

运城市人民政府

运政通〔2023〕3号

运城市人民政府 关于运城粮油储备库家属院棚户区改造项目 房屋征收决定的通告

按照运城市城市发展总体规划，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）等有关规定，经研究，市政府决定对运城粮油储备库家属院棚户区改造项目进行征收，现将有关事项通告如下。

一、征收范围

运城粮油储备库潞村街 286 号家属院棚户区改造项目南起潞村街北侧，北至运城粮油储备库南侧（不含仓库企改用地），西至市建公司、麦丽谷业公司东墙，东至北海花苑、乔家庄西墙。本项目分二期实施，一期范围南起粮油储备库家属院 3 号楼北侧，北至、西至、东至范围同上，剩余部分为二期范围。

二、征收依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）。

三、项目性质

运城粮油储备库家属院棚户区房屋征收项目属棚户区改造

项目。

四、房屋征收部门与实施单位

征收主体为运城市政府，征收部门为运城市住建局，征收实施单位为山西粮油集团运城储备库有限责任公司。

五、签约期限

自本通告发布之日起 60 日。

六、通告期限

本通告期限为 5 日。

七、其他

征收范围内的被征收人对本征收决定不服的，可自征收决定通告期限届满之日起 60 日内依法申请行政复议，也可自征收决定通告期限届满之日起六个月内依法提起行政诉讼。

望该征收范围内的单位和个人，相互转告，密切配合，保证本棚户区改造项目的顺利进行。

特此通告。

附件：运城粮油储备库家属院棚户区改造项目房屋征收补偿安置实施方案

运城市人民政府

2023 年 6 月 5 日

（此件公开发布）

附件

运城粮油储备库家属院棚户区改造项目 房屋征收补偿安置实施方案

运城粮油储备库家属院棚户区改造项目位于运城市旧城区中心位置，改造范围内建筑物多为年代久远，基础设施落后，居住环境较差，安全隐患突出，人民群众要求改造的呼声强烈。

为改善居民居住条件和生活环境，提升城市形象，加快推进运城粮油储备库家属院棚户区改造项目房屋征收工作，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，结合项目实际情况，制定本方案。

一、房屋征收依据

- (一)《中华人民共和国民法典》
- (二)国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- (三)《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》
- (四)住建部《国有土地上房屋征收评估办法》
- (五)其他有关法律法规及政策规定

二、基本原则

遵循决策民主、程序正当、结果公开原则。

三、征收部门

征收主体为运城市政府，征收部门为运城市住建局，征收实施单位为山西粮油集团运城储备库有限责任公司。

四、征收要求

征收范围内的行政、企事业单位积极配合所属单位集体和个人的房屋征收补偿安置工作；民营企业、个体工商户由政府有关职能部门积极配合做好所辖范围内的征收补偿安置有关工作；电信、电力、广电、国防光缆、供水、供气、供热等单位按照“谁的资产谁迁移”的原则，负责各自管线的迁改工作。

市政府有关部门要依照职责分工、互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

五、签约期限

自本通告发布之日起 60 日。

六、征收范围

运城粮油储备库潞村街 286 号家属院棚户区改造项目南起潞村街北侧，北至运城粮油储备库南侧（不含仓库企改用地），西至市建公司、麦丽谷业公司东墙，东至北海花苑、乔家庄西墙。本项目分二期实施，一期范围南起粮油储备库家属院 3 号楼北侧，北至、西至、东至范围同上，剩余部分为二期范围。

七、补偿对象

征收范围内个人的房屋所有权人。

八、被征收人房屋、土地面积及用途认定

（一）被征收人认定

1. 征收范围内持有房屋所有权证或者土地使用权证的单位或个人为被征收人。

2. 征收范围内无房屋所有权证或土地使用权证，但能提供有关手续，经所在单位审查认定为被征收人。

（二）房屋面积和土地使用权面积认定

房屋面积和土地使用权面积以被征收人持有的有效证件标明的面积为准；因历史原因造成现状与有效证件不符的，二层及二层以下主体房屋以现状测量评估为准，改建或自建房按建安成本价予以补偿。对于无有效证明的房屋，由被征收人提供的所在单位等部门确认的证明材料，并以评估公司测量的面积进行补偿。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（三）住改商用房的认定及补偿标准

