

# 裕田街道办事处道外苗圃房屋征收补偿方案 (国有)

为进一步推进城市规划建设需要,依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、《哈尔滨市国有土地上房屋征收与补偿办法》、《哈尔滨市国有土地上房屋征收补偿相关规定(试行)》(哈房征发〔2011〕2号)等有关法律、法规,结合我区实际,制定本方案。

## 一、征收机构

征收主体:松北区人民政府

征收部门:哈尔滨松北区土地整理储备交易中心

征收实施单位:松北区裕田街道办事处

## 二、征收范围

以项目征收范围图为准。(见附录)

## 三、房屋认定标准

(一)具有合法房屋产权、土地使用证照的为合法房屋,经街镇调档核实无误,作为征收补偿依据。

(二)持有土地、规划等相关审批部门建房审批手续的,尚未取得合法产权、土地使用证照的房屋,经街镇调档核实无误,作为征收补偿依据。

(三)在本补偿方案没有明确规定的其他特殊情况的被征收房屋,由街镇征收领导小组集体讨论,采取“一事一议”的方式解决,以街镇征收领导小组会议纪要的方式予以确认。

## 四、征收补偿标准

### (一)对住宅房屋征收补偿标准

1.依法确定的被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

2.被征收人选择货币补偿的,由具有相应资质的房地产价格评估机构按照评估确定的被征收房屋价值计算补偿款。被征收人对评估结果有异议的,自收到分户估价报告之日起10日内,向原估价机构提出书面复核申请。对复核结果仍有异议的,按相关法律程序执行。

3.家庭人均建筑面积低于我市上年度人均建筑面积标准的,并且货币补偿低于7万元的,按照7万元执行。

4.被征收人选择房屋产权调换的,国有土地上房屋征收,按照认定合法住宅房屋的建筑面积“征一补一”进行安置,产权调换房屋根据被征收住宅房屋的建筑面积,就近上靠标准户型安置。

5.产权调换房屋建筑面积与原房建筑面积相等部分不结算差价;产权调换安置户型就近上靠标准户型超出被征收房屋建筑面积部分,按照综合建设成本价格缴纳购房款,综合建设成本价格为每平方米3030元(哈建发〔2012〕92号)。每个合法产权证照就近上靠建筑面积最大不超过10平方米。每个合法产权证照可按商品房优惠价每平方米7000元最多购买建筑面积20平方米。

6.被征收人要求低于原房面积产权调换的,原房屋建筑面积超出产权调换房屋建筑面积差额部分按照被征收房屋评估价值实行货币补偿。

7.安置地点:回迁期房(西安大街以西、济南路以北、利民二中以南区域)。选择期房安置的,期房建筑面积户型为40平方米(保障户型)、50平方米、60平方米、70平方米、80平方米、90平方米、100平方米、120平方米、150平方米。

8.产权调换安置房屋免交楼层差价。

9.被征收人选房顺序按搬迁验收顺序排序(以机打搬迁验收顺序号为准)。

### (二)对用作经营使用的合法住宅房屋与具有合法产权证照的非住宅房屋的补偿标准

1.对经调档核实记载标注为商业、办公用途的非住宅房屋,被征收人可以选择房屋产权调换也可以选择货币补偿,超出安置部分面积按产权调换房屋当时市场评估价交纳购房款。安置商服、办公用房面积最小不低于50平方米,最大不得超过1000平方米。记载标注除商业、办公以外的其他用途非住宅房屋实行货币补偿。对用作经营使用的合法住宅房屋,可以选择货币补偿,也可以选择住宅房屋产权调换。

2.用作经营使用的合法住宅房屋的认定必须符合以下条件:

具有营业执照等经营手续、税务登记证明并有纳税记录,且房屋产权证、营业执照等经营手续和税务登记证明的营业地点一致,经营业审批部门和税务部门调档核实状态为正常,根据营业审批部门调取的房屋面积登记证明和税务部门调取登记营业面积证明,结合实际情况认定住改非面积。如营业审批部门与税务部门无法提供营业面积的,由街镇征收领导小组采取一事一议的方式以会议纪要的形式确定。利民托管区域2018年7月托管后住宅房屋取得营业执照的不予住改非认定。

