

沁水县人民政府办公室文件

沁政办发〔2023〕28号

沁水县人民政府办公室 关于沁水县城城中村改造房屋征收补偿的 指导性意见

各乡（镇）人民政府，开发区管委会，县人民政府各委、办、局：

按照县委“三地三区五提升”战略部署，围绕打造“大县城品质生活样板区”总目标，全面推动城中村改造。为进一步做好全县城城中村改造房屋征收补偿工作，确保城中村改造依法、有序、平稳推进，依据《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，参照《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》及《沁水县人民政府关于加快推进城中村改造的实施意见》等相关规定，结合我县实际，现就城中村改造房屋征收补偿工作提

出如下意见：

一、征收范围

县城城市规划区范围内的城中村，以及与规划城市建设用地相邻且城市基础设施配套可以延伸的村（或社区）。

二、征收部门及实施单位

征收人：沁水县人民政府

征收部门：沁水县龙港镇人民政府

实施单位：沁水县“城中村”改造工作领导小组房屋征收补偿办公室

三、各部门职责

（一）征收人职责：根据国民经济和社会发展规划，制定“城中村”改造计划，出台“城中村”改造的指导性意见，成立沁水县“城中村”改造工作领导小组，做出各项目的征收决定。

（二）征收部门职责：负责拟定城中村改造的征收补偿方案、回迁安置方案等，并报县人民政府批准执行，组织实施本行政区域内的征收补偿和安置工作。

（三）实施单位职责：受征收部门的委托承担房屋征收和回迁安置等具体工作。

四、基本原则

（一）坚持民主决策原则

城中村改造要在充分尊重民意的前提下依法依规开展，原

则上要按照同意改造率、同意补偿方案率及征收协议签约率均达到 90%(简称三个 90%)以上的工作要求和制度开展相关工作。

(二) 坚持公平、公正、公开原则

房屋征收补偿、回迁安置实施“阳光作业”，全过程公开透明，并适时对各个环节及结果进行公布。

(三) 坚持分类补偿原则

原则上按照用地面积为主、房屋建筑面积为辅，结合房屋性质结构用途不同分类给予补偿，房屋性质分为：集体企事业单位用房、居民住宅房屋；房屋用途分为：商业房屋、住宅房屋、其他房屋；房屋结构分为：砖混结构、砖木结构、土木结构、窑洞及钢混结构；居民住宅房屋分为庭院式住宅和单元式住宅。

(四) 坚持优先保障住房、提倡货币补偿安置原则

在保障一户拥有一套住宅的前提下，居民住宅优先选择货币补偿方式，征收部门可浮动一定比例房屋补偿费作为补贴。

(五) 坚持科学评估原则

在补偿方案制定过程中，按规定程序聘请中介机构进行评估测算，严格按照相关规定进行评估测算补偿标准，科学精准制定方案。

五、征收时间安排

按照县政府“城中村”改造工作的统筹安排，分阶段开展：

（一）第一阶段：下达居民征求意见通知书，并自发通知起 15 日内完成居民同意改造征求意见工作（第一个 90%）；

（二）第二阶段：在居民同意率达到 90%以上后，20 日内完成改造区域基本情况摸底调查工作，并完成招商前期工作；

（三）第三阶段：1 个月内完成征收补偿和回迁安置方案的拟定及征求意见工作（第二个 90%），并上报县政府批准。同时完成招商工作，确定合作商；

（四）第四阶段：同意补偿方案率达到 90%以上后，1 个月内完成房屋征收协议签订工作（第三个 90%），征收协议的附加生效条件为截止规定时间签约率达到 90%以上；

（五）第五阶段：在房屋征收补偿协议签约率达到 90%以后，由征收人发布征收决定书，发布征收公告，启动改造工程；

（六）第六阶段：改造工程正式启动后，坚持先回迁房建设、后商业开发的原则，回迁地是净地的 30 个月完成回迁房建设及回迁安置，回迁地不是净地的 36 个月完成回迁房建设及回迁安置，已完成回迁房建设的 12 个月内完成回迁安置。

