

锡林浩特市宝力根街道办事处惠民苑西区 住宅楼征收项目补偿方案

按照《中华人民共和国文物保护法》及《贝子庙文物保护规划》的要求，为加快推进宝力根街道办事处惠民苑西区住宅楼征收项目改造进度，本着“公平、公正、公开”原则，依据《中华人民共和国城乡规划法》、国务院《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贯彻实施〈内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关事宜的通知》（内政办发〔2016〕15号）文件等相关法律、法规和文件规定，结合我市实际，制定本方案。

一、房屋征收范围及现状

房屋征收范围：位于宝力根街道办事处甘珠尔社区（具体征收范围以房屋征收范围图为准）。该范围主体房屋为砖混结构。

二、房屋征收签约期限

自房屋征收决定公告发布之日起40日内（周日、劳动节5天、端午节3天除外），即2025年4月11日至2025年6月3日。

三、房屋征收补偿方式

本次房屋征收补偿采取以货币补偿方式和产权调换两种方式。产权调换地点为锡林浩特市城市建成区内现房安置（具体房源以实际房源公示明细表信息为准）。

四、补偿范围、权属确定、价格评估及房屋交付

（一）补偿范围：

本方案只针对被征收人的生活用房（包括擅自将住宅性质的房屋变更为商业性质的房屋）进行补偿。

（二）权属确定：

被征收房屋以房屋面积测绘报告为准，对违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（三）价格评估：

1、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住建部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。被征收房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

2、价格评估机构由被征收人协商选定。自房屋征收部门（以下简称征收人）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，由征收人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。

采取投票、摇号、抽签等方式随机确定房地产价格评估机构的，由公证机构进行现场公证。评估费用、公证费用均由征收人承担。

3、通过投票确定或随机确定房地产价格评估机构，备选的房地产价格评估机构不少于三家。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数票。

4、价格评估机构被选定或者确定后，由征收人作为委托人与房地产价格评估机构签订房屋征收评估委托合同。

5、被征收人或者征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以在收到评估报告十日内向房地产价格评估机构申请复核评估，评估机构应当自收到复核申请之日起十日内无偿予以复核评估。

未在上述期限内提出复核申请，在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议的，由被征收人报请市政府依据本方案依法作出补偿决定。

（四）房屋交付：征收人与被征收人签订补偿协议后，由被征收人向征收人移交被征收房屋，同时向征收人提交被征收人身份证复印件等相关证件。被征收房屋由征收人实施拆除，被征收人不得擅自拆除，否则应按上述市场评估价予以赔偿。

五、货币补偿

（一）补偿价格：被征收的住房按照同等建筑面积、类似新建商品住宅市场价格予以货币补偿。被征收的附属房（物）按照房地产价格评估机构的评估结果确定货币补偿金额。

（二）搬迁补偿

因征收房屋造成搬迁的，征收人向被征收人支付搬迁费，搬迁费按 1000 元/户计入补偿金总额。

（三）补偿权益奖励办法：

1、被征收人选择货币补偿并在房屋征收决定公告发布之日起 20 日内与征收人签订货币补偿协议的给予按核定的补偿价格（房屋评估价格）上浮百分之三十的奖励；被征收

人选择货币补偿并在房屋征收决定公告发布之日起 30 日内与征收人签订货币补偿协议的给予按核定的补偿价格（房屋评估价格）上浮百分之二十的奖励；被征收人选择货币补偿并在房屋征收决定公告发布之日起 40 日内与征收人签订货币补偿协议的给予按核定的补偿价格（房屋评估价格）上浮百分之十的奖励；

2、被征收人自房屋征收决定公告发布之日起 40 日内，即 2025 年 4 月 11 日至 2025 年 6 月 3 日。与征收人签订货币补偿协议并在协议约定期限内搬迁的，由征收人一次性给予被征收人三万元人民币的奖励。奖励资金于被征收人按协议约定期限搬迁完毕，并将被征收房屋及其相关权属证书交付征收人验收后发放。被征收人未按协议约定期限搬迁的，不予奖励。

（四）补偿总额=房屋评估基准补偿价+搬迁费（1000 元/户）+补偿权益奖励，选择货币补偿的各项奖励、补助均计入补偿金总额。

六、产权调换

（一）调换房源

本项目不具备原址新建条件，通过异地安置。被征收人选择产权调换的房屋以签订房屋征收产权调换协议书进行结算，安置房源为锡市城市建成区内现房安置（具体房源以实际房源公示明细表信息为准）。按照先签约、先搬迁、先选房的原则进行；同期签约、同期搬迁的以抽签、摇号等方式确定选房顺序。

（二）安置价格：安置价格以模拟安置房公示价格为准，被征收人原房屋补偿总额除以拟选安置房单价即应当享受的安置面积，超出建筑面积按市场价结算。实际选择的安置房面积少于应当享受的安置房面积的，由征收部门退还差价。

（三）补偿权益奖励：给予被征收房屋评估价格的 30%。

（四）现房临时安置费：产权调换过渡期间周转用房由被征收人自行安排，过渡期限自被征收人签约腾空房屋并交付验收合格之日起 12 个月，现房安置临时过渡安置费 6000 元/户一次性计入产权调换补偿金。

（五）搬迁补偿

因征收房屋造成搬迁的，征收人向被征收人支付搬迁费，搬迁费按 1000 元/户 x2 计入产权调换补偿金。

（六）奖励办法：

被征收人自房屋征收决定公告发布之日起 40 日内，即 2025 年 4 月 11 日至 2025 年 6 月 3 日。与征收人签订产权调换协议并在协议约定期限内搬迁的，由征收人一次性给予被征收人三万元人民币的奖励。奖励资金于被征收人按协议约定期限搬迁完毕，并将被征收房屋及其相关权属证书交付征收人验收后发放。被征收人未按协议约定期限搬迁的，不予奖励。

（七）补偿总额=房屋评估基准补偿价（指本方案第六条第（二）款内容）+搬迁费（1000 元/户 x2）+补偿权益奖励（房屋评估基准补偿价 x30%）+现房临时安置费（6000 元/

户)，选择产权调换的各项奖励、补助均计入补偿金总额。

七、法律责任

1、若被征收房屋在本房屋征收决定公告发布之前已更换房屋所有权人，然非房屋所有权人在房屋征收过程中仍提供《房屋产权调换协议》、土地使用证、规划许可证、营业执照、税务登记证以及其他相关证明文件和材料主张其系被征收房屋所有权人，并与征收人签署了相关征收协议的。一经查实，与征收人所签署的各类协议予以失效，同时立即取消其所享受的相关奖励政策，追缴对其已交付的相关款物，并依法追究其法律责任。除此外，若给征收人造成损失的须向征收人承担损失赔偿责任。

2、房屋征收决定公告发布后，征收人与被征收人在公告或本方案确定的期限内未能达成补偿协议的，由征收人报请市政府依据本方案依法做出补偿决定。被征收人对补偿决定不服的，可向锡林郭勒盟行政公署申请行政复议，也可向锡林郭勒盟中级人民法院提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼也不履行补偿决定，在补偿决定规定期限内不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

3、采取暴力、威胁或寻衅滋事、围攻谩骂、造谣惑众、制造事端等方法阻碍依法进行的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。

本方案未尽事宜，依照国务院《国有土地上房屋征收与

补偿条例》、《内蒙古自治区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贯彻实施〈内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关事宜的通知》（内政办发〔2016〕15号）、文件执行。

锡林浩特市住房与城乡建设局

2025年4月11日