

陇西县人民政府

陇西县人民政府 关于陇西县文化街北侧棚户区改造项目 国有土地上房屋征收决定的公告

为了加快我县城市改造步伐，改善居民生产生活条件，县政府决定，将陇西县文化街北侧棚户区改造范围内的国有土地上的房屋予以征收。为规范征收和补偿工作，保障被征收人的合法权益，依据《关于加强国有土地上房屋征收与补偿工作的指导意见》，现将征收决定的有关事项公告如下：

一、建设项目：陇西县文化街北侧棚户区改造项目。

二、征收范围：南至陇西县文化街，北至西大街（不含临西大街楼房），西至西城路（含住建局家属楼），东至县人民影剧院，占地约 35 亩。

三、房屋征收部门：陇西县住房和城乡建设局；土地征收主管部门：陇西县自然资源局。

四、土地和房屋征收实施单位：陇西县巩昌镇人民政府。

五、土地和房屋征收补偿方案：详见附件。

六、被征收范围的土地使用权同时收回。

七、征收补偿费用已足额到位、专户存储。

八、评估签约期限：评估完成后，第一户签约之日起计算，共3个月。具体签约事宜由土地和房屋征收实施单位办理。

九、被征收人如不服本征收决定，可在公告发布之日起6个月内向上级人民政府申请行政复议，或向人民法院提起行政诉讼。

附件：陇西县文化街北侧棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案



附件

陇西县文化街北侧棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

为了加快我县城市改造步伐，改善居民生产生活条件，县政府决定，将陇西县文化街北侧棚户区改造范围内的国有土地上的房屋予以征收。为规范征收和补偿工作，保障被征收人的合法权益，依据《关于加强国有土地上房屋征收与补偿工作的指导意见》，制定了《陇西县文化街北侧棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》，已经 2023 年县政府第 1 次常务会议审议讨论，已公开征求意见，现再次随征收决定予以公布：

一、征收法律依据

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规及《关于加强国有土地上房屋征收与补偿工作的指导意见》。

二、征收目的

本项目范围内土地用于陇西县文化街北侧棚户区改造项目建设。

三、征收范围

南至陇西县文化街，北至西大街（不含临西大街楼房），西至西城路（含住建局家属楼），东至县人民影剧院，占地约 35 亩。

四、实施单位

陇西县巩昌镇人民政府。

五、被征收房屋建筑面积的认定办法

改造区内所涉及的被征收房屋建筑面积确认依据为中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2013),改造工作严格按该规范的规定执行,并在评估报告中予以载明。

六、房地产价格评估机构

房地产价格评估机构通过竞标方式参选。半数以上被征收人选择同一家评估机构的,视为协商选定成功。协商不成的,由房屋征收部门组织项目所在地乡(镇)、村(社区)、县自然资源局、县城管执法局、被征收人代表参与见证,通过摇号或抽签等随机方式选定,县公证处对选定过程和结果进行现场公证。

七、宅院的征收补偿内容及标准

(一)对被征收人按应安置人口人均40平方米建筑面积的标准,以户为单位给予保障房屋进行安置,即每户的保障安置房屋建筑面积为应安置人口乘以40平方米。

(二)被征收人的房屋及附属物,以中标的房屋估价机构按公告发布时的建筑材料成本评估价进行补偿。

(三)被征收人的宅基地每平方米按150元进行补偿,非宅基地每平方米按87元补偿。

(四)停产停业损失按建筑面积分地段类别分楼层一次性给予货币补偿(具体标准依据陇政办发〔2018〕16号文件执行),

有条件的也可进行同用途等面积产权调换。营业铺面是指在该项目总体规划片区内正在用于经营并有营业执照且正常纳税的标准正规房屋（不含违章建筑、简易房、等外房）。

安置人口的认定和计户依据按《关于加强国有土地上房屋征收与补偿工作的指导意见》有关规定执行。

八、楼房的征收补偿内容及标准

（一）被征收楼房住户的附属物（包括车棚）及装饰装潢，以中标的房屋估价机构按本项目改造公告时的市场评估价进行补偿。

（二）被征收楼房住户的房屋，以套为单位，按建筑面积1:1.2比例进行产权调换。调换后房屋建筑面积不足50平方米的，按50平方米计算。

（三）征收单位用房、直管公房、自管公房，不再计算保障安置房屋，对被征收房屋和附属物、房屋装修按重置评估价给予货币补偿。划拨的土地无偿收回；出让的土地按评估价进行补偿。

