



伊金霍洛旗人民政府关于印发 阿勒腾席热镇国有土地上棚户区 改造房屋征收与补偿安置实施方案的通知

《伊金霍洛旗阿勒腾席热镇国有土地上棚户区改造房屋征收与补偿安置实施方案》已经伊金霍洛旗 2016 年第 14 次四大班子联席会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

2016 年 7 月 1 日

伊金霍洛旗阿勒腾席热镇国有土地上棚户区 改造房屋征收与补偿安置实施方案

为加快推进房地产去库存和棚户区改造工作，切实解决事关群众切身利益的拆迁“半拉子”工程，建设宜居品质城市，按照伊旗旗委、政府的总体安排部署，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《内蒙古自治区人民政府关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产业稳步发展的意见》（内政发〔2016〕26号）等相关文件精神，结合伊金霍洛旗阿勒腾席热镇2013年以来房地产市场交易行情和房屋征收补偿安置实际，本着公平合理的原则，制定本方案。

一、补偿与安置方式

（一）**自愿选择补偿方式。**被征收人可自愿选择货币补偿、产权调换、商住互通以及上述三种方式相结合的补偿方式实现安置。

（二）**相互补偿结算方式。**统筹使用安置房屋、住宅房屋兑换凭证和现金进行结算，结算后的差价可用住宅房屋兑换凭证相互抵顶。

（三）**安置房屋选择方式。**按照“公开选房，先签协议先选房，先补偿后搬迁”的原则，根据被征收人签订房屋征收协议时间的先后顺序，优先选择回迁安置房源。

二、货币补偿和货币加住宅房屋兑换凭证补偿的结算

(一) 货币补偿的结算。货币补偿金额由房地产价格评估机构评估确定，并支付一次搬迁费。

(二) 选择货币加住宅房屋交换凭证的结算

1. 住宅平房和单元楼。被征收房屋权属证书标明的建筑面积按 1:1.3 的比例全部兑换同地段住宅房屋交换凭证予以补偿；装修、附属设施、院落占地和搬迁费予以现金结算。

2. 住宅小二楼。被征收房屋权属证书标明的建筑面积按 1:1.4 的比例全部兑换同地段住宅房屋交换凭证予以补偿；装修、附属设施、院落占地和搬迁费予以现金结算。

3. 商业房屋。按被征收房屋权属证书标明的建筑面积参照商住互通比例兑换住宅房屋交换凭证予以补偿；装修、附属设施、合法占地补偿和搬迁费予以现金结算。

三、产权调换的结算

(一) 住宅房屋

1. 平房和单元楼。按被征收房屋权属证书标明的建筑面积 1:1.3 的比例调换同地段住宅房屋，并支付 3 个月住宅临时安置费（期房按实际过渡期据实结算）。在结算剩余款项中，所置换房屋面积在 120 平方米以内的（含 120 平方米），最高支付现金不超过 10 万元；所置换房屋面积在 120 平方米至 160 平方米之间的（含 160 平方米），最高支付现金不超过 15 万元；所置换房屋面积在 160 平方米至 200 平方米之间的（含 200 平方米），最高支付现金不超过 20 万元；所置换房屋面积在 200 平方米以上

的，最高支付现金不超过 30 万元。调换后剩余差价可用住宅房屋兑换凭证相互找补。

2. 小二楼。按被征收房屋权属证书标明的建筑面积 1:1.2 的比例调换阿镇北区回迁小二楼，但原则上每户只能调换一套小二楼，对于在一个产权证内登记的房屋可全部按小二楼调换比例进行调换小二楼或兑换住宅房屋兑换凭证，并支付 3 个月住宅临时安置费。在结算剩余款项中，最高支付现金不超过 30 万元，调换后剩余差价可用住宅房屋兑换凭证相互找补。

3. 调换办法。所调换房屋以电梯毛坯楼为基准。单元楼：一层和顶层按比例调换四层、二层和五层按比例调换五层、三层和四层按比例调换六层、平房按比例调换五层均不找差价，调换其它楼层参照拟调换房屋的楼层差价互找差价；每平方米住宅房屋兑换凭证的面值相当于毛坯电梯楼五层的单价，如实际调换房屋的第五层单价高于或低于住宅房屋兑换凭证的单价，按等价调换的方式进行调换。

4. 车库。按被征收房屋权属证书标明的建筑面积 1:2 的比例兑换同地段住宅房屋兑换凭证，如产权不明的，由被征收人申请旗规划、国土、房管等部门进行产权认定。

5. 未经产权登记的房屋。按被征收房屋实地测量建筑面积每平方米补偿不超过 500 元（室内其它装修附属等不予补偿），如有争议，由被征收人申请旗规划、国土、房管、城管等部门进行产权认定。

6. **经产权登记的合法空地。**可按权属证书标明的合法空地面积 2:1 的比例兑换同地段住宅房屋兑换凭证。

(二) 商业房屋

1. **经产权登记为商业的房屋。**按被征收商业用房权属证书标明的建筑面积实行等面积调换,不同地段、位置(迎主街、迎巷道)按不同比例调换。其中,迎巷道和迎主街同楼层调换比例为 1:0.8。调换后装修、附属设施和合法占地补偿予以现金结算,剩余商业房屋面积按商住互通比例兑换住宅房屋兑换凭证,并支付 3 个月商业临时安置费(期房按实际过渡期据实结算)。

