

赤红政字〔2021〕74号

赤峰市红山区人民政府关于印发 《红山区非住宅房屋征收补偿实施细则》的通知

各相关单位：

现将《红山区非住宅房屋征收补偿实施细则》印发给你们，请按照相关要求抓好落实。

2021年5月10日

红山区非住宅房屋征收补偿实施细则

第一条 为依法合规推进非住宅房屋征收工作,保障被征收人合法权益,依据《中华人民共和国土地管理法》、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》《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《赤峰市人民政府关于公布赤峰市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》(赤政字〔2019〕27号),制定本细则。

第二条 本细则适用于红山区范围内非住宅房屋征收的评估及补偿。

第三条 非住宅补偿方式依据具有资质的评估机构确定的评估价格予以货币补偿。

第四条 土地及房屋的补偿方法

(一) 土地市场价、房屋成本价

1. 土地补偿标准

(1) 出让用地的补偿标准

依据《赤峰市人民政府关于公布赤峰市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》(赤政字〔2019〕27号),由具有资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

(2) 划拨用地的补偿标准

依据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资办函〔2019〕922号),由具有资质的房地产价格评估

机构依法评估确定。

2. 房屋补偿标准

(1) 有证房屋补偿按其重置成本由具有资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

(2) 附属房屋补偿按其建造成本由具有资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

(二) 房屋市场价、土地成本价

1. 房屋补偿标准

(1) 有证房屋补偿按征收决定公告之日类似房地产的市场价格由具有资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

(2) 附属房屋补偿按其建造成本由具有资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

2. 土地补偿标准

(1) 收回以出让方式取得的土地使用权，土地补偿包括：

①征用集体土地时的补偿或购买此宗土地的价格；

②办理用地手续时所交的税费；

③土地出让金实际交纳金额；

④以上三项费用合计自土地出让合同签订之日起至征收决定公告之日的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算利息；

⑤土地治理费（30元/平方米）；

被征收人通过拍卖以资产包形式获得非住宅土地和房屋，无

法剥离土地和房屋取得成本的，土地取得成本价可按整体拍得总价的 40%进行测算补偿。

（2）收回以划拨方式取得的土地使用权，土地补偿包括：

①征用集体土地时的补偿或购买此宗土地的价格；

②第①项费用自土地使用权证办理之日起至征收决定公告之日的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算利息；

③土地治理费补偿（30 元/平方米）。

为保障被征收人的合法权益，以上两种补偿方法由被征收人自主选择。被征收人拒绝选择的，由具有资质的房地产价格评估机构按就高原则选择其中一种补偿方法依法出具评估报告。

第五条 附着物、构筑物及设施补偿依据《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十六条执行，其他附着物及构筑物由具有资质的房地产评估机构评估确定。因历史原因形成的土地使用证外的附属房屋、构筑物、附着物由具有资质的房地产价格评估机构评估确定，附属房屋补偿最高不超过 200 元/平方米。

第六条 资产设备及设施补偿

（一）资产设备类补偿

1. 根据《资产评估准则》，符合下列条件之一的，由具有资质的资产评估机构按重置成本扣除折旧的评估价值予以补偿。

（1）特种行业设备无法迁移的；

- (2) 量身定做的设备无法迁移的;
- (3) 无法拆卸或拆卸过程中存在安全隐患的;
- (4) 拆除后无法二次安装使用的;
- (5) 迁移费明显高于补偿费的。

2. 资产设备迁移费补偿，可迁移的资产设备，由具有资质的资产评估机构结合拆卸、运输、存放、二次安装等因素评估的费用予以补偿。被征收人对设备迁移有异议的，可以向征收实施单位提出申请，政府指派企业监管单位会同相关部门共同查勘、核实，经充分论证后出具资产设备迁移或不可迁移的认定结果，由具有资质的资产评估机构按认定结果出具相应评估报告予以补偿。

3. 征收非住宅资产设备的，被征收人须提供资产设备发票、付款凭据、财务账目等手续。由具有资质的资产评估机构同步进行资产设备评估和资产残值评估；征收补偿协议签订后，立即启动资产处置拍卖程序，避免造成国有资产流失。

(二) 资产设施类补偿，资产设备基础或房屋保温等已建成设施的补偿，由具有资质的评估机构评估确定。

第七条 冷库的补偿，营业执照经营范围标明为冷库的房屋，根据冷库建设特殊性，采取分估方式进行补偿。冷库建筑物的补偿，由具有资质的房地产价格评估机构评估确定；冷库保温设施及资产设备的补偿按本办法第六条规定执行，由具有资质的资产评估机构评估确定。

第八条 被征收房屋为生产用房的，搬迁费不低于房屋评估金额的 1.5%；对其他非住宅房屋的搬迁费，不低于房屋评估金额的 1%。

第九条 征收非住宅房屋时，被征收人须提供营业执照，停产停业损失补偿依据《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十四条规定执行；没有营业执照、行政事业单位或集体经济组织的非住宅房屋，停产停业损失补偿根据被征收房屋登记用途、经营现状、出租收益等情况，参照《赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十四条规定执行。

第十条 租赁非住宅房屋从事生产经营且营业执照与实际经营场所一致的，一次性给予临时安置补助 9000 元。租赁非住宅房屋从事生产经营且租赁协议与实际经营场所一致的，给予经营者临时安置补助 6000 元。

第十一条 集体建设用地上非住宅征收

（一）集体建设用地上非住宅征收

1. 集体土地使用权、房屋及附属物等补偿参照本办法执行。
2. 集体土地的补偿依据内蒙古自治区人民政府办公厅《关于公布自治区征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2020〕16号）规定执行。

（二）养殖类看护和管理用房认定办法及补偿标准

1. 看护和管理用房的认定条件

（1）用于养殖建设的看护管理用房；

(2) 政府批准的养殖小区，养殖户需提供村委会证明和土地承包手续等资料；养殖小区以外在耕地上从事养殖的，养殖户需提供村委会证明、土地承包手续和动物防疫合格证等资料；

(3) 房屋檐高 2.2 米以上、承重墙体独立、门窗齐全、室内设施完善、适合用于看护和管理。

2. 看护和管理用房的认定办法及补偿标准

用于养殖的土地由区自然资源分局勘测定界并确定土地用途和用地性质。根据房屋结构和房屋实际用途，将符合标准的必要看护与管理房按用地面积最高不超过 10% 认定为有证房屋面积，用地面积最多不超过 1 万平方米。有证房屋的补偿由具有资质的房地产价格评估机构据实评估确定。

3. 附属房屋补偿由具有资质的房地产价格评估机构据实评估确定。

4. 征收养殖用房的，一次性给予被征收房屋价值 3% 的停产停业损失费。

5. 征收养殖用房的，一次性给予被征收房屋价值 1% 的搬迁费。

第十二条 本实施细则由赤峰市红山区人民政府负责解释。

第十三条 本实施细则公布之日起实施，《红山区非住宅房屋征收补偿实施办法》（赤红政办字〔2017〕74 号）同时废止。