

兰西县人民政府文件

兰政规〔2022〕2号

兰西县人民政府 关于印发兰西县棚户区 改造房屋征收回迁安置补偿方案的通知

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，黑龙江兰西经济开发区管理委员会，县政府各有关直属单位：

现将《兰西县棚户区改造房屋征收回迁安置补偿方案》印发给你们，请认真贯彻落实。



兰西县棚户区改造房屋征收回迁安置补偿方案

一、总则

为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，改善群众居住条件，保障被征收房屋所有权人的合法权益，促进房屋征收工作的实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)，结合我县实际，制定本方案。

(一) 本县行政区域内国有土地上的房屋征收回迁安置补偿工作，适用本方案。

(二) 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人(以下称被征收人)按本方案的规定给予公平补偿。

(三) 遵循政府主导、区域规划、决策民主、依法有序、群众参与、公开透明的原则。

二、征收部门

(一) 房屋征收与补偿服务中心负责组织实施本县房屋征收与补偿的具体工作。

(二) 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

三、签约期限

被征收人应自被征收房屋及附属物评估结果公示期满后一个月内与房屋征收部门签订补偿协议并按协议约定的时限搬迁

完毕。

四、征收补偿方式及补偿标准

采取新建回迁楼安置方式，对被征收人进行产权调换。被征收人房屋、附属物价值及回迁楼房价值均由评估公司进行价值评定。

（一）有产权证房屋按以下标准予以补偿：

1.全砖原始起脊（包括铁皮盖、彩钢盖、红瓦盖、钢瓦盖、琉璃瓦盖，内置装修）及楼房，按“征一还一”比例补偿，原则上应选好楼层产权调换。如选其他楼层不找差价。（以6层楼房为例，应选三、四层住宅楼）

2.具备居住条件的全砖平房、一面青房、土平房，按“征一还一”比例补偿，不具备居住条件的，按“1:0.9”比例补偿，原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以6层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

3.产权证载明为库房，厂房的全砖房屋，按实测“征一还一”比例补偿住宅。原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以6层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

4.产权证载明为车库，全砖结构，方便进入车，按实测面积“征一还一”调换车库。如选车库面积大于或小于应置换面积，按本章（十五条）执行。

（二）无产权证房屋补偿标准。

1.无产权证彩钢房屋（60平方内）且同一院落的唯一住房，

按“征一还一”比例补偿，超出面积按本章（十三条 11 款）执行。原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以 6 层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

2.无产权证房屋，具备居住条件的唯一住房，按“征一还一”比例补偿。原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以 6 层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

3.无产权证房屋，具备居住条件的非唯一住宅，墙体厚度 37 厘米以上的，补偿面积下调 5%；墙体厚度 24 厘米以上的，补偿面积下调 8%。原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以 6 层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

4.无产权证房屋，墙体厚度为 24 厘米以上的非唯一住宅，曾经居住的，按“征四还三”补偿住宅。原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以 6 层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

5.无产权证的房屋实际用于库房、厂房，墙厚达到 24 厘米以上，室内高度达到 2.2 米以上的（含钢结构），按实测“征四还三”标准给予补偿住宅。原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以 6 层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

（三）非临主次路车库的补偿标准。

1.产权证注明用途为住宅实际用途用作车库的，按有产权证具备居住条件的房屋相应补偿比例予以补偿住宅，不可置换车库。

2.无产权证房屋室内高度达 2.2 米以上，四面墙体独立墙体厚度达到 24 厘米以上的，按实测“征四还三”置换住宅。原则上应选略差一点楼层。如选择其他楼层按楼层价格找差价。（以 6 层楼房为例，应选二、五、六层住宅楼）

