

宜君县人民政府文件

君政发〔2022〕8号

宜君县人民政府 关于宜君县城市更新重点区域部分房屋征收 有关事项的决定

各乡镇人民政府（综合服务中心），街道办事处，县科技工业园区管委会，县政府各工作部门、直属机构：

为了切实加快宜君县县城建设步伐，不断提升县城品位，按照县党代会精神及“134”发展思路，以建设中国避暑名城为目标，不断优化城市空间布局，提升居民获得感、幸福感，县政府就宜君县城市更新重点区域征收规划红线范围内部分房屋房地产及附属构筑物实施征收。

一、房屋征收范围及对象

征收范围：1. 铜牛周边；2. 冬霞肉店周边；3. 电力小区

南侧寿木店；4. 长线局周边；5. 物资局(沿街门面及院内二层)；6. 县农业农村局门房；7. 县信访大厅、县电信局、县文化馆、县农行、县邮政局；8. 宜阳中街饮食服务公司商铺；9. 中心广场医院门面房；10. 南山公园路刘文宪住宅，杨守红新老宅，杨守建新老宅。

征收对象为宜君县城市更新重点区域部分房屋征收规划红线范围内的所有建(构)筑物及电力、通讯、广播、有线电视和自来水等杆、管、线。涉及部分企事业单位和25户居(村)民，总建筑面积约16000平方米(以实际测绘为准)。

二、房屋征收实施单位

宜君县住房和城乡建设局为宜君县城市更新重点区域部分房屋征收部门，负责组织实施项目的房屋征收补偿安置工作。

三、依据的法律法规及政策

- (一)《中华人民共和国民法典》(第二篇“物权”);
- (二)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (三)《中华人民共和国土地管理法》;
- (四)国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》;
- (五)住建部《国有土地上房屋征收评估办法》;
- (六)《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》;
- (七)中纪委、监察部办公厅《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》。

四、补偿安置方式、安置原则及具体补偿安置标准

按《宜君县城市更新重点区域部分房屋征收补偿与安置实施方案》执行。（见附件）

五、征收相关事项说明

（一）在征收实施过程中，征收当事人双方在征收补偿安置方案规定的签约期限内经多次协商仍达不成协议的，或被征收房屋所有权人不明确的，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定办理，即由征收部门报请县政府做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（二）被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等增加补偿费用的不当行为，违反规定的不予补偿。

（三）被征收人及利害关系人对本决定不服的，可在本《决定》公布之日起 60 日内依法向铜川市人民政府申请行政复议，或者在 6 个月内向铜川市中级人民法院提起行政诉讼。

附件：宜君县城市更新重点区域部分房屋征收补偿与安置实施方案

宜君县人民政府

2022 年 4 月 9 日

（此件公开发布）

附件

宜君县城市更新重点区域部分房屋征收 补偿与安置实施方案

为切实加快县城建设步伐，不断提升县城品位，按照县党代会精神及“134”发展思路，以建设中国避暑名城为目标，不断优化城市空间布局，提升居民获得感，幸福感，县政府根据《宜君县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》《宜君县国土空间规划》《宜君县城市总体规划（2010—2030）》和专项规划的要求，决定对县城重点区域部分建筑进行征收，该项目是城市更新提升重点，属公益性项目。依据国务院《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》等相关法律法规，结合宜君县城市更新重点区域部分房屋征收实际，制订本实施方案。

第一章 总 则

第一条 适用范围、征收对象及征收范围

本实施方案适用于宜君县城市更新重点区域征收规划红线范围内部分国有、集体土地上房屋及建（构）筑物的所有权人（以下称被征收人）。

征收对象为宜君县城市更新重点区域征收规划红线范围内部分房屋的所有建（构）筑物及电力、通讯、广播、有线电视和自来水等杆、管、线。涉及部分企事业单位和25户居（村）民，

总建筑面积约16000平方米（以实际测绘为准）。

征收范围：1. 铜牛周边；2. 冬霞肉店周边；3. 电力小区南侧寿木店；4. 长线局周边；5. 物资局（沿街门面及院内二层）；6. 县农业农村局门房；7. 县信访大厅、县电信局、县文化馆、县农行、县邮政局；8. 宜阳中街饮食服务公司商铺；9. 中心广场医院门面房；10. 南山公园路刘文宪住宅，杨守红新老宅，杨守建新老宅。