2. **经产权登记的合法空地。**可按产权证书标明的合法空地面积 4:1 的比例调换同地段商业房屋或按商住互通比例兑换住宅房屋兑换凭证。

3. **经产权登记为商住的房屋。**可由被征收人自愿选择以下补偿方式。方式一:被征收房屋性质按商业和住宅房屋面积各占 50%的方式进行认定,补偿标准分别按同地段类似商业和住宅的补偿标准执行,被征收户不确定方式的优先按此方式进行评估和补偿;方式二:被征收房屋性质按完全商业性质对待,但具体补偿标准按同地段类似商业房屋补偿标准的 80%执行。

4. **街巷划分。**实施方案中所指主街是指阿镇旧城改造之初的主街道,分别为:札萨克路、文明路、体育路、公园街、达尔扈特街、通格朗街、工业街、电力街,经拆迁改造后迎上述街道的房屋除外。

四、商住互通的结算

被征收商业房屋一层迎主街、迎巷道的分别按 1:3.2、1:2.6 比例兑换住宅房屋兑换凭证；被征收商业房屋二层迎主街、迎巷道的分别按 1:2.1、1:1.7 比例兑换住宅房屋兑换凭证；被征收商业房屋三层迎主街、迎巷道的分别按 1:1.1、1:1 比例兑换住宅房屋兑换凭证。

五、保障政策

1. 被征收住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，且在阿镇只有该套住房的，在被征收人选择产权调换同地段住宅房屋或兑换住宅房屋兑换凭证时，调换或兑换面积仍低于 65 平方米的按 65 平方米计算，65 平方米以内不找差价；选择货币补偿的，补偿金额参照房地产价格评估机构关于类似 50 平方米住宅房屋评估价值补偿结算。

2. 为了保障生活居住困难的被征收人改善居住条件，对于被征收住宅房屋装修评估价不足 300 元/平方米的房屋，按 300 元/平方米补偿结算。

六、奖励及优惠政策

被征收人在收到房屋评估报告之日起 20 日内签订协议并完成搬迁的，给予以下奖励或优惠，超出该奖励期限或因补偿争议进入司法程序的不予奖励。

(一) 住宅房屋

1. 平房和单元楼

(1) **选择货币补偿。**平房按合法占地面积每平方米奖励 100 元；单元楼按建筑面积每平方米奖励 200 元。

(2) **选择货币加住宅房屋兑换凭证补偿。**按被征收房屋可调换面积的 15%奖励同地段住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 300 元。

(3) **选择异产权调换。**如选择现房安置，平房按实际回迁面积的 15%奖励同地段住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 300 元，单元楼按实际回迁面积的 20%奖励同地段住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 400 元，以上最高奖励面积不得超过实际可调换面积的 1.5 倍；如选择期房安置，平房按被征收房屋可调换面积的 15%奖励同地段住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 300 元，单元楼按被征收房屋可调换面积的 20%奖励同地段住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 400 元。

2. 小二楼

(1) **选择货币补偿。**一层按合法占地面积、二层按建筑面积每平方米奖励 100 元。

(2) **选择货币加住宅房屋兑换凭证补偿。**按被征收房屋可调换面积的 25%奖励同地段住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 500 元。

(3) **选择异产权调换。**按实际回迁面积的 25%奖励同地段住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 500 元，但最高奖励面积不得超过实际可调换面积的 1.5 倍。

3. 地下车位优惠。被征收人选择异地调换的房屋配建地下车位时，所认购车位在 10 万元的基础上给予优惠 3 万元，剩余车位款可用住宅房屋兑换凭证抵顶。

(二) 商业房屋

1. 选择货币补偿。按主营业建筑面积每平方米奖励 100 元。

2. 选择货币加住宅房屋兑换凭证补偿。最高奖励不超过被征收房屋建筑面积 35% 的住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 700 元。

3. 选择异产权调换。结合实际回迁商业房屋区域和位置的不同，最高奖励不超过实际回迁面积 25% 的住宅房屋兑换凭证或每平方米奖励 500 元，但最高奖励面积不得超过实际可调换面积的 1.5 倍。

七、其它补偿和规定

1. 搬迁费。产权调换按迁出、迁入分两次计算，货币补偿按迁出一次计算。其中，住宅房屋每次按被征收房屋面积以 10 元/平方米的标准向被征收人支付搬迁费，不足 2000 元按 2000 元结算；商业房屋每次按被征收房屋面积以 20 元/平方米的标准向被征收人支付搬迁费，不足 5000 元按 5000 元结算。

2. 移机费。有线电视、电话及宽带网络等设施移机补助费统一按 2500 元/户结算。

3. 停产停业损失补偿标准。按被征收营业房屋（不包括装修和附属设施价值）价值的 5% 补偿停产停业损失。若被征收人认

之日起 30 日后施行;《伊金霍洛旗人民政府关于印发伊金霍洛旗阿勒腾席热镇旧城区国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案的通知》(伊政发〔2016〕39 号)同时废止。

伊金霍洛旗人民政府办公室

2016 年 7 月 1 日印发