九、补偿方式

被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿和房屋产权调换相结合的方式。被征收人搬迁后，须保持原房屋结构完整，设施齐全，设施完备。补偿后的房屋及附属物由项目实施单位无偿收回并自行处置。

（一）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，应当书面承诺自行解决居住问

题。被征收院落的房屋和附属物按房屋征收决定公告时的建筑材料成本评估价补偿；保障安置房屋按上年度全县商品住房的平均建安造价 3000 元/平方米给予补偿。被征收楼房按市场评估价进行补偿。

（二）产权调换

1.保障安置房屋采取就近现房、就地期房的原则进行产权调换（政府安置房的回购价按最新政府批准的标准执行）。

实际调换面积大于应调换房屋面积 10 平方米以内的，由被征收人按每平方米 3000 元支付价差，超过 10 平方米的，由被征收人按市场价支付价差；实际调换面积小于应调换房屋的部分按每平方米 3000 元进行补偿。

新证载面积与实际调换面积相差 3 平方米（含 3 平方米）以内的，不再互补差价；新证载面积小于实际调换面积超过 3 平方米（不含 3 平方米），已按市场价收取差价的部分，按协议约定的市场价支付给被征收人，剩余部分按建安造价支付给被征收人；新证载面积大于实际调换面积超过 3 平方米（不含 3 平方米）的，被征收人也不再支付差价。

2.产权调换具体办法：

（1）实行产权调换，征收人不能按时提供周转房屋的，在过渡期限满后，宅院住户按临时安置费标准，楼房住户按每月 500 元的标准，由建设单位给被征收人补偿至安置房符合入住条件当月。

（2）按照“整体提供，先签先选”的原则，被征收人选择调

换房屋的位置、楼层、房号，并在协议中载明。

(3) 办理不动产证时的住宅专项维修资金由被征收人承担。

十、搬迁、临时安置的补偿标准

在过渡期限内（选择货币补偿和用现房产权调换的，过渡期限自签订协议之月起均为 6 个月；选择用期房产权调换的，过渡期限自签订协议之月起先按 30 个月计算，长退短补），搬迁费按院落占地面积每平方米补偿 9 元；临时安置费按院落占地面积每平方米每月补偿 3 元（不足 500 元的按 500 元补偿；院落占地面积超过 330 平方米，按 330 平方米计算）。楼房被征收人搬迁费、临时安置费按每户 2700 元一次性补助。

凡在房屋征收公告前有残疾的被征收人，根据残疾证载明类别、等级给予一次性补贴（多重残疾和一宅多院不重复补贴，军人残疾证等级折半计算）：肢体、精神一级 8000 元，二级 7700 元，三级 7400 元，四级 7000 元；语言、听力、智力、视力一级 8000 元，二级 3000 元，三级 2500 元，四级 2000 元；搬迁、临时安置的补偿费用在原基础上提高 30%。

十一、奖励政策

被征收人在协议约定期限内交付钥匙的，给予奖励。房屋征收评估分户明细表完成后，自首签协议起一个月内签订房屋征收补偿安置协议并交付钥匙的，每户奖励 30000 元（院落分户不另增加奖金，下同）；二个月内签订房屋征收补偿安置协议并交付钥匙的，每户奖励 20000 元；三个月内签订房屋征收补偿安置协议并交付钥匙的，每户奖励 10000 元；三个月后的不

再奖励。

十二、相关规定

1.征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建、装修和改变房屋用途。违反规定的，不予补偿。

2.违法建筑，不予补偿。

3.被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

十三、本补偿方案中征收和补偿政策由陇西县住房和城乡建设局解释。

十四、本征收范围内集体土地上房屋征收与补偿内容和标准参照本方案实施。