六、房屋征收补偿办法

被征收房屋主要分为：居民住宅房屋、企事业单位房屋、商业用房。

（一）居民住宅房屋征收补偿

居民住宅房屋征收补偿采取以合法用地面积为依据的补偿

方式为主，以房屋建筑面积为依据的补偿方式为辅（单元式住宅只采取以房屋面积为依据）。

居民住宅房屋征收补偿的依据为相关职能部门发放的合法产权证书及文件，包括土地使用证及房屋所有权等相关文件。

回迁安置根据不同补偿方式采用不同回迁原则。回迁安置区域以本区域为主，经回迁户申请，报县“城中村”改造工作领导小组同意，也可在异地安置楼回迁。

1. 根据征收房屋的土地使用权面积为依据的征收方式：

(1) 产权调换（庭院式房屋）：

产权调换面积分两部分：

产权调换面积=①基础调换面积+②房屋补偿置换面积

①基础调换面积=合法的用地面积×确权系数

②房屋补偿置换面积=【地上房屋（一、二层）面积×重置完全价×成新率】÷安置价

确权系数：根据各改造区域土地、人口、建筑物、规划、区位等情况综合确定，最高不得大于 1.7。

重置完全价：按现行生产条件，重新建造与被征收房屋建筑结构、标准、质量、功能等相同的房屋所需要的价格。具体由中介机构根据本地区实际综合评估确定。（原则上接近成本价）

成新率：根据被征收房屋实际修建年限，按一定比例予以

计算。

安置价：根据回迁安置房的建设成本评估后综合确定。

(2) 货币补偿（庭院式房屋）：

货币补偿金额=产权调换面积×安置价+剩余补偿

(3) 剩余补偿：

①二层（不含二层）以上房屋，阁楼檐口距离地板高度在1.5米以下的，不再进行货币补偿；1.5米（含1.5米）-2.2米的，按同类建筑结构房屋重置价的80%予以货币补偿；2.2米（含2.2米）以上的，按同类建筑结构房屋重置价予以货币补偿。

②附着物补偿：参照附着物补偿指导价确定。

③装潢补偿费：参照装潢补偿指导价确定。

④搬家费和临时安置费根据一、二层房屋建筑面积确定。

⑤在此次征收范围公告之前，被征收人利用住宅房屋实施经营活动，并已实际生产经营多年，且取得工商营业执照、税务登记证及相关证照的，按照住宅房屋进行补偿，其营业设施、商品不可重置的，按实际损失额予以补偿。同时，按实际测量核定的营业面积，给予一定的停业损失补偿，或根据前三年经营效益综合确定停业损失补偿。

2. 根据房屋建筑面积为依据的征收方式：

(1) 产权调换：

产权调换面积=房屋建筑面积

1. 回迁安置时，回迁安置面积在产权调换面积的基础上，每户可优惠 10 平方米安置面积，最大回迁面积原则不超过产权调换面积的 1.15 倍。

2. 产权调换后，根据被征收房屋补偿费与实际安置房屋价值，各作各价、互补差价。

(2) 货币补偿

货币补偿费=房屋补偿费+剩余补偿

房屋补偿费=房屋建筑面积×征收价×成新率

征收价：征收价根据改造区域不同，结合被征收房屋结构、标准、功能等，由中介机构评估确定。

成新率：根据被征收房屋实际修建年限，按一定比例予以计算。

安置价：根据回迁安置房的建设成本评估后综合确定。

(3) 剩余补偿：

①附着物补偿：参照附着物补偿指导价确定。

②装潢补偿费：参照装潢补偿指导价确定。

③搬家费和临时安置费根据房屋征收面积确定。

④在此次征收范围公告之前，被征收人利用住宅房屋实施经营活动，并已实际生产经营多年，且取得工商营业执照、税务登记证及相关证照的，按照住宅房屋进行补偿，其营业设施、商品不可重置的，按实际损失额予以补偿。同时，按实际测量