1. 住改商用房认定：产权性质为住宅的临街房屋，在征收通告发布之日 90 日前依法取得营业执照，根据经营现状，按实际使用用途，认定为住改商用房。

2. 临潞村街住改商用房补偿标准按 7400 元/m² 进行补偿。

3. 潞村街住改商用房地地下室补偿标准为 600 元/m²。

九、征收补偿安置方式

（一）货币补偿安置

房屋征收实施单位将货币补偿资金一次性支付给被征收人，由被征收人自行安置。

商业用房补偿安置按产权调换与货币补偿相结合方式予以补偿。

（二）回迁安置

小院型房屋二层及二层以下的，以合法土地面积的 1.0 倍为基准，建筑面积大于合法土地面积的，按建筑面积 1: 1.15 比例置换；建筑面积小于合法土地面积的，按建筑面积 1: 1.15 比例置换，剩余的空院部分按 1: 1 比例置换。

单元楼按建筑面积 1: 1.15 比例置换。

住改商用房按建筑面积 1: 1 比例置换。

住改商用房地地下室按建筑面积 1: 1 比例置换地下室。

选择回迁安置的被征收人，以签订征收协议排名号 60%与搬迁交房排名号 40%的加权平均值（保留小数点后两位）综合排名，进行选房、办理选房登记手续。

（三）优惠政策

被征收人选定住宅房源面积大于可回购住宅面积 10 m²以内的，按照 3700 元/m²购买；选定商业店铺房源面积大于可回购商业店铺面积 10 m²以内的，按照 7400 元/m²购买。超出部分按照市场价最低优惠价予以购买。

十、房屋货币补偿标准

（一）被征收房屋补偿标准

根据住建部《国有土地上房屋征收评估办法》，经具有房地产评估资质的机构，对征收范围内的房地产进行评估，按评估价格给予补偿。

1. 小院型房屋二层及二层以下建筑的补偿，按 3700 元/m²予以货币补偿，建筑面积达不到合法土地面积 1.15 倍部分的，按 1250 元/m²的建安成本价予以扣除。

2. 住宅单元楼标准：按 3700 元/m²予以补偿。

3. 企业单位公建部分补偿标准：按照山西省粮食局《关于同意运城国家粮食储备库退城进郊的批复》（晋粮财字〔2010〕168号）、山西省人民政府办公厅《关于印发山西省国有企业公司制改制工作实施方案的通知》（晋政办发〔2017〕133号）、运城市人民政府 2012 年第 24 次常务会议纪要精神，严格区分本次征收棚户区改造和企业改造范围。棚户区改造范围的企业公建部分按照相关法律法规由评估公司进行评估后补偿给企业，该部分土地

手续办理按照棚户区改造有关规定执行。

4. 住改商用房置换住宅办法：先按照住改商用房进行货币补偿，然后以最低市场价购买。

（二）搬迁费、临时过渡费、装饰装修及附属物补偿标准

1. 搬迁费：15 元/m²，选择产权调换的按 15 元/m²，支付两次搬迁费；选择货币补偿的，支付一次搬迁费。

2. 临时过渡费：货币化补偿的过渡期为 6 个月；回迁安置的，过渡期以回迁交房时间计算，标准为 10 元/m²·月，每 6 个月发放一次，连发 4 次，最后一次以实际月份到开发商处领取。

3. 装饰装修补偿标准按 100-300 元/m²计算。

4. 停产停业损失：每间临街住改商铺给予 5000 元停产停业补偿。

5. 附属设施、树木补偿标准见附表 1、2。

6. 拆除费：按不超过 45 元/m²（各类建筑物）的价格执行，最终以招标确定标准为准。

7. 评估费：不超过评估总值的 0.3%，最终以招标确定标准为准。

十一、奖励办法

自接到征收实施单位通知之日起，按时签订《房屋征收补偿安置协议》的，可按以下奖励办法执行。

（一）被征收人自接到征收实施单位通知之日起 20 日内（含 20 日）签订《房屋征收补偿安置协议》且在收到征收实施单位通知搬迁之日，顺延 7 日内搬迁完毕的，奖励被征收房屋面积的 5%。

（二）被征收人自接到征收实施单位通知之日起 21 日至 30 日内（含 30 日）签订《房屋征收补偿安置协议》且在收到征收实施单位通知搬迁之日，顺延 7 日内搬迁完毕的，奖励被征收房屋面积的 3%。

（三）被征收人自接到征收实施单位通知之日起 31 日至 60 日签订《房屋征收补偿安置协议》且在收到征收实施单位通知搬迁之日，顺延 7 日内搬迁完毕的，奖励方案如下。

1. 两年物业费，名额限制：30 名。
2. 一年物业费，名额限制：60 名。

十二、其他有关规定

（一）对于违章、违法、到期临时建筑不予补偿，限期自行拆除。市政府征收征求意见稿发布之日起，征收范围内不得新建、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，违反规定的不予补偿。

