

孝义市新义街棉织厂老旧厂房片区 城市有机更新项目房屋 征收补偿安置方案 政策解读



出台背景

为进一步完善城市功能，提升城市品质，不断增强群众的获得感、幸福感。根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规，决定征收新义街棉织厂老旧厂房片区城市有机更新项目范围内的建筑物和附属物。结合实际，特制定本方案。



1



征收范围

东至嘉盛商场西街、西至府前步行街、南至新义街、北至府前南广场。

2



征收部门

征收主体为孝义市人民政府，征收实施单位为孝义市新义街棉织厂老旧厂房片区城市更新项目指挥部。

征收补偿工作从征收公告之日起三个月内。

3



征收实施时间

本次征收采取产权调换与货币补偿两种方式，具体如下：

1. 居民住宅：原则上采取产权调换为主，货币补偿为辅。

2. 商业建筑：原则上采取产权调换为主，货币补偿为辅。

3. 综合商业体：原则上采取产权调换为主，货币补偿为辅。

4. 公产公建：按照国有资产相关管理规定执行。

4



补偿安置方式

调查登记

- **（一）被征收人的确认**
- 持有房屋产权证、土地使用证（含不动产权证），经审核，符合被征收人条件的单位和个人。
- **（二）被征收房屋的登记**
- 1. 房屋征收部门依法对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、家庭成员状况等情况组织调查登记。未经产权登记或权属不明确的房屋，由相关部门依法进行调查认定。被征收人应当配合入户调查登记工作。已在产权登记簿上登记的房屋，以产权登记簿上登记为准；未登记的房屋，以有相应资质的测绘机构测量为准。被征收人家庭成员状况，以公安机关登记的信息为准。
- 2. 被征收房屋的性质、用途和建筑面积，以房屋权属证书和不动产登记簿的记载为准；房屋权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿为准。对未登记的建筑，按照相关部门的认定结果进行评估。未经批准擅自改变用途的，按原始证件标注的使用性质予以补偿。

征收补偿标准



1



居民住宅产权调换标准

三层及以上的单元楼房按1：1.25比例调换。配套附属建筑（产权证面积以外的），砖混结构按1：0.5比例调换，地下室（层高2.2米以上）按1：0.4比例调换，地下室（层高2.2米以下）的不予调换。安置房源集中采购：拟选择长安巷片区或幸福家园区域房源。

2



居民住宅货币补偿标准

聘请有相应资质的房地产评估机构进行评估确定。

3



商业建筑产权调换标准

取得商业属性的《房屋所有权证》或《土地使用证》（含《不动产权证》）的，采取就近回迁安置办法，规划府前南广场西南区域综合商业体。产权调换标准为：
（1）原商铺一层调换安置商铺一层，按1：1比例调换；
（2）原商铺二层调换安置商铺二层，按1：1比例调换；
（3）原商铺三层调换安置商铺三层，按1：1比例调换。

4



商业建筑货币补偿标准

聘请有相应资质的房地产评估机构进行评估确定。

5



综合商业体产权调换标准

按照房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积采取就近安置的办法，规划府前南广场西南区域综合商业体平层。产权调换的标准以评估测算的比例进行调换。

6



综合商业体货币补偿标准

聘请有相应资质的房地产评估机构进行评估确定。

搬迁补助、临时安置补助、简装补助、停产停业等补助

居民住宅

1. 产权调换方式：

(1) 按照房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积10元/m²，给予两次搬迁补助。

(2) 临时安置补助以房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积为基数，小于等于80m²的每户每月800元，大于80m²的每户每月1000元。临时安置补助费从签订协议并搬迁验收之日起到安置房交房之日计算，先发放12个月的临时安置补助费用，超出12个月后按实际超出的时间发放。

(3) 按房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积给予200元/m²的简装补助。

2. 货币补偿方式：

(1) 按房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积10元/m²，给予一次搬迁补助。

(2) 临时安置补助参照产权调换的临时安置补助标准一次性给予3个月的临时安置补助。



商业建筑

1. 产权调换方式：

(1) 按房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积10元/m²，给予一次搬迁补助。

(2) 停产停业补助和临时安置补助，按照租赁评估价格给予补助，按照20个月临时安置时间给予补助。超出20个月后按实际超出的时间发放。

(3) 按房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积给予200元/m²的简装补助。

2. 货币补偿方式：

(1) 按房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积10元/m²，给予一次搬迁补助。

(2) 停产停业补助和临时安置补助参照产权调换的补助标准一次性给予3个月的临时安置补助。

(3) 按房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积给予200元/m²的简装补助。

综合商业体

参照商业建筑相关补助标准给予补偿。

奖励

(一) 从征收之日起签订协议的，30日之内奖励10000元/户，31日到60日奖励8000元/户，61日到90日奖励5000元/户，逾期不予奖励。

(二) 从征收之日起30日之内签订协议并搬迁验收的，再奖励5000元/户。

政策及优惠

- 1. 产权调换套数原则上实行“以一换一”，即一套房屋置换一套安置房。
- 2. 居民选择安置房面积须与应调换面积相对应。所选安置房面积超出应调换面积在15m²之内按成本价结算（成本价由有资质的房地产评估机构评估并公示）；小于应调换面积的，未调换部分折算后按货币补偿标准补偿。
- 3. 产权调换，按照“先签先搬先选”的原则，以搬迁验收时间排序选择安置房。安置房免收楼层差价。
- 4. 安置住房为剪力墙结构毛坯房，水、电、暖、气、互联网设施齐全，符合国家和省规定的标准。
- 5. 办理安置住房不动产登记时，被征收人为原产权人的，原面积部分免征契税，超出原面积部分的，由被征收人承担。

资金管理

- 按照2023年度政府预算安排资金，专款专用。

其它

- 1. 自本方案发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方解除关系；有抵押权的，由产权人解除抵押；对产权有争议的房屋，以司法机关或仲裁机构出具的法律文书、裁决书为准；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律責任。
- 2. 被征收房屋存在产权纠纷、产权人下落不明、暂时无法确定产权人等情形的，在房屋征收前，应当就被征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全后，实施征收补偿。
- 3. 征收公告发布后，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，或被征收房屋的所有权不明确的，由征收部门报请市政府根据征收补偿方案作出补偿决定。
- 被征收人在补偿决定规定的期限内不搬迁，在法定期限内又不申请行政复议或不提起行政诉讼的，市政府将依法申请人民法院依法强制执行。
- 4. 征收补偿安置协议签订后，被征收人在协议约定期限内无正当理由拒绝搬迁的，依法申请人民法院强制执行。
- 5. 被征收人采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收补偿工作的，由公安机关依法处理，构成违反治安管理行为的，给予治安管理处罚；构成犯罪的，追究刑事责任。
- 6. 被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。
- 7. 本方案未尽事宜，按照相关法律、法规和政策，“一事一议”解决。
- 8. 房屋被依法征收后，不动产登记机构根据房屋征收决定、补偿协议或补偿决定办理房屋所有权、土地使用权注销登记，原权属证书作废。
- 9. 本方案由孝义市新义街棉织厂老旧厂房片区城市有机更新项目指挥部负责解释。