

# 朝阳市双塔区人民政府

## 房屋征收决定

朝双政征字〔2022〕第002号

各有关单位和个人：

根据城市规划，按照朝阳市人民政府令第28号《朝阳市国有土地上房屋征收与补偿试行办法》双塔区人民政府决定对朝阳市特教中心校区范围内住宅及附着物实施征收。

### 一、房屋征收实施范围

朝阳市特教中心校区范围内住宅及地上附着物

二、双塔区房屋征收办公室负责组织实施房屋征收与补偿工作（附《朝阳市特殊教育中心院内住宅棚改征收补偿方案》）。

如被征收人对本决定不服的，可自本决定公告发布之日起六十日内向朝阳市人民政府申请行政复议，或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。

朝阳市双塔区人民政府

2022年6月6日

# 朝阳市双塔区人民政府

## 朝阳市特殊教育中心院内住宅 棚改征收补偿方案

依据城市规划，为提高居民住房条件，改善教学环境，按照朝阳市人民政府令第28号《朝阳市国有土地上房屋征收与补偿试行办法》等法律法规，双塔区人民政府决定对棚户户区改造范围内的朝阳市特教中心院内住宅及地上附着物实施征收，制定方案如下：

### 一、征收人

朝阳市双塔区人民政府

### 二、征收实施部门

朝阳市双塔区房屋征收办公室

### 三、被征收人

征收范围内房屋所有权人

### 四、征收范围

朝阳市特殊教育中心院内住宅及地上附着物

### 五、征收期限（商谈期限）

2022年6月6日至2022年7月16日

### 六、补偿方式

有证住宅房屋实行货币补偿和产权调换两种方式，任选其一。

## 七、征收有证房屋补偿办法

被征收有证房屋的用途以房屋所有权证书上载明的用途为准。建筑面积以房屋所有权证书上载明的建筑面积为准。

征收有证房屋内的室内装修、房屋附属物及地上附着物的补偿由推选的评估机构予以确定。

### (一) 货币补偿办法

1、征收有证住宅房屋被征收人选择货币补偿，被征收人在征收补偿方案确定的商谈期限内达成协议并完成搬迁的补偿标准为： $\text{被征收有证住宅平房建筑面积} \times (1+10\%) \times \text{安置房屋的市场评估价格 } 5200 \text{ 元/平方米} + \text{征收有证房屋内的室内装修、房屋附属物及地上附着物评估作价款} + \text{规定的征收期限内签订协议并搬迁的奖励} + \text{搬迁费} + \text{六个月的临时安置费} = \text{货币补偿总补偿款}$ 。

2、在规定的征收期限内签订协议并搬迁的，征收人给予被征收人奖励。有证住宅房屋给予 2000 元/户的奖励。

3、被征收人选择在双塔区行政区域内购买楼屋的，在货币补偿基础上给予补助。自签订货币补偿协议至六个月内持商品房购房合同及备案书（购买二手房提供有效的过户手续）且购买商品房屋面积不少于原被征收房屋面积最高给予 20 平方米 $\times$ 安置房屋的市场评估价格 5200 元/平方米的补助。少于原被征收房屋面积的按比例给予补助，计算方法： $\text{购房面积} \div \text{原被征收有证房屋面积} \times \text{最高补助款}$ 。

4、征收有证非住宅房屋实行一次性货币补偿，办法参照《朝阳市国有土地上房屋征收与补偿试行办法》。

(二) 产权调换补偿办法

被征收人选择房屋产权调换的，按下列标准执行：

征收有证住宅平房

(1) 安置房屋为多层楼房的，原建筑面积征一还一并上浮 10%，不找差价；再增加面积部分按安置房屋市场评估价格结算。

(2) 安置房屋为高层楼房的，原建筑面积征一还一，安置房屋为步行楼梯和一部电梯的，原面积上浮 22%；安置房屋为步行楼梯和两部电梯的，原面积上浮 27%，不找差价；再增加面积部分按安置房屋市场评估价格 5200 元/平方米结算。