第二条 征收主体

宜君县人民政府为宜君县城市更新重点区域部分房屋征收实施主体；宜君县住房和城乡建设局为宜君县城市更新重点区域部分房屋征收部门，负责组织实施项目的房屋征收补偿安置工作。

第三条 适用法律法规及政策

房屋征收与补偿严格按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》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》《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》中纪委监察部办公厅《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》陕西省住建厅《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》《陕西省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》《陕西省国有土地上房屋征收住房保障办法》的国家有关房屋征收法律法规及政策规定执

行。

一、被征收房屋的权属、面积、结构、性质、用途认定。对于已经登记的建筑以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿有错误外，以房屋登记簿为准。

被征收人对房屋的合法性有异议的，可向规划部门申请复查；对房屋所占土地的性质、面积、用途有异议的，可向自然资源部门申请复查；对房屋的面积、性质、结构、用途有异议的，可向不动产登记部门申请复查。

二、对于房屋征收范围内未经登记的房屋，由县住建部门按照相关法律、法规规定的程序予以调查、认定、处理。

三、对房屋征收范围内的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，并依法拆除；对未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当补偿。

四、自《征收决定》公布之日起，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，由当事人自行解决。征收部门不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任；征收范围内的商业网点一律停止经营，征收期间不再征收相关规费，违反规定的，追究相关部门负责人责任。

五、征收范围确定后，在房屋征收范围内不得进行下列活动：

（一）新建、扩建、改建房屋；

- (二) 改变房屋和土地用途;
 - (三) 房屋的租赁、抵押及装修;
- 违反以上规定实施的部分, 不予补偿。

第二章 房屋征收实施步骤

第四条 被征收人须在《征收公告》规定的期限内配合房屋征收工作人员进行房屋的勘测、登记、评估。因被征收人的原因, 不能对被征收房屋进行勘测认定的, 由房屋征收部门依据房产部门提供的被征收房屋的产权资料或组织评估机构、公证机关对被征收房屋进行勘测、登记、公证后, 确定被征收房屋的权属、用途、结构、建筑面积。

第五条 房地产价格评估机构由被征收人在房屋征收部门公布的备案名录中协商选定。按照《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》执行。

第六条 被征收人对评估报告有疑问或有异议的, 应当自收到评估报告之日起10日内, 向房地产价格评估机构提出书面申请复核评估或作答疑解释。房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起10日内要将复核结果出具书面报告给申请人予以答复。

被征收人对房地产价格评估机构的复核结果仍有异议的, 应当自收到答复结果之日起10日内, 向房地产评估专家委员会申请鉴定。

被征收房屋价值评估时间为房屋征收决定公告之日。

第七条 被征收人根据房屋评估报告, 按照《征收公告》规

定的签约期限，与征收部门签订房屋征收补偿安置协议，按期搬迁腾空房屋，同时将房产等手续交房屋征收部门备档，房屋征收部门按照补偿协议向被征收人支付补偿费或进行房屋安置。

第八条 房屋征收补偿安置协议签订后，被征收人拒绝领取补偿费且拒不搬迁的，由房屋征收部门申请公证机关将该补偿费办理提存公证，并依法向人民法院提起诉讼。

第九条 被征收人在《征收公告》规定的签约期限内无正当理由拒绝签订房屋征收补偿安置协议，且拒不搬迁的，由房屋征收部门报请县人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告，房屋征收部门就被征收房屋等有关事项向公证机关办理证据保全。被征收人在补偿决定规定的期限内，仍拒不签订补偿安置协议又不搬迁的，在法律规定的行政复议和诉讼期限内也不申请行政复议或提起行政诉讼的，县人民政府将依法申请人民法院强制执行。