核定的营业面积，给予一定的停业损失补偿，或根据前三年经营效益综合确定停业损失补偿。

（4）补偿细则

①主体房屋按证载面积或实际调查面积，依照相应结构按规定进行补偿。其他建筑物按下列相关规定征收补偿：

②阁楼檐口距离地板高度在 2.2 米（含 2.2 米）以上的，按同类建筑结构计算全面积，合并计入主体房屋面积。

阁楼檐口距离地板高度在 2.2-1.5 米（含 1.5 米）的，按同类建筑结构房屋的 1/2 面积合并计入主体房屋面积，征收价格按同类建筑结构房屋征收价的 80%计算。

阁楼檐口距离地板高度在 1.5 米以下的，不作产权调换，只进行货币补偿。

③底层走廊、阳台及二层以上主体房屋的外走廊，全封闭的按主体房屋同类结构计算全面积，合并计入主体房屋；未封闭或半封闭的按同类结构 1/2 计算面积，合并计入主体房屋。

④简易房屋、坍塌房屋不作产权调换，只作货币补偿。

⑤独立砖混、砖木结构的厨房、卫生间檐口高度距离地板在 2.2 米（含 2.2 米）以上，按实际面积合并计入主体房屋面积；2.2 米以下的按同类建筑结构房屋的 1/2 面积合并计入主体房屋面积，征收价格按同类建筑结构房屋的 80%计算。

⑥建筑物主体下面有门窗的地下室，檐口距离地板高度在

2.2 米（含 2.2 米）以上，可按全面积进行产权调换，其征收价为同类建筑结构房屋征收价的 70%；檐口距离地板高度在 2.2 米以下的地下室，可按同类建筑结构房屋 1/2 面积进行产权调换，其征收价为同类建筑结构房屋征收价的 60%。

⑦建于坡地的建筑物，利用吊脚空间，建设深基础房的，且两面墙体以上全部在地面以上者，按围护结构外围水平计算建筑面积。

⑧主体房屋下面无门窗结构的地下设施及主体房屋以外的地下设施，均按地窖处理，只作货币补偿。

⑨砖（石）窑按土木结构房屋征收价的 80%进行补偿，土窑按土木结构房屋的 70%补偿，回迁时一并计算面积。

⑩车库：在合法土地使用权上建设的车库，檐口距离地板高度在 2.2 米（含 2.2 米）以上者，按实际面积合并计入同类建筑结构主体房屋面积；2.2 米以下的按 1/2 面积合并计入同类建筑结构主体房屋面积。

（二）企事业单位房屋征收补偿办法

1. 企事业单位房屋征收补偿，实行土地异地置换、房屋货币补偿的政策。如遇特殊情况，可采取“一事一议”的方式处理。

2. 土地置换一律由县政府依据各企事业单位性质、实际需要进行异地安置，由规划行政主管部门统一规划。

3. 企事业单位房屋征收价格根据区域不同由中介机构评估确定。如被征收户有异议，可申请有评估资质的土地、房产评估机构进行评估，按评估价进行补偿。

4. 附属物、装潢补偿、搬家费、临时安置费补偿按居民住宅房屋征收补偿标准执行。如遇特殊情况，由征收人员酌情裁定或上报征收部门另行裁定。

5. 社区居委房屋征收补偿参照企事业单位房屋征收补偿标准执行。但如果在征收调查时，部分或全部房屋实际为商业用途的，按商业用房对待，补偿标准按评估结果予以补偿（评估结果不含土地使用权）。停业损失、附属物补偿按房屋征收补偿方案相关规定执行。回迁安置房屋原则上按照等价置换的方式在城中村项目商业用房中进行置换。