（二）征收通告发布之前，已实际进行财产分割，并能提供被征收单位证明的小院型房屋，可依现状作分户评估补偿，但分

户补偿必须按该实施方案第九条小院型房屋补偿标准的规定执行。

（三）签订征收补偿协议时，被征收人（法定代表人）应持户口本、身份证、国有土地使用证或房屋所有权证，证件不全的被征收人持居委会或所在单位、办事处等部门确认的证明材料到场，被征收人（法定代表人）因故不能到场的，可由委托代理人（持被征收人、法定代表人的授权委托书）到场签字。征收补偿协议签订后，被征收人（法定代表人）或委托代理人须将土地使用证、房屋所有权证和有关证明材料的原件交给房屋征收实施单位，由房屋征收实施单位按有关规定统一申请办理土地、房产注销手续。

（四）一期范围须加快征收、土地收储、规划、建设，确保所有征收户回迁安置到位后方可进行销售。

（五）项目实施单位的工作人员，在补偿安置工作中，不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级政府或者本级政府责令改正，通报批评；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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（六）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行补偿安置工作的，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依

法给予治安管理处罚。

十三、其他事项

(一) 凡在此次被征收范围内的单位和个人，行政审批、规划和自然资源、市场监管、公安、住建等有关部门暂停办理有关手续，暂停期为 1 年。

(二) 凡在此次被征收范围内的单位和个人，产权有争议、纠纷或设有抵押权的，自本通告发布之日起 10 日内自行解决，逾期按有关法律规定执行。

(三) 征收实施单位与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的，由房屋征收部门报请运城市政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以通告。

被征收人对补偿决定不服的，可在 60 日内依法申请行政复议，也可在 6 个月内依法提起行政诉讼。

(四) 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，将依法申请人民法院强制执行。

(五) 对已签订征收补偿协议但不履行协议条款的，依法依规执行。

(六) 本实施方案未尽事宜，由市住建局按有关法律法规规

定，结合项目实际解决处理。

附表：1. 附属设施补偿标准

2. 树木补偿标准

附表 1

附属设施补偿标准

序号	项目	现状特征	单位	标准(元)
1	院内硬化	大理石	m ²	100
		地板砖	m ²	75
		水泥抹面	m ²	50
2	简易房	四面 24 墙、石棉瓦顶、檐高 2.2 米以下，门窗齐全	m ²	300~500
3	屋顶	檐口高度 1.5 米 ≤ h ≤ 2.2 米	m ²	500~600
		檐口高度 h < 1.5 米	m ²	300~400
4	简易棚	墙体不完整、石棉瓦或油毡顶、檐高 2.2 米以上	m ²	100~200
5	地下室	建筑主房同体下方地下室	m ²	500~800
6	蓄水池	砖石	m ³	70
		土制	m ³	15
7	钢管水井		m	800 元/m, 50 米以上每米单价增加 50 元
8	灰管井		m	120
9	砖(土)井	5 米以下	眼	1300
		5~10 米	眼	1500
10	防盗窗		m ²	90
11	太阳能热水器移装	其他热水器减半	套·次	450

序号	项目	现状特征	单位	标准(元)
12	空调移装		套·次	300
13	电视移装		台	150
14	院围墙	砖砌 24 墙，贴瓷砖或壁画（含照壁）	m ²	160
		砖围墙（水泥抹面）	m ²	100
		土坯围墙	m ²	30
15	卷帘门	有屋门的双重门（含不锈钢、铝合金制）	m ²	100
16	钢、铁楼梯	钢骨架、钢板踏步	m ²	380
17	彩钢房	H 型钢、槽钢骨架、夹芯板墙体	m ²	300
18	院大门	一般	个	1500
		中等	个	2500
		优质	个	3500
19	防盗门	双扇	个	2000
		单扇	个	800
20	监控		套	800~1000
21	暖气接口费	以交费票据为准		
22	天然气接口费	以交费票据为准		

附表 2

树木补偿标准

项 目	补偿价格	标 准
果 树	100~150 元	直径 7 公分以上
	70~100 元	直径 3~6 公分
	30~70 元	未挂果
小树苗	3~5 元	直径 2 公分以下
成材树	30 元/棵	直径 15~20 公分
	35 元/棵	直径 20~25 公分
	40 元/棵	直径 25~30 公分
	45 元/棵	直径 30~35 公分
	50 元/棵	直径 35~40 公分
	60 元/棵	直径 40 公分以上
苗圃、绿化树	具体树种由专业评估公司参考市场价予以认证评估	

备注：附表未涉及到的补偿标准以评估公司评估价为准。