

# 夏县人民政府文件

夏政发〔2022〕9号

## 夏县人民政府 关于南关村东关片城中村改造房屋征收补偿 安置方案

为加快盐临夏一体化建设步伐，拉大城市框架，按照“北提、东建、西扩、南延”的空间布局，统筹抓好老城区改造和新城区建设是我县现阶段发展的迫切任务。随着县城居民生活水平逐步提高和县城面貌的大力改善，我县的城市道路骨架逐步发展完善，东风街作为县城道路骨架的主干道，东风街东关段长约890米宽约6米的“瓶颈路”，严重影响城市整体形象及东西向通行能力。根据县委、县政府统一安排部署，决定实施南关村东关片

城中村改造,对东关片的房屋、土地依法征收。为了维护被征收人的合法权益,根据国家相关法律、法规、政策的规定,本着“以人为本”、“公开、公平、公正”的原则,结合我县实际,制定本方案。

## 一、征收范围及征收主体

(一)征收范围:南关村东关片居民房屋、宅基地及附属设施和地面附着物。

(二)征收主体:夏县人民政府。

(三)牵头单位:夏县住房和城乡建设管理局。

(四)实施单位:夏县夏都经济建设投资有限公司。

## 二、本方案相关法律法规政策依据

(一)《中华人民共和国物权法》;

(二)《中华人民共和国土地管理法》;

(三)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第256号令);

(四)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令);

(五)《国有土地上房屋征收评估办法》(住建部建房〔2011〕77号);

(六)《夏县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》;

(七) 其他相关法律法规政策规定。

### 三、基本情况

本次改造共涉及 420 户，计划一期改造东风街东关段北侧的 98 户居民，二期改造南侧的 322 户居民。一期改造的 98 户居民住宅建筑面积为 25884.21 m<sup>2</sup>，二期改造的 322 户居民住宅建筑面积约为 85600 m<sup>2</sup>。具体拆迁面积以最终测绘面积为准。

### 四、征收工作机构及土地和房屋权属、性质的认定

为了保证有序高效完成征收工作，县政府成立南关村东关片城中村改造房屋征收安置工作领导小组，领导小组下设征收安置工作办公室，具体负责南关村东关片城中村改造征收、安置等事宜。南关村东关片城中村改造分期实施，一期改造东风街东关段北侧的 98 户居民，二期改造南侧的 322 户居民。

征收工作办公室按照被征收房屋法定的有效土地证明和房产证明确认安置对象：①被征收土地和房屋权属的认定，以有效土地证明和房产证为依据。对暂不能明确权属的，待依法确权后处理；②未经登记或房屋产权不完整的，由有关部门根据历史原因和其他情况进行认定处理；③土地权属有争议、房屋产权不明的，由瑶峰镇政府协调村委会确认。达不成协议的，由有关部门按法律规定确认，同时妥善做好有关证据保全，不影响房屋征收工作的正常进行；④设有抵押权的土地和房产，按照《城市房地

产抵押管理办法》的有关规定执行；⑤被征收人若有产权、债券债务纠纷的，由被征收人自行解决，在解决期间不停止征收程序和进度的正常进行。

## 五、补偿内容

1. 被征收房屋价值、附属用房价值的补偿；
2. 被征收房屋土地使用权价值的补偿；
3. 院内附属物、附着物、室内装潢价值的补偿；
4. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。

## 六、评估

被征收房屋和宅基地及其它附属物、附着物等的价值，自房屋征收决定公告发布之日起，由具有资质的房地产价格评估机构依法评估确定。评估程序如下：

1. 由征收部门委托评估机构（出具委托书），签订评估委托合同。评估费用由征收部门承担；
2. 由征收部门向评估机构提供相关资料；
3. 由评估机构实地勘查、调查；
4. 评估；
5. 由评估机构提供分户初步评估结果；由征收部门向被征收人公示；被征收人提出质疑，由评估机构负责说明、解释；
6. 由评估机构提供整体评估报告和分户评估报告；由征收部