（三）商业用房征收补偿办法

1. 商业用房按当地行政部门的批准手续进行确认，各行政部门手续必须齐全。土地使用权用途为商业服务业，并且土地使用权性质为出让，产权证书载明用途为商业用房。

2. 商业用房实行产权调换和货币补偿两种征收方式，也可以两者相结合。

3. 选择产权调换的，被征收商业用房或用于产权调换商业用房按等价原则进行产权调换，回迁安置商业用房使用的土地性质为出让土地；选择货币补偿的按其商业用房征收价给予补偿。

4. 商业用房征收价格根据区域、项目等因素由中介机构评估确定。砖木结构、土木结构的商业房屋，征收价比照砖混结构依次递减 10%，楼层系数为 1 层 1.0，二层 0.6，三层（含三层）以上 0.4。安装有电梯（直梯或扶梯）的商业用房，楼层系数为一层 1.0，二层 0.9，三层以上 0.8。如被征收户对征收价有异议，可申请有评估资质的评估机构进行评估，按评估价进行补偿。如征收补偿为评估价，回迁安置时必须按评估价安置清算。

5. 搬家费、附属物补偿及房屋折旧按居民住宅房屋征收办法执行。选择货币补偿的，按六个月支付停业损失；停业损失补偿标准根据平均税收、房屋租金等因素，依据具体项目综合确定。选择产权调换的，按实际过渡时间结算。停业损失补偿后，不再支付临时过渡费。

附属物、装潢装饰、停业损失如遇特殊情况，补偿标准由房屋征收补偿办公室报征收部门会议研究决定，也可由被征收人提出申请，征收部门批准后委托有资质的评估机构进行评估，按评估价进行补偿。

七、回迁安置

（一）居民住房回迁安置

1. 基本原则

（1）“先征收，先回迁”原则。城中村改造项目依据“先征收，先回迁”原则，征收公告后，鼓励先行征收房屋，凡先

签订征收协议的，先进行回迁排序，发放回迁安置卡。

(2) 统一排序原则。回迁安置卡序号根据交房先后顺序排列，统一由房屋征收办公室发放回迁安置卡，各项目被征收户凭征收补偿协议和房屋验收手续，到房屋征收补偿办公室进行登记，统一排序发放回迁安置卡。

(3) 按号依序选房原则。回迁安置户选房顺序，依据征收房屋时领取的回迁安置卡序号排列，按号依序分轮次选房。

(4) 分轮次选房原则。回迁安置户根据协议中选定的回迁房套数分轮次选房：回迁房套数在二套（包括二套）以下的回迁安置户在第一轮选房时，只允许选一套；回迁房套数在三套（包括三套）以上的回迁户在第一轮选房时，所选房屋不得超过二套；剩余回迁房在第二轮选房中全部选定。

(5) 改造区域安置与异地安置相结合原则。回迁安置选址综合考虑居民的就医、上学、出行、生产等因素，安置房原则上在改造区域内选址，也可根据群众申请，经县“城中村”改造工作领导小组同意，进行异地安置。

2. 回迁安置细则

(1) 根据征收房屋的土地使用权面积为依据的回迁

①产权调换面积：基础调换面积+房屋补偿置换面积。

②回迁房屋户型设计确定后公示，安置房的户型及准确面积以县不动产登记部门认可的测量数据为准。

③被征收人回迁安置只有一套房屋且回迁房屋面积不足回

迁最小户型的，一律按最小户型进行回迁安置。

④回迁面积原则上不得超过产权调换面积，超过产权调换面积的按市场价结算。不足产权调换面积的按安置价结算。

⑤同一改造区域内同一产权人有两套以上房屋的，可合并在一起选择户型；不是同一产权人的不能合并选择。

⑥回迁安置房，根据回迁楼规划设计及当地实际情况由中介机构进行测算。安置价、成本价另行公布。

(2) 根据房屋建筑面积为依据的回迁

①产权调换面积实行“征一还一”的总原则，根据征收补偿协议及回迁户选定回迁房屋，各作各价，互补差价进行清算。

②回迁房屋户型设计确定后公示，安置房的户型及准确面积以县不动产登记部门认可的测量数据为准。

③被征收人回迁安置只有一套房屋且回迁面积不足回迁最小户型的一律按最小户型进行回迁安置。

④在产权调换面积的基础上，每户可优惠 10 平方米安置面积，回迁面积最大原则上不得超过征收面积的 1.15 倍。在 1.15 倍回迁面积范围内，超出征收面积 10 m²以内（含 10 m²）按安置价结算，超过征收面积 10 m²以上的按成本价结算。超出 1.15 倍回迁面积范围外的面积按市场价结算。不足征收面积部分按征收价实行货币补偿。

