

附件

榆阳区古城改造项目（一期） 房屋征收与补偿方案

为加快推进榆林古城改造建设，改善片区人居环境，提升城市功能与品质，推动区域经济高质量发展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合项目实际，制定本方案。

一、房屋征收主体、征收部门和征收实单位

（一）房屋征收主体

榆林市榆阳区人民政府，负责本项目房屋征收与补偿工作。

（二）房屋征收部门

榆林市榆阳区住房和城乡建设局，负责组织实施本项目房屋征收与补偿工作。

（三）房屋征收实施单位

榆林市榆阳区房屋征收与补偿事务中心，负责承担本项目房屋征收、补偿、安置、拆除等具体工作。

二、征收范围和基本情况

征收范围涉及四个片区：其中钟楼山片区 34 户、米粮市顶片区 36 户（其中 2 户公房）、孟良寨片区 54 户（其中 1 户公房）、轱辘井湾片区 43 户（其中 6 户公房），具体征收范围以征收界限图为准。共涉及 167 户（其中 9 户公房），征收

总占地面积 36.36 亩，总建筑面积 18504.94 m²。

三、签约搬迁期限

（一）签订征收补偿协议期限

自 2023 年 9 月 13 日起至 2023 年 9 月 22 日止，共 10 日。

（二）搬迁交房期限

自签订协议起 10 日内搬迁腾空并交回房屋。

四、被征收房屋性质和面积的认定

被征收人持有房屋所有权证、土地使用证和不动产权证书其中一证的，按有权属证件对待予以补偿；被征收人未办理权属证件，持有土地、房产权属来源等相关证明材料的，参照有权属证件予以补偿。被征收房屋的性质和面积以权属证件登记为主，如被征收房屋证件登记性质、面积与实际不一致的，由房屋征收实施单位组织自然资源和规划、执法、财政、审计等部门进行联合调查确认。

五、评估机构的确定

房屋征收实施单位向被征收人提供具有相应资质的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）名单，由被征收人以户为单位，在征收决定公告之日起 5 个工作日内自行协商选定。

被征收人在前款规定期限内未协商选定评估机构的，由房屋征收实施单位采取随机摇号的方式确定，具体时间、地点、程序等相关事项，由房屋征收实施单位另行提前告知。

六、补偿方式

本项目采取房屋产权调换（期房）和货币补偿两种方式，由被征收人自行选择。

七、房屋产权调换

(一) 产权调换房屋

本项目产权调换房屋为期房,位于榆阳区流水沟村流水时光安置小区(榆林市第二中学以西、河滨公园以东)。

(二) 产权调换方式

按照被征收房屋建筑面积与安置房屋套内建筑面积进行调换。具体调换比例见下表:

被征收房屋		调换安置住宅房屋套内建筑面积比例
所在层	结构类型	
一层	框架	1:1.10
	砖混	1:1.07
	砖拱/砖木	1:1.05
	砖体彩钢	1:0.93
	全彩钢	1:0.88
二层	框架	1:0.68
	砖混	1:0.65
	砖拱/砖木	1:0.63
	砖体彩钢	1:0.51
三层及以上	框架	1:0.51
	砖混	1:0.48
	砖拱/砖木	1:0.46
	砖体彩钢	1:0.34

土窑洞进深 10m (包括 10m) 以内的部分,按照 1:1 的比例进行调换;进深 10m 至 16m (包括 16m) 以内的部分,按照 1:0.58 的比例进行调换;进深 16m 以上的部分不予调换。

被征收房屋未办理权属证件的,按上述比例下浮 3%予以调换。

(三) 住宅安置房屋价格

本项目住宅安置房屋价格不区分楼栋、楼层、户型，统一为 7510 元/m²。

(四) 产权调换户型和面积

被征收人原则上按照“就近靠上”的方式，以安置面积选定实际安置房屋的户型和面积。

1. 选定面积大于安置面积的，差额在 10 m²（包括 10 m²）以内的部分，按照安置房屋评估价格结清差价；差额在 10 m²至 20 m²（包括 20 m²）以内的部分，按照安置房屋评估价格上浮 10%结清差价；差额在 20 m²以上的部分，不予调换。

2. 安置面积小于 46.78 m²（包括 46.78 m²），按照安置房屋评估价格结清差价。

3. 被征收人经相关部门认定为城镇低收入家庭，且安置面积小于 46.78 m²（包括 46.78 m²）的，选定面积超出安置面积部分，按照安置房屋评估价格下浮 20%结清差价。

(五) 选择产权调换房屋顺序

选择产权调换的被征收人，按照规定期限签订征收补偿协议并搬迁腾空交回房屋的，房屋征收实施单位根据交房顺序向被征收人发放《选择安置房屋序号凭证》，被征收人根据编号顺序选房并签订产权调换协议。