（四）搭接房屋的补偿。

三面独立墙体，与主房搭接且相通，墙体厚度 24 厘米以上，其他方面也符合居住条件的或用于厨房的，按“征四还三”比例补偿。

（五）灭失房屋的补偿。

对有产权证，但房屋征收决定公告前已倒塌仅剩宅基地的灭失房屋，同一院落内无其他房屋的，按本章（十七条）最低保障房处理。

（六）同一院落内无产权证的宅基地，由相关部门认定后，按本章（十七条）最低保障房处理。

（七）残房的补偿。

1.同一院落内，有产权证的未倒塌二面墙体以内的（包括二面墙），无法居住的残房，按“征三还二”比例补偿。核算后不足 45 m²的，按本章（十七条）最低保障房处理。

2.同一院落有产权证倒塌超过二面墙体的，按本章（十七条）

最低保障房处理。

(八) 产权证面积之外的全封闭阳台、楼梯，按“征四还三”比例补偿；半封闭阳台、楼梯按“征二还一”比例补偿。

(九) 临主次路住宅房屋的补偿。

临主次路住宅房屋，主路补偿标准上调 20%；次路补偿标准上调 10%，产权调换参照本章（第一条 1、2 款）执行。

(十) 临主次路经营性用房的认定与补偿。

1. 临主次路房屋，产权证注明为经营性用房，按“征一还一”比例调换经营性用房。

2. 临主次路房屋，产权证注明为住宅用房，处于营业状态，有工商营业执照、税务登记证的，每少一项下调 5% 调换经营性用房。

3. 临主次路房屋，产权证注明为住宅，曾经营业，按 80% 调换经营性用房或按“1:1.2”比例调换住宅。

满足经营性用房条件的特殊材质房屋（如彩钢房，铁皮房等）按评估公司评估价值给予补偿。

(十一) 非临主次路经营性用房的认定与补偿。

非临主次路正在经营的房屋，具有工商营业执照、税务登记证的，由评估公司进行价值评估，被征收人自行选择住宅或经营性用房。

(十二) 本方案所称“主次路”，以规划部门确定为准。

(十三) 附属物补偿标准。

1.仓房：仓房改车库，方便轿车及轿车以上车型进入的，砖混结构，彩钢或铁皮盖，墙体厚度达到 24 厘米以上，高度 2.2 米以上的砖仓房，按 950 元/m²补偿，未改结构的，按 650 元/m²补偿；全砖墙体，墙体厚度达 24 厘米，高度达 2.2 米的砖仓房，按 550 元/m²补偿；砖土混合仓房，高度达到 2.2 米的，按 300 元/m²补偿；土仓房高度达到 2.2 米的，按 200 元/m²补偿；其他简易仓房、简易棚按 50 元/m²补偿。达不到标准的下调一个档补偿。

2.井：与室内相通的渗井每眼补偿 800 元；室外渗井每眼补偿 200 元；水井：每眼补偿 1000 元。

3.围墙：砖围墙厚度达到 37 厘米的，按 90 元/m²补偿；厚度达到 24 厘米的，按 60 元/m²补偿；厚度达到 12 厘米的，按 30 元/m²补偿。带砖基础的彩钢、铁艺围墙每延长米补偿 100 元；带砖基础的木、竹、石棉瓦、铁网围墙和水泥板围墙每延长米补偿 60 元；不带基础的木、竹、石棉瓦围墙每延长米补偿 20 元；不带钢管的铁网和柳条、木（板）条、树篱笆等围墙每延长米补偿 10 元。

4.大门：铁艺大门补偿 100 元/m²；铁质大门补偿 80 元/m²；其他大门补偿 20 元/m²；特殊大型电子门以评估公司评估结果为准。

5.厕所：砖木结构的每座补偿 300 元；木制或其他结构的每座补偿 150 元。

6.门斗：未在产权面积内的简易木制门斗补偿 100 元/m²；砖木结构门斗补偿 150 元/m²；塑钢、彩钢、铝合金或铁制门斗补偿 300 元/m²；开放式阳台、楼梯补偿 300 元/m²。

7.乔木：胸径 2—5 厘米的每株补偿 10 元；胸径 5.1—10 厘米的每株补偿 30 元；胸径 10.1—20 厘米的每株补偿 50 元；胸径 20 厘米以上的每株补偿 70 元。具体以评估公司评估结果为准。

8.果树：盛果期的每株补偿 150 元；初果期的每株补偿 100 元；未产果的每株补偿 50 元。

9.畜禽圈舍：墙体厚度 37 厘米以上，高度 2.2 米以上，原住宅改为畜禽圈舍的，参照无照不具备居住条件的住宅按实际建筑面积补偿住宅；墙体厚度 37 厘米以上，高度 2.2 米以上，状态良好的其他全封闭圈舍，按“征二还一”比例补偿住宅；墙体厚度 24 厘米以上，高度 1.5 米，有盖顶和围闭露天活动空间，状况良好的半封闭圈舍按 350 元/m²补偿；墙体厚度 24 厘米，高度 1.5 米的半封闭圈舍，按 150 元/m²补偿；其他简易圈舍按 50 元/m²的标准补偿。