⑤同一改造区域内同一产权人有两套以上房屋的，可合并在一起选择户型；不是同一产权人的不能合并选择。

⑥回迁安置房，根据回迁楼规划设计及当地实际情况由中介机构进行测算。安置价、成本价另行公布。

(二) 商业用房回迁安置

1. 基本原则

(1) 商业用房回迁实行等价回迁原则，按被征收商业用房的征收价格，在回迁安置商业房区域内选择等价商业用房。

(2) 商业用房回迁选房，只能根据建筑结构及模数进行选取。

(3) 选取商业回迁房屋时，一般应遵循一层、二层上下对应的原则，如不能上下对应，也可以集中到一平层予以安置。

2. 商业房屋回迁细则

(1) 回迁商业房屋所处区域不同，设计不同，建筑结构为框架结构。

(2) 在征收范围内有两处以上商业用房的，可合并回迁安置。不是同一用户的不能合并回迁安置。

(3) 回迁清算时，回迁房不足等价安置面积的剩余面积，剩余面积按征收价予以货币补偿。

回迁面积超出等价安置面积的，每户 10 m²以内按安置价结算，10 m²以外按本区域市场价结算。

八、相关优惠政策

(一) 对于涉及改造区域的社区居委，本着让利于民、服务社区的原则，按改造区域占用社区土地面积，划拨一定比例的公建房屋用于社区服务用房。

（二）涉及改造区域内集体用房，按货币补偿后，房屋补偿费可以根据居委意愿，按照等价置换的方式在城中村项目中购买商业用房，用于社区综合服务，壮大集体经济。

（三）对于社区居委股份经济合作社参与城中村改造的，可给予多种优惠政策。

（四）在规定期限内，居委协助房屋征收补偿办公室 100% 完成房屋征收任务，可给予一定的资金奖励，奖励可用于居委办公人员经费及补贴等。

（五）为照顾行动不便的残疾人生活起居，居民住房回迁在正式选房前，经本人申请、社区居委审核、县民政部门认定、报经征收部门核准，可安排回迁户选定户型的相应安置楼底层入住，一户只能照顾一套。

（六）回迁户回迁时，回迁楼住户电梯井面积不计入置换面积之内，其产权按国家相关规定办理。

（七）建设安置房时，为节约资金、避免浪费，根据设计条件，回迁房不进行统一简装，给予回迁户发放装修补贴，由回迁户进行个性化装修。

（八）回迁安置楼交付使用后，前五年的物业管理费实行“三免两减半”，即物业管理费前三年免缴，后两年减半缴纳。

九、奖惩办法

（一）城中村改造中任何单位和个人都应积极配合，不得无故抵触，对于无理取闹、寻衅滋事、干扰破坏征收改造的，

由司法机关依法处理。

(二) 城中村改造中积极配合的被征收人及此次工作中成绩显著、贡献突出的单位和个人，均予以表彰或物质奖励。

(三) 参与城中村改造的工作人员，要严格执行有关政策，坚持秉公办事。凡利用工作之便徇私枉法、贪污受贿的，视情节轻重分别给予党纪、政纪处分，触犯刑律的移交司法机关处理。

沁水县人民政府办公室

2023年6月12日

(此件公开发布)

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院，各人民团体，各新闻单位。

县属各事业单位，各驻县单位。

沁水县人民政府办公室

2023年6月12日印发