(六) 公用设施配置

房屋征收实施单位按照选择安置房屋序号，免费配置停车位、储藏室使用权，直至配置完为止。

八、临时安置补偿

被征收人选择产权调换的，按照安置面积 20 元/m²·月的标准给予临时安置费。不足 20000 元/年的按照 20000 元/年予以补偿。临时安置补偿期限为 36 个月，被征收人按期签约搬迁的，先予支付 12 个月的临时安置费。超过临时安置补偿期限未交付安置房屋，自超期之日起至实际交付安置房屋之日止按原标准的两倍支付临时安置费。因被征收人原因超过期限不接收安置房屋的，不再支付临时安置费。

九、住宅房屋货币补偿

被征收房屋的价值由评估机构采取房地一体综合评估的方法依法评估确定。一层砖拱结构房屋按照 7886 元/m²评估价格予以补偿，其他结构房屋以 7886 元/m²为基准价，按照以下比例予以补偿。

房屋所在层	结构类型	补偿价格比例
一层	框架	1:1.05
	砖混	1:1.02
	砖木	1:1.00
	砖体彩钢	1:0.89
	全彩钢	1:0.84
	土窑洞(进深≤10m)	1:0.95
	土窑洞(进深 10-16m)	1:0.55
二层	框架	1:0.65
	砖混	1:0.62
	砖拱/砖木	1:0.60
	砖体彩钢	1:0.49
三层及以上	框架	1:0.49
	砖混	1:0.46
	砖拱/砖木	1:0.44
	砖体彩钢	1:0.32

被征收房屋未办理权属证书的，按上述比例下浮 3%予以补偿。

附属物的补偿标准详见附件 2。

装饰装修的补偿由评估机构依法评估确定。

十、搬迁补偿

(一) 搬迁费。按照被征收房屋建筑面积 20 元/m²的标准予以补偿；不足 2000 元的按照 2000 元予以补偿。

(二) 回迁费。选择产权调换的，再按照安置面积 20 元/m²的标准予以补偿。

十一、奖励办法

被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并搬迁腾房的，按照以下方式给予货币奖励：

(一) 签约搬迁奖励

1. 被征收人在 2023 年 9 月 13 日前签订征收补偿协议并按期搬迁，被征收房屋建筑面积为 0 至 50 m²（包括 50 m²）的，给予 5 万元奖励；建筑面积为 50 m²至 100 m²（包括 100 m²）的，给予 7.5 万元奖励；建筑面积为 100 m²至 300 m²（包括 300 m²）的，给予 10 万元奖励；建筑面积 300 m²以上的，给予 20 万元奖励。

2. 自征收决定公告发布之日起 10 日内签订征收补偿协议并按期搬迁的，按照本条第一款标准的 50%予以奖励。

3. 自征收决定公告发布之日起 10 日后签订征收补偿协议的，不予奖励。

(二) 临时安置费奖励

被征收人在在本方案第三条确定的签约搬迁期限内签订征收补偿协议并按期搬迁腾房的，按照安置面积额外奖励 5 元/m² × 36 个月的临时安置费。

(三) 被征收人选择房屋产权调换的，货币奖励可用于购买安置房，按照安置房评估价格结清差价。

十二、住房保障办法

安置面积小于 46.78 m²（包括 46.78 m²），被征收人选择货币补偿且符合住房保障条件的，根据有关规定优先给予流水沟公租房住房保障。

十三、相关事宜

(一) 违法建筑调查、认定和处理。本项目征收决定作出之前，依法认定为合法建筑或用地的，给予补偿；对认定为违法建筑或用地的，不予补偿。

(二) 不当增加补偿费用等行为。房屋征收范围确定后，任何单位、集体和个人不得在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。

(三) 支付补偿款。被征收人缴清水、电、气等费用，交回被征收房屋钥匙，涤除抵押权等其他权利，交回被征收房屋权属证件并注销的，由房屋征收实施单位按照协议约定将补偿款支付给被征收人。

(四) 拒不搬迁腾房情形。被征收人签订征收补偿协议后，10 日内拒不履行且经催告后仍未履行搬迁腾房义务的，房屋征收实施单位将房屋征收补偿款专户存储，并作出限期搬迁决

定，被征收人在法定期限内未申请行政复议或未提起行政诉讼，将依法申请人民法院强制搬迁腾空被征收房屋。

（五）涉及租赁情形。被征收房屋存在租赁关系的，由被征收人与承租人自行解除租赁合同，按期腾空房屋；逾期未腾空的，房屋征收实施单位将取消被征收人的所有奖励，同时按照前款规定依法强制搬迁腾空被征收房屋。涉及被征收人与承租人有关纠纷和异议，由双方协商或诉讼解决。