3.被征收人选择货币补偿的,货币补偿金额由具有相应资质的房地产评估机构按照评估确定的被征收房屋价值计算补偿款。

4.被征收人选择住宅房屋产权调换的,参照住宅房屋产权调换标准执行,并返还住宅房屋和住改非房屋评估差价。

### (三)搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿执行标准

#### 1.合法住宅房屋补偿标准

(1)搬迁补偿费按建筑面积15元/平方米一次性补偿。

(2)住宅房屋的临时安置补偿费以原房合法建筑面积每月每平方米20元为标准,实行货币补偿的一次性支付6个月临时安置补偿费。实行产权调换选择期房安置的,实行产权调换原房合法建筑面积部分,在过渡期间按月支付临时安置补助费,每6个月发放一次,超过24个月的自逾期之日起,以原房合法建筑面积中的选择产权调换面积每月每平方米40元为标准支付。

#### 2.非住宅及住改非房屋补偿标准

(1)非住宅房屋临时安置补偿费按确认后有照房屋建筑面积每月每平方米35元为标准。实行货币补偿,一次性支付6个月的临时安置补偿费。

#### (2)用作经营使用的住宅房屋补偿标准

被征收人选择货币补偿的,住改非房屋临时安置补偿费以原房合法建筑面积中用于住改非经营使用部分建筑面积每月每平方米20元为标准,一次性支付6个月的补偿。

实行产权调换的,参照住宅房屋产权调换标准执行,并返还住宅房屋和住改非房屋评估差价。住改非房屋临时安置补助费,参照住宅房屋标准执行。

住改非房屋搬迁补偿费按照住宅房屋标准执行。

3.电话、有线电视、互联网业务接入迁移的补偿费,按被征收人提供的初装费票据金额计算。

4.被征收人的机器、材料、煤气、动力电、生产用水等设施设备的搬迁、拆装费,按有资质评估单位按相关规定评估确定或按实际发生计算;无法恢复使用设备由有资质的评估单位按相关规定评估确定。

5.因征收房屋造成停产、停业的,与被征收当事人协商确定;协商不成的,可以委托房地产价格评估机构通过评估确定;

对能够提供纳税情况证明的，按照月平均应纳税所得额、向社保部门缴纳劳动保险统筹基金，确定的职工人数和上年度本市职工平均工资为标准计算损失补偿。

#### (四)其他补偿标准

- 1.被征收房屋临迁补助费用发放期限，以各街（镇）房屋征收工作小组对被征收房屋开具的搬迁验收单日期为起始日期，政府组织进户的日期为截止日期。
- 2.被征收房屋有室内装修的，补偿由有相应资质的评估机构按照有关标准及相关估价方法准则结合实际情况估价确定。
- 3.被征收房屋用地范围内的地上附着物，由具有资质的资产评估机构进行评估，按照其出具的评估报告金额进行补偿。
- 4.房屋具有土地、产权证照等合法手续，但征收时现状已倒塌，结合现场实际情况，补交重置价格后，由街镇给予合理认定。

#### 五、对残疾、低保等特困人群的保障政策

(一)被征收人家庭总建筑面积不足40平方米(含40平方米)，可就近上靠到建筑面积50平方米标准户型安置，上靠部分按综合建设成本每平方米3030元交纳购房款，被征收人无力全额交纳上靠建筑面积50平方米标准户型购房款的，暂不予办理产权登记，待全额交纳上靠建筑面积购房款后，才可办理产权登记。

(二)对持有《城市居民最低生活保障证》的被征收人，经街镇民政部门认定无异议后，给予2万元政策关怀；对持有《中华人民共和国残疾人证》的被征收人，经街镇民政部门认定无异议后，给予1万元政策关怀。

(三)对持有《特困人员救助供养证》的被征收人，经街镇房屋征收工作领导小组认定无异议后，给予3万元生活补贴。

(四)对持有《黑龙江省优抚对象抚恤补助证》和户籍所在地的区退役军人事务局出具证明的，对被征收人给予房屋征收补偿优待1万元的政策关怀。

#### 六、奖励期限、奖励标准。

(一)奖励期限：征收启动之日起20日内。

(二)奖励标准：被征收人在规定的搬迁奖励期限内完成搬迁验收的，按下列标准给予奖励：

1.经2004年9-10月航拍图鉴定，被征收房屋在航拍图上有显示，无任何手续，但被征收人具有征收地街镇当地户口或长期在此居住(或使用)，由街镇结合实际，参照有照房屋给予补偿。