(3) 被征收人不享受上浮政策或者所选产权调换房屋套型面积有剩余的，视为自行放弃上浮政策和剩余面积，不予折算成货币补偿。

(4) 在规定的征收期限内签订协议并搬迁的，征收人给予被征收人 2000 元/户的奖励。

(5) 选择产权调换的被征收人选房顺序按照征收补偿协议签订的时间先后进行选择。

(三) 因征收房屋造成搬迁的补偿按照下列规定执行：

1、征收有证住宅房屋，60 平方米以下房屋，搬迁费 800 元/户；超出 60 平方米的，超出部分按 5 元/平方米标准增加搬迁费。

2、征收有照非住宅房屋的搬迁费，据实评估给付。

(四) 实行房屋产权调换的过渡期限为：自被征收人迁出之日起，安置楼房的过渡期不超过 36 个月。

(五) 因征收房屋造成临时安置的补偿按照下列规定执行:

1、征收有证住宅房屋选择产权调换的, 在规定的过渡期限内, 被征收人自行过渡的, 征收人按照每户三人以下(含三人)600元/月, 每增加一人每月增加 50 元的标准, 支付临时安置费。被征收有证房屋建筑面积超出 80 平方米(不含 80 平方米), 超出部分按每月 5 元/平方米标准增加临时安置费。因征收人的责任延长过渡期限的, 征收人对被征收人增加临时安置费, 自超期之日起每月增发 50%的临时安置费。

2、征收有证住宅房屋选择货币补偿的, 征收人根据上述标准一次性支付被征收人 6 个月的临时安置费。

3、选择产权调换的过渡期少于规定期限的, 按实际过渡期支付临时安置费。

4、房屋征收部门提供周转用房的, 不再向被征收人支付临时安置费。

(六) 因征收房屋对被征收人合法经营活动造成直接经营损失的, 按下列标准给予停产停业损失补偿:

1、因征收有照非住宅房屋造成停产停业损失的补偿, 根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素由征收当事人协商确定, 在停产停业过渡期限内按照下列规定计算停产停业损失:

被征收人选择产权调换且被征收房屋用于自营, 被征收人能够提供税务部门出具的所得税缴纳凭证的, 按照上年度应纳税所得额 $\div$ 12(月) $\times$ 停产停业期限(月)给予停产停业损失补偿。

被征收人不能提供税务部门出具的应纳税所得额凭证(含

未达到纳税起征点的)或者房屋用于出租的,按照房屋出租评估价格/月×停产停业期限(月)给予停产停业损失补偿。房屋出租评估价格/月由选定的房地产价格评估机构评估确定。

被征收人选择货币补偿的,按上述标准一次性支付6个月停产停业损失补偿。

征收当事人协商不成的,可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

2、被征收人利用有照住宅房屋实施生产经营活动并取得工商营业执照、依法纳税证明的,比照非住宅房屋标准享受停产停业损失补偿。

3、享受停产停业损失补偿的,不再享受临时安置补偿。

#### **八、救济办法**

被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的,应当自收到估价报告之日10日内,向房地产价格机构书面申请复核评估,房地产价格评估机构自收到复核申请之日10日内对评估结果进行复核,并向申请人出具复估报告或书面告知申请人复核结果。申请人对复估结果仍有异议的,应当自收到复估结果之日起10日内,向市房地产评估专家委员会申请鉴定。

补偿协议订立后,一方当事人不履行补偿协议约定义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的商谈期限内达不成补偿协议,或者被征收房屋所有权人不明确的,由房屋征收部门报请双塔区人民政府参照征收补偿条例的规定,按

照征收补偿方案做出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

### 九、征收保障措施

被征收人在法定期限内既不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁，由双塔区人民政府依法申请人民法院强制执行。

采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收工作，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、其他事项

(一) 在签订补偿协议后，被征收户将《土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋共有权证》及其它产权契约文书交与双塔区房屋征收办公室。所交证件必须真实合法有效，如有虚假证件由被征收人自行承担法律责任，同时废除签订的相关征收补偿协议或合同。

(二) 被征收户搬迁后，房屋及其配套设施、房屋附属物完整交付区房屋征收办公室。

此方案由双塔区房屋征收办公室负责解释，未尽事宜按有关规定执行。

朝阳市双塔区人民政府

2022年6月6日