

ᠪᠠᠶᠠᠨᠲᠤᠯᠠᠭᠤᠰᠢᠨᠯᠢᠨᠬᠡᠳᠤᠰᠤᠨᠶᠢᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨᠨᠠᠨ

巴彦淖尔市临河区人民政府办公室文件

临政办发〔2020〕23号

关于印发《临河区国有土地上房屋征收与补偿安置办法》的通知

各乡镇人民政府、农场、办事处，区直各单位：

《临河区国有土地上房屋征收与补偿安置办法》已经临河区人民政府2020年第三次常务会研究通过，现印发给你们，请遵照执行。



临河区人民政府办公室

2020年4月14日印发

临河区国有土地上房屋征收与补偿安置办法

第一条 为了规范临河区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》以及市、区两级有关文件精神，结合临河区实际，制定本办法。

第二条 临河区范围内因公共利益需要实施的国有土地上房屋征收与补偿活动，适用本办法。

第三条 巴彦淖尔市临河区房屋征收和管理局组织实施本区域内的房屋征收与补偿工作。

第四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

第五条 征收个人住宅，被征收人选择货币补偿的应当按照同等建筑面积、类似新建商品住宅市场价格予以补偿：在征收范围内对被征收个人住宅容积率不足75%的(容积率按占地范围计算，不包括巷道)，不足部分的面积每平方米按类似新建商品住宅市场价格的50%给予补偿。房屋价值包括房屋及其占用范围内土地使用权的价值。被征收人有异议的，可以委托房地产价格评估机构对被征收房屋的价值进行评估。

征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换

的，临河区人民政府应当提供改建地段或就近地段的房屋。由平房调换至多层住宅或者高层住宅的，分别按照建筑面积 1: 1.2 和 1: 1.3 比例调换。超出应调换建筑面积部分，由被征收人补交差价。被征收人放弃调换房屋面积部分对放弃面积部分给予货币补偿。

征收非住宅房屋，按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋评估价格进行补偿；被征收人选择房屋产权调换的，临河区人民政府有条件提供产权调换房屋的，应当提供产权调换的房屋，并与被征收人结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第六条 被征收人选择货币补偿的，被征收房屋室内装修评估价未达到建筑面积每平方米 200 元的，按建筑面积每平方米 200 元补偿；装修评估价格建筑面积每平方米超过 200 元的，按评估价格据实补偿；如被征收人选择产权调换的，用于产权调换房屋的面积部分不予装修补偿。附属设施按照评估价格给予补偿；巷道按基准地价给予补偿。

第七条 搬迁费按被征收房屋建筑面积 10 元/平方米计算，不足 800 元的补足 800 元。选择产权调换的搬迁费给予二次补偿。

第八条 临时安置补助费，住宅房屋按建筑面积 12 元/月·平方米计算；商业门店房按该地段类似房屋客观房租给予补助。选择货币补偿的，过渡期为 6 个月，临时安置费一次性补助 6 个月；选择产权调换的临时安置费自签订补偿协议并将被征收房屋交

付征收人之日起，补助至产权调换房交付之日止，交付时间不得超过 36 个月。临时安置费按照被征收人用于产权调换房屋的建筑面积计算。

第九条 在签约期限内达成补偿安置协议的，按被征收房屋价值补偿额（房屋价值、装修、附属设施、巷道四项补偿之和）给予奖励，具体比例在《征收补偿安置方案》中明确。

第十条 因征收商业用房造成停产停业损失的，按实际用于营业房屋评估价值的 5% 给予一次性停产停业损失补偿。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立的具有相应资质的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

第十一条 被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，且在本区只有该套住房的，产权调换面积不得低于 50 平方米，50 平方米以内不找差价；选择货币补偿的，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的类似新建商品住宅市场价格平均售价购买 50 平方米住宅的金额。

第十二条 工业企业用房的搬迁补偿、临时安置补助、停产停业损失补偿、设备拆装费，由估价机构据实评估。

第十三条 建设用于产权调换的住宅房屋，应当按照不低于国家绿色建筑最低标准进行设计和建设标准。

产权调换房屋应当按照全装修技术标准进行装修;如果被征收人用于产权调换的房屋装修评估价值每平方米不足 200 元的,按照每平方米 200 元标准进行装修。被征收人用于产权调换的房屋装修评估价值超过每平方米 200 元的,按装修评估价值进行装修。被征收人选择自行装修的,原产权调换房屋装修价值每平方米不足 200 元的,按照每平方米 200 元装修费用补偿给被征收人;原产权调换房屋装修价值每平方米超过 200 元的,按装修评估价格据实补偿给被征收人。

第十四条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定;自房屋征收部门公布房地产价格评估机构名单之日起十日内仍不能协商选定的,由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方式随机确定。

通过投票确定或者随机确定的房地产价格评估机构,备选的房地产价格评估机构不得少于三家。通过投票确定的房地产价格评估机构,应当有过半数的被征收人参加投票并获得参加投票的被征收人的过半票数。

投票确定或者随机确定的房地产价格评估机构应当有公证机构现场公证。公证费用由房屋征收部门承担。

房屋征收部门或者被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的,可以向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的,可以向房地产价格估价专家委员会申请鉴定。

房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家

委员会成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。以户为单位评估。以被征收人房屋所有权证为计户依据，一证一户。被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时点为发布征收决定公告之日。

第十五条 签订住宅房屋产权调换协议后，建设单位不得随意变更安置住房的建筑面积。擅自更改面积超过补偿协议面积且不超过 3%部分，由被征收人按类似房地产市场价格补交；擅自更改面积超过补偿协议面积 3%部分，被征收人无偿取得该面积的产权；低于补偿协议面积且不超过 3%部分，征收部门按照征收决定公告之日类似新建商品住宅市场价格补偿被征收人；低于补偿协议面积且超过 3%部分，征收部门按照征收决定公告之日类似新建商品住宅市场价格的二倍补偿被征收人。

类似新建商品住宅市场价格应当在产权调换协议中予以明确。

产权调换房屋交付超过约定期限的，对自行过渡的被征收人，房屋征收部门应当自逾期之日起按照原规定标准的二倍支付临时安置补助费；房屋征收部门已经提供周转用房的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之日起支付临时安置补助费。逾期临时安置补助费按产权调换房屋的建筑面积计算。

第十六条 房屋征收范围内被确定为采取自主征收模式的，按被征收人 10%的比例推选代表组成自主征收委员会，且人数最多不超过 21 人。

征收范围内的被征收人签订补偿协议达到 95%以上的，临河区人民政府可作出房屋征收决定，协议生效并履行协议；签约率达不到 95%以上的，已签订补偿协议不产生法律效力。

被征收房屋的建筑面积以房屋产权证和产籍档案为准；实际测绘面积与房屋权属证书、产籍档案面积相差较大的，以有房地产测绘资质的中介机构出具的房地产测绘报告为准。

第十七条 被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；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责任和法律责任。

第十八条 本办法未尽事项，按照有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。

第十九条 本办法解释权属于巴彦淖尔市临河区人民政府。

第二十条 本办法自 2020 年 5 月 15 日起实施，有效期五年。

第二十一条 本办法实施前，临河区人民政府颁布的房屋征收与补偿有关规定、办法与本办法相抵触的，按本办法执行；本办法实施前已经实施的国有土地上房屋征收补偿的项目，继续沿用原有的规定办理。