门向被征收人转交分户评估报告；

7. 对评估报告有异议的，由被征收人申请复核评估；复核后仍有异议的，由被征收人向市评估专家委员会申请鉴定等。

## 七、征收补偿安置方式

征收补偿采取产权置换、货币化安置相结合的方式。执行一户一宅，每户只享受一次置换资格，一户置换一小院一单元楼，其余采用一次性货币化方式予以补偿。

### （一）产权置换和货币补偿

1. 在安置小区（拟在东风街东关段以北的区域新建单元楼、小院用于安置）选择安置房，本次置换单元楼无楼层差，按照签订的《夏县南关村东关片城中村改造房屋征收补偿安置协议书》由南关村委会确定安置房分配方案。安置房建设由夏县夏都经济建设投资有限公司实施。

2. 产权置换执行一户一小院一单元楼，每户只享受一次置换资格。以合法宅基地上一二层的房屋面积根据房屋结构进行相应比例置换，框架和砖混结构按 1:1 的比例置换、砖混预制板按 1:0.95 比例置换、砖木按 1:0.9 的比例置换、土木按 1:0.7 的比例置换，空院面积按 1:0.5 的比例置换。各户按上述比例置换后的合计面积为该户的可置换面积。置换面积超出小院+单元楼安置房面积的部分，按照被征收房屋综合评估价的 130%予以

货币补偿；置换面积不足小院+单元楼安置房面积的，按照 1400 元/m<sup>2</sup>的标准予以补缴。

3. 三层及三层以上房屋的补偿，按评估价予以一次性货币补偿。

4. 农村集体土地上建设的房屋及附属物，按评估价格予以货币补偿。

### **(二) 安置小院**

1. 执行一户一小院，小院占地 0.25 亩。

2. 小院房屋统一设计、建设，由南关村委会确定分配方案。

**(三) 各户装潢费**根据现有住房内部装潢实际情况分类，同类装潢平衡议价，执行标准 100—300 元/m<sup>2</sup>。

**(四) 附属设施的补偿**，由评估机构依据相关补偿标准进行评估补偿。

## **八、征收安置的其他相关政策**

**(一) 评估机构出具初评报告并送达被征收人签字确认之日起**，对积极支持房屋征收工作的被征收人给予奖励，奖励由两部分组成。第一部分：20 天内签订征收补偿安置协议的每户奖励 30000 元；30 天内签订征收补偿安置协议的每户奖励 20000 元；45 天内签订征收补偿安置协议的每户奖励 10000 元，超过 45 天签订征收补偿安置协议的，一律不予奖励。第二部分：按征收部

门认定的征收面积再给予 100 元/m<sup>2</sup>的奖励，三层及三层以上、单独卫生间和厨房面积不予奖励。在规定的第一时间段（5 天之内）完成搬迁的奖励应得奖励金的 100%；第二时间段（10 天之内）完成搬迁的奖励应得奖励金的 80%；第三时间段（15 天之内）完成搬迁的奖励应得奖励金的 50%，超过规定时间段完成搬迁的不予奖励。

奖励金的发放：被征收人完成搬迁达到拆迁条件，并交回土地证等有关证件经验收后一次性发放全部（第一和第二部分）奖励。被征收人签订征收补偿安置协议但未搬迁的，在交回土地证等有关证件后只发放签订征收补偿安置协议（第一部分）奖励。

## **（二）临时过渡补助费**

1. 选择一次性货币化安置的，临时过渡补助费一次性支付六个月，补助标准为 5 元/m<sup>2</sup>/月，以住房建筑面积计算，三层及三层以上、单独卫生间和厨房面积不予补助。

2. 选择产权置换的，临时过渡补助费暂定为 24 个月（以征收补偿安置协议签订后搬迁完毕当月计算），房屋征收部门首次支付 18 个月临时过渡补助费，18 个月期满后再以实际情况发放，补助标准为 5 元/m<sup>2</sup>/月，以住房建筑面积计算，三层及三层以上、单独卫生间和厨房面积不予补助。

## **（三）住房搬家补助费**

按每户 1000 元/次执行。选择一次性货币化安置的按 1 次支付，选择产权调换的按 2 次支付。

**(四)对因征收发生的被征收人有线网络、电话、有线电视、空调和太阳能等设施迁移，一次性给予迁装补助费，执行标准为：1000 元/户。**

**(五)产权调换安置房的各种税费和房屋维修资金**由被征收人自行承担。

#### **(六) 奖励金、安置补助、补偿的发放**

安置对象按照《征收补偿安置协议》约定的时间搬迁完毕后，到安置工作办公室领取奖励金、装潢补助费、附属设施补偿费、临时过渡补助费、搬家补助费、迁移安装补助费等费用，同时办理有关手续。现有住房为半成品建筑的，不发临时过渡补助费、搬家补助费和迁移安装补助费等费用。

