证》;二是有与《房屋所有权证》或《本溪市房屋租赁证》上记载相符的房屋。经市、区房屋产权管理部门和征收部门审核确定后给予安置补偿。

(二)房屋面积的确定。被征收房屋建筑面积和用途,以《房屋所有权证》载明的为准;《房屋所有权证》未载明的,以产权档案登记为准;产权档案未登记用途的,以规划管理部门审批的实际用途为准;被征收人对建筑面积有异议的,以市、区房产产权管理部门核定的建筑面积为准。

(三)补偿安置方式及标准。在征收区域内实行货币补偿和产权调换两种方式,补偿方式可以由被征收人自行选择。依据房地产价格评估机构的评估,被征收房屋补偿标准为4568元/平方米(含装饰装修),评估时点为征收决定公告之日。

1. 货币补偿安置方式。被征收人选择货币补偿安置的,以核定被征收房屋建筑面积与评估价格核算的补偿价款,作为货币安置价款。

2. 产权调换安置方式。被征收人选择产权调换安置的,实行市场化“团购”,由政府搭建平台,统一组织“团购”房源,让利于民。

(四) 有合法产权产籍的被征收人搬迁时各项补助及奖励。

1. 征收多层住宅房屋按照被征收房屋建筑面积给予 15% 的补助面积。

2. 在征收补偿方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，给予 8 平方米的签约奖励面积。

3. 在征收补偿方案确定签约期限内完成签约并搬迁的，被征收房屋建筑面积、补助面积和签约奖励面积总和不足 45 平方米的，不足部分按照评估单价的 80% 予以补贴；被征收人家庭为城市低保户或低保边缘户的，被征收房屋建筑面积、补助面积和签约奖励面积总和不足 45 平方米的，按照 45 平方米计算。

4. 临时安置费以评估机构确定的被征收区域类似住宅房屋的市场租赁价格每平方米 16 元/月为标准，按照被征收房屋建筑面积（建筑面积不足 40 平方米的，按照 40 平方米计算）向被征收人支付。

被征收人选择货币安置补偿的，一次性给予 6 个月的临时安置费。

被征收人选择产权调换的，临时安置费自签订征收补偿协议后按季度发放，过渡期不超过 27 个月；超过协议约定过渡期限的，自逾期之日起临时安置费增加一倍。

5. 对被征收人或公有房屋承租人一次性支付搬迁补助费（含误工补助费）1000 元。

6. 被征收住宅房屋的空调、有线、宽带等设施的迁移，总计给予 500 元的迁移补偿。

7. 在征收补偿方案确定的签约期限内，每栋楼的被征收人集

体完成签约并搬迁的（详见体育街旧城改造项目国有土地上房屋征收集体搬迁奖励范围），给予3平方米评估价格的货币奖励。

六、公有住宅房屋的征收与补偿

（一）征收按政府指导价租赁的公有住宅房屋，公有房屋承租人应到房屋产权单位履行房改手续购买产权后，作为被征收人予以补偿。

（二）征收范围内的弃管公有住宅房屋，市房产行政主管部门应按照规定履行产权接收手续，公有房屋承租人履行房改手续购买产权后，作为被征收人予以补偿。

（三）征收范围内公有房屋承租人无能力履行房改手续购买产权的，征收部门对房屋产权单位予以补偿，由房屋产权单位对公有房屋承租人配租公有住宅房屋。

七、非住宅房屋的征收与补偿

（一）征收非住宅房屋除房屋价值的补偿外，还应当给予被征收人以下补偿：

1. 货物搬运以及设备拆卸、搬运、安装的费用；
2. 无法恢复使用设备按重置价格结合成新结算的费用；
3. 因征收造成停产停业的利润损失和其他经济损失。

（二）被征收非住宅房屋符合下列条件的，房屋征收部门应当给予被征收人停产停业损失补偿：

1. 被征收房屋具有房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑，在征收之日仍在持续生产经营的；
2. 具有合法、有效的营业执照和依法纳税证明，且营业执照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋的。

(三) 被征收非住宅房屋的停产停业损失补偿, 由房屋征收当事人按照房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定; 协商不成的, 由房地产价格评估机构评估确定, 履行评估程序的时间不计入签约期限。停产停业期限按 6 个月计算。

八、腾空房屋的验收

征收部门与被征收人签订房屋征收协议后, 15 日内腾空房屋。房屋腾空后, 被征收人应保持房屋的完好无损, 不得损坏门、窗、暖气等物品, 被征收人要按时结清水、电、煤气等费用; 房屋腾空后, 原房主应立即找房屋验收人员进行现场验收, 并由验收人员开具验收单。验收单应注明验收时房屋的现状情况, 同时标明验收时间。

九、签约期限及搬迁期限

(一) 签约期限: 自征收决定下达之日起 30 日内。

(二) 搬迁期限: 自签订征收与补偿安置协议之日起 15 日内。

十、法律责任

(一) 房屋征收部门及相关工作人员在房屋征收补偿工作中不履行职责, 或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的, 造成损失的, 依法承担赔偿责任; 对直接负责的主管人员和其他直接责任人员, 由上级主管部门或监察机关依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

(二) 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作, 构成违反治安管理行为的, 由公安机关依法给予治安管理处罚; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。