

友谊县人民政府文件

友政发〔2024〕11号

友谊县人民政府关于印发佳同铁路（友谊段） 扩能改造工程房屋征收补偿方案的通知

各乡（镇）人民政府，县政府直属和在友中、省直各有关单位：
《佳同铁路（友谊段）扩能改造工程房屋征收补偿方案》
已经2024年第十一次县政府常务会议研究同意，现印发给你们，
请结合实际，认真贯彻落实。

友谊县人民政府

2024年11月25日

佳同铁路（友谊段）扩能改造工程 房屋征收补偿方案

因佳木斯至同江铁路友谊段扩能改造工程建设需要，友谊县人民政府决定对佳木斯至同江铁路友谊段国有土地上房屋实施征收。按照《国铁集团黑龙江省人民政府关于佳木斯至同江铁路扩能改造工程可行性研究报告的批复》（铁发改涵〔2024〕35号），为确保房屋征收工作进行顺利。依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，结合实际，制定本征收补偿方案。

一、项目名称

佳同铁路（友谊段）扩能改造工程。

二、征收范围

佳木斯至同江铁路友谊段区域。

三、补偿方式

（一）住宅房屋补偿方式。

1. 有照房屋住宅面积按 1:1 置换住宅。
2. 被征收人选择的产权调换房屋面积小于被征收房屋面积的，剩余面积选择货币补偿的按评估价格给予货币补偿。

（二）产权证是非住宅房屋补偿方式

1. 产权证是车库按 1:1 置换车库。
2. 产权证是商服房屋 1:1 置换商服房屋。

3. 住改非(住宅改商服, 房照仍是住宅), 连续经营 2 年以上具有工商、税务证明, 现正在营业中, 住改非的按房照实际营业面积在评估价基础上浮 20%。

(三) 未经登记的建筑处理方式

1. 未经登记的独立房具备下列条件的可以补偿:

- (1) 建筑面积在 15 平方米以上。
- (2) 室内高度在 2.2 米以上, 墙体厚 37 厘米以上。
- (3) 有固定采暖设施, 屋面有防寒处理。
- (4) 满足采光和通风要求, 符合居住条件。
- (5) 持有其他有效相关批件手续。

同时满足以上(1)、(2)、(3)、(4)项按照 2:1 置换住宅房屋, 同时满足以上(1)、(2)、(3)、(4)、(5)项按照 1:1 置换住宅房屋。

2. 未经登记住宅房屋(门房、主房左、右房, 后接偏厦), 同时满足以下条件:

建设在规划法颁布之前的附属房屋; 有取暖设施、厨房的房屋。

上述未经登记的建筑按照 2:1 原则补偿。

未经登记房屋(砖混结构)改车库, 墙体度为 37 厘米以上, 有取暖设施, 可实行产权调换, 但只能 2:1 置换住宅。

未经登记使用用途为商服房屋的, 有连续经营 2 年以上具有工商、税务证明, 现正在营业中, 墙体厚度为 37 厘米以上,

有取暖设施，可实行产权调换，但只能 2:1 置换住宅房屋，安置面积可上浮 20%。

（四）货币补偿方式

被征收人选择货币补偿的，住宅房屋和商业房屋、其他设施以及附属房屋、院落附属物、附着物、室内装饰物按照房屋评估机构评估意见给予补偿。

（五）其他补偿方式

1. 公转私房屋应先向房产等部门补齐差价款后，可签订房屋征收补偿协议。

2. 对于废品回收等行业，涉及到重置成本补偿的，按照评估机构评估价格给予补偿。

四、补偿规定

（一）搬迁临时安置补偿规定

1. 征收部门给被征收人一次性搬迁补助费：商业房屋每户 10000 元，住宅房屋每户 5000 元，征收院落的每户按 5000 元的标准执行。

2. 有线、宽带、电话等移机费共 100 元。

（二）货币补偿规定

被征收人领取房屋补偿款前，由征收现场工作人员对腾空的房屋进行验收，并填写交房验收合格单，被征收人持本人身份证，并将交房验收合格单及本人身份证复印件等交予征收部门后领取房屋补偿款。

(三) 产权调换补偿规定

1. 产权调换住宅房屋和商业房屋坐落在友谊镇内康乐家园，建筑结构同为砖混结构。房屋基本设施为毛坯房，产权调换房屋户型以回迁安置楼建筑图纸为准，建筑面积为约定面积，最终以房产测绘部门测算为准。

2. 选择产权调换的被征收人，按照签订《房屋征收补偿安置协议书》的先后顺序，并将《土地使用证》《房屋产权证》或《不动产权证书》等相关证件交予征收部门。

3. 回迁安置的住宅产权人家庭户籍成员中有 70 周岁以上老人或持有各级残疾人联合会二级以上视力残疾证、肢体残疾证的特殊群体的，可选择楼层。

(四) 停产停业损失补偿规定

被征收人的房屋现营业的，且于 2024 年 1 月 1 日之前取得工商营业执照的，其停产停业损失按被征收房屋或场地的经营面积在评估价格基础上上浮 20%。

(五) 补助和奖励规定

被征收人在规定期限内签订《房屋征收补偿安置协议书》并完成搬迁，交房验收合格的，征收人给予以下补助和奖励政策：

1. 开始签订征收协议后，以产权证为单位：5 日内签订协议的每户奖励 10000 元，10 日内签订协议的每户奖励 5000 元，超 10 日的不予奖励。

2. 如被征收人在原有安置面积基础上，增加安置面积的，在康乐家园小区进行购买，十平方以内享受建筑成本价。

五、强制搬迁

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，在催告书送达 10 日后被征收人仍不履行义务，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

六、其他未尽事宜按照相关法规、规章和规范性文件的相关规定执行。

抄送：县委办，县纪委办，县人武部，

县人大办，县政协办，县法院，县检察院。

友谊县人民政府办公室

2024 年 11 月 25 日印发