10.煤仓：5 平方米以下的每座补偿 300 元；5-10 平方米的每座补偿 600 元。

11.无产权证彩钢带保温房按以下标准予以补偿

(1) 非住宅墙体厚度 20CM 以上，按 600 元/m²补偿；

(2) 墙厚度 20CM 以下，按 400 元/m²补偿。

如征收人与被征收人就上述补偿标准达不成一致，则补偿金额以评估机构评估结果为准。

以上附属物价值核算后按回迁楼房成本价置换面积，原则上与主房回迁面积合计为回迁总面积。

(十四) 同一征收区域内，一人名下多处房产的，按合计后面积计算。

(十五) 被征收人应选择与回迁面积相仿的楼房面积进行产权调换。产权调换后的面积超出应回迁面积 5 平方米以内的，按楼房成本价交纳购楼款，超出 5 平方米以上的，按市场价交纳购楼款。产权调换后的面积少于应回迁面积 5 平方米以内，按楼房成本价货币补偿，超出 5 平方米不予补偿或重新选择回迁楼房。

(十六) 被征收人选择与产权调换性质不符的，可根据评估价值与开发商协商，按市场化购置，房屋征收部门不予负责。

(十七) 住宅房屋征收保障对象。

同一院落内，房屋整体面积核算后累计小于 45 m²的住宅，产权调换原面积增加至 45 m²，增加部分不找差价。原建一体房屋核算后小于 90 m²的，不允许分户。

以上房屋最终依据《国有土地上房屋征收评估办法》选定的具有相应资质的房地产价格评估机构所评估的房屋价值给予补偿。被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

五、搬迁补偿

(一) 搬迁补偿：包括搬家补助费和有线电视、电话、互联网、自来水接入及过户费、移机费。因征收房屋造成的搬迁费用，住宅按每户 600 元，经营性用房按每户 800 元标准给予补偿。

(二) 对出租给他人居住或经营的被征收房屋，搬迁补偿对象由产权人和承租人自行协商确定。

(三) 一次性给予每户过渡期补偿 5000 元。

六、奖励

在规定签约期限内积极配合征收工作，主动签订征收补偿协议并搬迁的被征收人，优先选择回迁楼房，并对每户给予 5000 元奖励。

七、被征收房屋结构和面积的认定

被征收房屋的结构和面积原则上以房屋所有权证的记载为准，如果房屋所有权证与房屋产权登记档案不一致的，以房屋产权登记档案为准。涂改产权证视为无效。

房屋所有权证标注的结构与现有房屋实际结构不符的，按以下原则处理：

(一) 产权证未标注房屋面积，只标注间数的，如房屋实际间数、结构与证载一致，房产部门审定产权证有效，且为老旧房屋，以房屋实际测绘面积按有照房屋补偿。

(二) 产权证标注结构与实际一致，证载面积与房屋实际面积不符的，如房屋实测面积小于证载面积，以房屋实际测绘面积

为准；房屋实际建筑面积超出证载面积 20 m²（包括 20 m²）以内的，按有照房屋补偿；超出面积 20 m²的，按无照房屋处理。

以上具备补偿条件的房屋，必须属于一次落地建成的一体房屋。

八、证照的鉴定

由自然资源局、房产、不动产登记中心、国家税务局、市场监督管理局等部门组成证照鉴定工作组，负责相关证照的审核、甄别与认定。对于伪造证照，恶意骗取补偿的行为人，一经查实即移交相关部门依法严惩。

九、本方案所指具备居住条件的房屋，应当同时符合下列标准：

（一）墙体厚度达到 24 厘米以上；

（二）房屋屋顶有防寒处理（采用珍珠岩、亚麻屑、苯板、苇帘等保温材料密封，能达到隔冷隔热的保温效果）；

（三）房屋能够满足采光和通风、通水、通电，有生活必备的采暖和食宿等基本生活设施。

十、各类房屋标准以征收部门入户调查并已照相取证时的房屋状态为准，被征收人在征收工作人员入户调查后，采取加厚墙体、装修、增加生活设施等改善措施的不予认定。

十一、本方案所指的有效证件，包括产权证、税务登记证、工商营业执照等证件颁发时限为在该片区发布征收决定公告之日起之前为有效证件。

十二、本方案在执行过程中遇有特殊情况，由棚改领导小组召开会议，采取一事一议的方式，集体研究处理，涉及价值补偿的由评估公司进行价值评定。

十三、本方案由兰西县房屋征收与补偿服务中心负责解释。