第三章 房屋征收补偿与安置

第十条 房屋征收补偿的基本原则

被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

房屋征收采取货币补偿或产权调换两种方式，被征收人可以自愿选择。

一、货币补偿方式

1. 对于被征收房屋价值的补偿，由具有相应资质的房地产

价格评估机构按照类似房地产市场价格进行评估。

2. 房地产评估机构根据被征收房屋的合法建筑面积、区位、结构、用途、新旧程度等因素出具的房地产市场评估价格报告，征收部门按照报告对被征收人补偿房屋补偿费。

3. 对征收范围内的经营性用房，房产证登记为商业用房的，按房地产评估机构的价格给予一次性货币补偿，并按照营业用房补偿费的10%对被征收人一次性补偿停产停业损失。

4. 对于从事生产经营的房屋，房产证登记为非生产经营房屋的，在征收公告前实际经营三年以上且工商、税务证件齐全并依法纳税的，其房屋用途仍然认定为非生产经营用房，按照被征收房屋补偿费的10%对被征收人补偿停产停业损失。

5. 被征收房屋具有的装饰或其他附属设施设备的，按照房地产评估机构出具的评估价格给予补偿。

二、产权调换(安置)方式

(一) 对选择产权调换的被征收人原则每户提供一套100平方米的安置房予以产权调换。具体置换办法为：被征收房屋为砖混结构的按照1:1的比例进行面积置换；砖木结构、砖石窑按照1:0.8的比例进行面积置换。

(二) 用于产权调换的房屋标准为：同商品房毛坯房标准。

(三) 安置房由被征收人通过摇号方式确定。

(四) 被征收人选择安置房后，剩余合法面积按照房地产价格评估机构的房屋评估价值予以货币补偿，安置房差价款安置房

选定时结清。

（五）被征收人征收合法面积大于100平方米：被征收人选择置换安置房面积大于100平方米的，超出面积按照该房屋核定价格由被征收人自行购买；被征收人选择置换安置房面积小于100平方米的，不足面积按照该房屋核定价格给予被征收人补偿。

（六）被征收人征收合法面积小于100平方米：被征收人选择置换安置房面积大于征收面积的，超出面积由被征收人按照该房屋核定价格全资购买。

（七）实行产权调换的被征收人必须对所调换房屋具有合法、完全的所有权，对产权不明或有产权纠纷的，不予产权调换。

三、过渡方式

按照“发放安置过渡费、自行过渡”的原则，征收人按补偿标准发放临时安置费，被征收人自行过渡的方式。

四、补助标准

（一）搬迁补助费

1. 被征收人在征收期限内搬迁的，按征收合法建筑面积20元/平方米的标准给予一次性支付搬迁补助费。每户不足500元，按500元予以补助。

2. 被征收人超出规定搬迁时限的，或被依法实施强制执行的，不予支付搬迁补助费。

（二）安置过渡费

1. 被征收人选择安置房的，根据选择安置房的面积按照10

元/平方米/月的标准给予被征收人安置过渡费。选择纯货币、利用存量现房安置的被征收人，不予支付安置过渡费。

2. 安置过渡费起止时间从被征收人腾空交付房屋之日起至获得安置房后3个月止。安置过渡费先预发6个月，到期顺延。

3. 安置房竣工交付后，因被征收人原因不按期办理安置手续的，不再支付安置过渡费。

五、土地补助

(一) 企事业单位的房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

(二) 居(村)民院落土地面积补助，按院落面积减去建筑物占地面积后，每平方米补助200元。

第四章 责任与义务

第十一条 本次房屋征收涉及的单位、集体和个人应当自觉遵守房屋征收的法律、法规及政策，积极配合房屋征收部门开展工作。

第十二条 征收范围内涉及的电力、电信、广电、联通、移动、供气、供水等设施迁移的，由相关部门具体负责。

第十三条 房屋征收工作人员徇私舞弊、弄虚作假或以权谋私的，构成犯罪的，依法追究刑事责任；情节较轻尚构不成犯罪的，依法依规严肃处理。

第十四条 被征收人采取暴力、辱骂、威胁等手段或无理阻碍房屋征收与补偿工作，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。

第五章 附 则

第十五条 本方案由县住房和城乡建设局负责解释。

第十六条 本方案自公布之日起实施。

抄送：县委办，县纪委办，县人大办，县政协办，县人武部。

县法院，县检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省属驻宜各单位。

宜君县人民政府办公室

2022年4月9日印发

共印80份