2.2004年9-10月航拍时，房屋正在建设，征收时房屋具备居住、使用功能，结合现场实际情况，由街镇采取“一事一议”方式确定。

3.被征收房屋在2004年航拍图上没有显示、无任何产权手续，同时具备以下条件的，给予认定。

- (1)为被征收地段社区居民；
- (2)长期在此房屋居住；
- (3)确无其他住房的。

上述条件经被征收人提供相关证明，由街镇确认，在征收地域内进行公示7日后，无异议的，予以安置建筑面积40平方米保障户型住房。如确实不够居住的，由街镇依据实际情况采取“一事一议”的方式给予安置。

4.在搬迁奖励期限内完成搬迁的以合法产权证照为一户，或经街镇征收领导小组认定为合法应予补偿的被征收房屋为一户，每户奖励2万元。

5.产权调换安置地点住宅用地级别低于或等于征收范围住宅用地级别的，在奖励期限内每个合法产权证照为一户或经街镇领导小组认定为一户的，选择产权调换安置的，每户可享受无偿奖励建筑面积10平方米住宅房屋优惠政策。

6.被确定为无照房屋条件较好的，确实用于居住或使用的被征收房屋，且被征收人积极支持征收工作的，经街镇房屋征收工作领导小组同意后，按重置成本给予评估补偿。

逾期未搬迁验收的，不享受奖励政策。

#### 七、征收时限

2024年6月20日至2024年7月9日

八、对抢建的建筑物、构筑物及地上附着物，依法拆除。提供虚假证照等相关手续的，认定结果无效，不作为补偿依据，征收补偿协议作废，报相关部门处理。

#### 九、征收手续办理程序及所应提供材料

(一)被征收人搬迁完毕后，持房屋产权证、土地使用证、产权人身份证、户口、低保证、残疾证、特困证、优抚证、交费凭证(电话、有线电视等凭据)等原件和复印件及名章，非住宅房屋及住改非房屋的被征收人还需持经营手续(原件及复印件)，企业法人名章、参加企业职工基本养老保险的职工名册(社保经办机构)等证件，到本区域搬迁验收指挥部申请验收房屋，验收合格后由搬迁验收指挥部开具搬迁验收凭证。

(二)被征收人携带上述证件及验收凭证，到搬迁验收指挥部办理验收签收单(作为搬迁序号)、选定安置房屋、签订征收补偿协议。

(三)被征收人签订协议时，提供哈尔滨银行卡(一类卡)复印件，协议生效之日起20个工作日征收补偿款打入被征收人银行账户内。

(四)要求产权调换的被征收人，超出原房屋面积购房的，自协议生效第二日，持本人身份证、名章、《房屋征收补偿协议》到哈尔滨银行交纳购房款。

十、办公地点：裕田街道现场指挥部

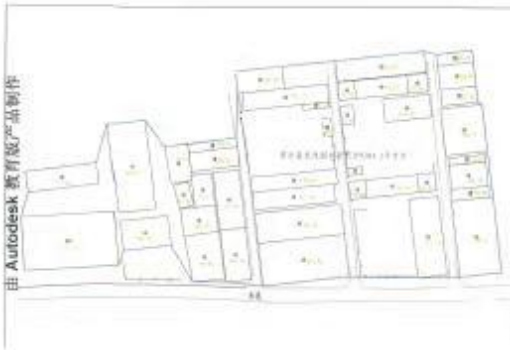
十一、解释权限：本《方案》及其他未尽事宜由松北区土地整理储备交易中心负责解释。



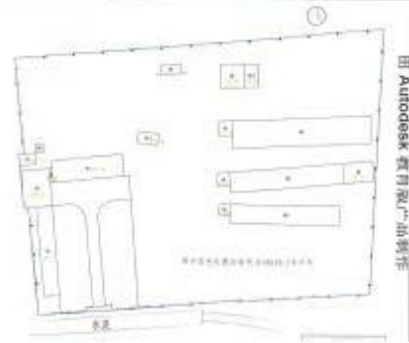
附录：房屋征收范围图

由 Autodesk 教育版产品制作

哈尔滨市道外区苗圃房屋征收范围图



图中蓝色线围合区域为房屋征收范围



由 Autodesk 教育版产品制作