### **九、征收工作几点要求**

(一)自征收公告发布之日起，未经自然资源部门批准，任何单位和个人不得违法占地、违章抢建、新建、扩建或改建任何建筑物、构筑物，以及改变房屋用途。否则，由相关部门依法处理并一律不予补偿。

(二)在补偿方案确定的签约期限内，达不成征收补偿安置协议的，由房屋征收部门按相关法律法规规定履行完征收相关程



序后,由县人民政府做出征收补偿决定;对不履行补偿决定的,由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

(三)房屋依法被征收后,土地使用权同时收回,所涉及房屋及附属设施归房屋征收部门所有,房屋拆除由房屋征收实施单位统一组织。严禁被征收人自行拆除。

本方案由夏县住房和城乡建设管理局负责解释。

- 附件: 1.住宅房屋(小院)征收补偿参考标准  
2.房屋附属物补偿标准



附件 1

## 住宅房屋（小院）征收补偿参考标准

结构		补偿价格 (元 / m <sup>2</sup> )	标准	备注
框架		1700-1800	基础打桩、钢筋混凝土主体，层高 2.8 米以上，水、电、暖齐全	缺项扣除标准： 1、水 20 元 / m <sup>2</sup> ； 2、电 20 元 / m <sup>2</sup> ； 3、暖气 30 元 / m <sup>2</sup> ； 4、门窗 20 元 / m <sup>2</sup> ； 5、内外墙装饰标准 15 元 / m <sup>2</sup> 。
砖混	现浇	1400-1500	主体以砖墙承重，部分钢筋混凝土，现浇楼面，层高 2.8 米以上，水、电、暖齐全	
	预制	1300-1400	主体以砖墙承重，部分钢筋混凝土，预制板楼面，层高 2.8 米以上，水、电、暖齐全	
砖木		1000-1100	主体以砖墙承重，木屋顶，层高 2.8 米以上，椽头直径 8 公分以上，木门窗，水、电、暖齐全	
		900-1000	主体以砖墙承重，木屋顶，层高 2.8 米以上，椽头直径 8 公分以上，水、电、暖齐全	
土木		600-700	主体以土墙承重，木屋顶，层高 2.8 米以上，椽头直径 8 公分以上，木门窗，水、电、暖齐全	
仓储用房		1200-1500	石棉瓦或彩钢屋顶，层高 4.5 米以上，支架为钢或铁结构，墙厚 37 公分，有围护，水、电、暖齐全。	
简易		350-450	木制、石棉瓦或彩钢屋顶，层高 2.2 米以上；椽高 2.2-2.5 米，支架为钢或铁结构，墙厚 24 公分。	
		200-250	椽高 2.2 米以上，支架为木结构，有围墙，土地面。（含蒙顶标准）	

说明：该补偿标准不含土地使用权价格，土地使用权补偿按照国土部门有关土地基准价格标准执行

## 附件 2

# 房屋附属物补偿标准

项目		补偿价格	标准
围墙	砖围墙	100 元 / m <sup>2</sup>	贴瓷砖或壁画
	土围墙	30 元 / m <sup>2</sup>	土胚
院内硬化		75 元 / m <sup>2</sup>	地板砖
		50 元 / m <sup>2</sup>	水泥抹面
防盗门		1000 元 / 面	全封
		800 元 / 面	半封
防盗窗		60 元 / m <sup>2</sup>	
树木	成材树	40 元 / 棵 (砍伐费)	树干 1 米处直径 7 公分以上
	非成材树	10 元 / 棵 (砍伐费)	树干 1 米处直径 7 公分以下
	经济树	50-150 元 / 棵	挂果树
		30 元 / 棵	未挂果树
井		1000 元 / 眼	10 米以下含 10 米 (灰管井)
		120 元 / 米	10 米以上, 每增加 1 米 (灰管井)
水池		60-100 元 / 立方米	特殊情况按照类似的市场价格补偿

---

夏县人民政府办公室

2022年5月22日印发

---