西安市灞桥区人民政府文件

灞政告字〔2024〕5号

西安市灞桥区人民政府关于《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》公示期间征求意见及答复有关情况公示的通告

按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》规定，我区已于2024年3月30日至2024年4月28日止（共30日）对《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》进行了公示并征求被征收人的意见，现将公示期内有关征

求意见及答复情况、修改后的《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案》予以公示。

一、公示期限

2024年7月16日至2024年7月20日

二、公示地点

西安市铜材厂家属院内

三、公布内容

详见《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》公示期间征求意见及答复情况、修改后的《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案》。

四、联系方式

1.联系人:许阳　联系电话:029-83611156

2.办公地点:西安市灞桥区东城大道5919号(灞桥街道办事处)。

特此通告。

附件:1.《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》公示期间征求意见及答复情况

2.《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案（修订版）》

西安市灞桥区人民政府

2024 年 7 月 15 日

附件 1

西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）公示期间征求意见及答复情况

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》的有关规定，2024 年 3 月 30 日至 2024 年 4 月 28 日对《西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》在房屋征收范围内进行了公示，并征求被征收人意见。征收部门通过现场答疑、群众提交书面材料等形式收集被征收人意见和建议，公示期间共收到书面意见 2 份，经归纳整理主要有以下意见:

1. 部分被征收人反映被征收房屋实际面积和房产证面积不符，要求据实计算房屋面积的问题。

2. 部分被征收人反映对产权调换房源不满意的问题。

3. 部分被征收人反映对产权调换房屋奖励被征收房屋套内面积 10%不同意的问题。

4. 关于被征收人已缴纳的专项维修资金退抵的问题。

5. 部分被征收人反映车位补偿的问题。

针对以上问题，依据国有土地上房屋征收相关政策法规，现答复如下:

1.关于房屋实际面积和房产证面积不符，要求据实计算房屋面积的问题

根据《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》第二十三条“被征收房屋的建筑面积、用途，以房屋权属证书记载为准。被征收房屋权属证书未载明建筑面积、用途或者建筑面积、用途有争议的，市、区人民政府或开发区管委会应当组织发展改革、资源规划、住建等有关部门依照法律、法规进行调查、认定和处理”规定，关于房屋证载面积与实际面积不符的问题，由区政府组织相关部门依照法律、法规进行认定处理。

2.关于对产权调换房源不满意的问题

征收部门前期通过对征收区域周边房源进行走访调研，对位置、户型和价格、是否具备预售条件、现房等因素进行了比对，综合考虑产权调换房屋房源确定为：云溪东境、易合坊、臻园阳光。

3.关于对产权调换房屋奖励被征收房屋套内面积的问题

根据《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》第三十一条“在征收范围外进行产权调换的，根据产权调换房屋区位，每户奖励被征收房屋套内建筑面积10%至20%的套内建筑面积，具体奖励面积在征收补偿方案中予以明确。”规定，综合考虑产权调换房屋的区位、品质及周边配套情况，本项目被征收人选择产权置换的每户奖励被征收房屋套内建筑面积10%符合法律规定。

4.关于被征收人已缴纳的专项维修资金退抵的问题

根据《西安市住宅专项维修资金管理办法》第十九条规定，因征收造成房屋灭失的，房屋所有权人应当持单位介绍信或本人身份证明，以及房屋灭失证明、维修资金交存凭证到专户银行提取维修资金分户账中的余额，办理分户账注销手续。征收实施单位可以根据被征收人的委托统一办理分户账注销手续。

5. 关于车位补偿的问题

有产权的车位征收按照《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》进行补偿。

其他问题根据国有土地上房屋征收相关法律法规文件的规定执行。

附件 2

西延高铁（灞桥段）西安市铜材厂家属院国有土地上房屋征收补偿方案

（修订版）

为加快西延高铁项目建设，维护被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》《西安市国有土地上房屋征收评估办法》等规定，结合实际，特制定本方案。

第一条　征收范围

东起西安市铜材厂家属院东围墙，西至原西安市铜材厂厂区道路，南起西安市铜材厂家属院南围墙，北至西安市铜材厂家属院北围墙。（具体以项目征收范围图所示征收范围为准）

第二条　征收补偿对象

西安市铜材厂家属院房屋所有权人（以下简称被征收人）。

第三条　房屋征收主体、征收部门及征收实施单位

房屋征收主体：西安市灞桥区人民政府。

房屋征收部门：西安市自然资源和规划局灞桥分局。

房屋征收实施单位：西安市灞桥区人民政府灞桥街道办事处。

第四条　评估时点

评估时点为房屋征收决定公告之日。

第五条　计户依据

以征收范围内的房屋权属证书、土地使用权证计户补偿。

第六条　房屋属性、面积的认定

（一）被征收房屋的建筑面积、套内建筑面积、用途，以被征收房屋权属证书记载为准。

（二）被征收房屋权属证书未载明建筑面积、套内建筑面积、用途或者建筑面积、套内建筑面积、用途有争议的，由灞桥区人民政府组织区发改、资源规划、住房建设等有关部门依照法律、法规进行调查、认定和处理。

（三）对未超过批准期限的临时建筑应当根据其剩余使用年限给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第七条　征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）被征收人选择货币补偿的，按房屋征收决定公告之日被征收房屋的评估价值给予补偿，并按被征收房屋评估价值的20％给予补贴。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，实行在征收范围外产权调换，产权调换房屋位于云溪东境、易合坊、臻园阳光。

