附件：

凤鸣公园建设项目

国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，结合征收范围内的实际情况，制定凤鸣公园建设项目国有土地上房屋征收补偿方案如下:

1. **征收范围**

东至电影公司办公楼东墙，西至凤凰路，北至饮食服务公司宿舍通道，南至则天大街。（不含西街村集体土地）。前述征收范围内的房屋及附属物依法征收，国有土地使用权同时收回。

**二、征收主体及实施单位**

征收主体：文水县人民政府。

征收实施单位：文水县住房和城乡建设管理局。

1. **征收依据**

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

**四、征收补偿方式**

本次征收实行货币补偿方式，具体如下：

根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、建筑面积、新旧程度等因素，由具有相应资质的评估机构按照不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，对被征收房屋的房屋、构筑物等进行评估作价，以货币形式一次性补偿给被征收人，被征收人自行安置。

**五、征收时间**

具体征收时间自《房屋征收决定公告》发布之日起至征收结束止，具体签约期限以现场发布的公告为准。

**六、过渡期限与方式**

（一）过渡方式为自行过渡，自被征收人搬迁之日起计算。

（二）过渡期限六个月。

**七、征收补偿内容及标准**

房屋征收实施单位依法对被征收人实行补偿，具体包括：

（一）被征收房屋价值的补偿

对被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日与被征收房屋的区位、用途、权属性质、规模、建筑结构等类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的评估机构评估确定。

（二）因征收房屋造成搬迁的补偿

按照一次性货币补偿的方式，支付一次搬迁补助费。具体搬迁补偿标准如下：

1、征收住宅房屋，一次性支付搬迁补助费的标准为12元/平方米。

2、征收非住宅房屋，一次性支付搬迁补助费的标准为：商业营业用房40元/平方米，生产用房60元/平方米，办公用房30元/平方米，仓储用房40元/平方米。

3、机器设备的搬迁补助由评估机构评估确定。

（三）临时安置补助

按照一次性货币补偿的方式，一次性支付6个月的临时过渡安置补助费；被征收人自行过渡，临时安置补助费以被征收房屋合法建筑面积按月计算，标准为10元/平方米/月。

（四）停产停业损失补偿

因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，给予被征收人补偿，可以协商选择下列方式之一确定补偿金额：

1、按被征收房屋评估总价的一定比例计算；

2、按被征收人上一年度纳税的税后月平均净利润计算；

3、按被征收房屋租金收益计算。

协商不成的，依法委托具有相应资质的评估机构通过评估确定。

（五）附属物及其他补偿

被征收房屋装饰装修、附属设施、花卉树木等价值，依法由具有相应资质的评估机构通过评估确定。

**八、征收评估**

按照《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》《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定执行。

**九、认定**

（一）权属已登记的建筑，被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积以房屋所有权证登记为准，如用途发生改变，以主管部门的批准文书认定；对房屋建筑面积有异议的，由被征收人提出申请，以有资质测绘单位现场测量的实际面积为准。

（二）权属未登记和擅自改变用途的建筑，由房屋征收实施单位会同县自然资源局等相关部门进行认定。

经认定为合法建筑的，按照认定结果区分情况进行评估，予以相应补偿；认定为未超过批准期限的临时建筑，按照重置价格和剩余期限给予适当补偿；认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（三）房屋征收范围确定后，任何单位和个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不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

**十、补偿决定**

房屋征收实施单位与被征收人应就补偿金额、停产停业损失补偿、临时安置补助、搬迁补偿、支付期限、搬迁期限、过渡期、违约责任等事项，订立补偿协议。

如房屋征收实施单位与被征收人在发布的公告确定的签约期限内达不成补偿协议，由房屋征收实施单位报请文水县人民政府作出补偿决定，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。

**十一、其他规定**

（一）本方案中被征收不动产价值，是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常条件下的市场评估价值。被征收人的房屋被征收时，其占用范围内的国有土地使用权由县人民政府同时收回。

（二）被征收人腾空房屋后，须保持房屋结构完整，房屋门窗、装饰装潢、附属物等已补偿的项目不得损毁和拆除，涉及专业部门拆除的水、电、燃气等在被征收人结清水费、电费和燃气等费用后，由专业部门负责拆除。擅自拆除造成损失的，在补偿费中予以扣除。

（三）自本方案公布之日起，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，由当事人双方自行解决。征收主体不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。

（四）为保证征收工作如期完成，被征收人要积极配合，按期搬迁。对逾期未迁出者，按相关规定处理。在征收过程中，对无理取闹，阻挠、干扰征收工作人员正常工作的，依据相关法律规定惩处。

（五）本方案未尽事宜，按照有关法律、法规规定执行。

文水县住房和城乡建设管理局

2022年9月20日