1．产权调换房屋的套内建筑面积不少于被征收房屋的套内建筑面积。

2. 根据产权调换房屋区位，每户奖励被征收房屋套内建筑面积10%的套内建筑面积。按照被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型进行产权调换。

3. 被征收房屋套内建筑面积部分与产权调换房屋套内建筑面积部分，按评估价值结算差价。奖励的套内建筑面积不结算房价款。公摊面积部分不结算房价款。

第八条　符合最低生活保障条件的被征收人房价款结算

符合最低生活保障条件的被征收人选择产权调换的，被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型，除被征收房屋评估价值高于产权调换房屋评估价值外，不结算差价。

第九条　被征收人子女的义务教育入学

被征收人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择6年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的学校就近入学。

第十条　临时安置补偿费（过渡费）、过渡期及补助费

（一）被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，在过渡期内按下列规定向被征收人支付费用：

1. 征收住宅房屋的，每月支付被征收房屋评估价值0.35%的临时安置补偿费（过渡费）。临时安置补偿费低于1000元/月的，按1000元/月支付。

2. 征收办公用房的，每月支付被征收房屋评估价值0.6%的

临时安置补偿费。

（二）过渡方式和过渡期限

被征收人自行搬迁、自行过渡。产权调换的过渡期自签订补偿协议并交付房屋之日起算，不超过36个月。超过补偿协议约定的过渡期限的，自逾期之月起，每月按原标准的2倍支付临时安置补偿费（过渡费）。签订补偿协议并交付房屋后，首次发放6个月的过渡费，之后原则上每6个月发放一次。

（三）产权调换房屋达到交付条件，被征收人无正当理由拒不收房的临时安置补偿费（过渡费）停止发放。

（四）对选择产权调换的被征收人在产权调换房屋收房后，给予6个月装修期补助，补助标准按照临时安置补偿费（过渡费）执行。

第十一条　签约期限和奖励期限

签约期限：自征收决定通告之日起30日内。

奖励期限：自征收决定通告之日起20日内。

第十二条　搬迁补偿费

对被征收人支付下列搬迁补偿费：

（一）搬迁补偿费2000元／户。

（二）涉及固定电话移机、空调、有线电视、宽带网迁装等费用，按征收决定公告之日的收费标准给予补偿。

（三）涉及设备搬迁的，按照国家和省市有关货物运输价格等规定支付搬迁补偿费。

第十三条　奖励办法

被征收人在征收补偿方案确定的奖励期限内签订安置补偿协议并交付房屋的，按照以下规定给予奖励:

（一）每户按被征收房屋评估价值的2%给予奖励。被征收房屋为住宅的，每户奖励金额低于3万元的，按3万元发放；被征收房屋为办公用房的，每户奖励金额低于5万元的，按5万元发放。

（二）选择产权调换的，产权调换房屋套内建筑面积与被征收房屋套内建筑面积相等部分，除被征收房屋评估价值高于产权调换房屋评估价值外，不结算差价。按照被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型进行产权调换，未达到相近户型套内建筑面积部分按产权调换房屋评估价值的50%结算。

（三）选择货币补偿的，按照被征收房屋评估价值的20%给予奖励。

（四）每户提供免费搬家。

第十四条　产权调换房屋应当具备的条件

用于产权调换的房屋，应当符合下列规定:

（一）符合国家质量安全标准;

（二）产权清晰;

（三）达到入住条件。

第十五条　产权调换房屋的选择顺序

产权调换房屋的位置、层次、朝向等，由被征收人按照补偿协议签约顺序自主选择，并予以公布。

第十六条　征收范围确定后不得进行改扩建等行为

房屋征收范围确定后，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。

第十七条　签订补偿协议

（一）房屋征收部门与被征收人依照本方案的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置补偿费（过渡费）、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等有关事项通过市房屋征收信息平台签订补偿协议。

（二）征收补偿协议签订时，被征收人应当将房屋所有权证、土地使用权证等相关资料一并缴回，房屋征收部门及时办理注销手续。

（三）实行产权调换的，房屋征收部门按照协议的规定，给被征收人及时办理房屋登记手续。被征收人应当按照住宅专项维修资金的相关管理规定缴存产权调换房屋的专项维修资金。

（四）补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第十八条　补偿决定的作出

（一）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内未签订补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由西

安市灞桥区人民政府依照《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（二）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。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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由灞桥区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十九条　其他有关事项

（一）房屋被征收后，其国有土地使用权同时收回。

（二）被征收人腾空房屋后，须保持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门窗、暖气、管网线路及仪表等设施设备。被征收人交房前拆除上述设施设备的，将按损失的价值扣除被征收人的补偿款。

（三）被征收人对评估结果有异议的，自收到分户评估报告之日起10日内向评估机构提交书面复核评估申请，对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，可以向西安市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（四）在房屋征收与补偿工作中，有关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由灞桥区人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、

供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任;构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

（六）采取暴力、威胁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。

对本方案中未涉及的其他有关事项，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》《西安市国有土地上房屋征收评估办法》等相关规定办理。从事房屋征收与补偿工作的人员应经法律、法规等相关知识的培训。

本方案自西安市灞桥区人民政府发布房屋征收决定公告后实施。

西安市灞桥区人民政府办公室　　2024年7月15日印发