（六）土地回收。房屋被依法征收的，土地使用权同时收回。

（七）涉及危房情形。被征收房屋经鉴定为C级、D级危房的，且被征收人在规定签约期限内拒不签约搬迁的，按照有关规定予以强制搬迁。

（八）未尽事宜。本方案未尽事宜，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定，由房屋征收实施单位研究解决。

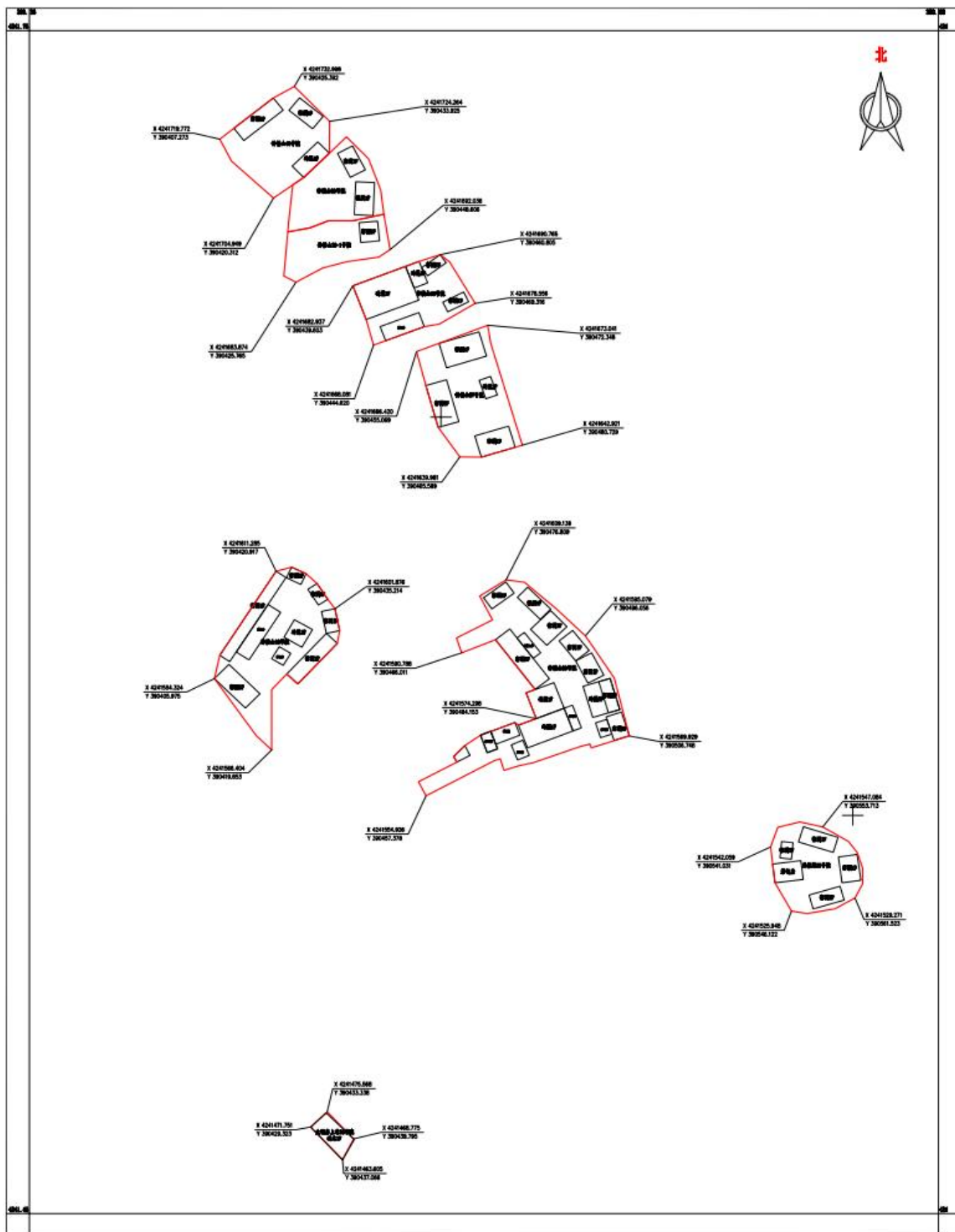
十四、本方案自公告之日起实施。

十五、本方案的解释权归榆林市榆阳区住房和城乡建设局。

附件：1. 榆阳区古城改造项目（一期）征收界限图（1-4）
2. 附属物补偿标准

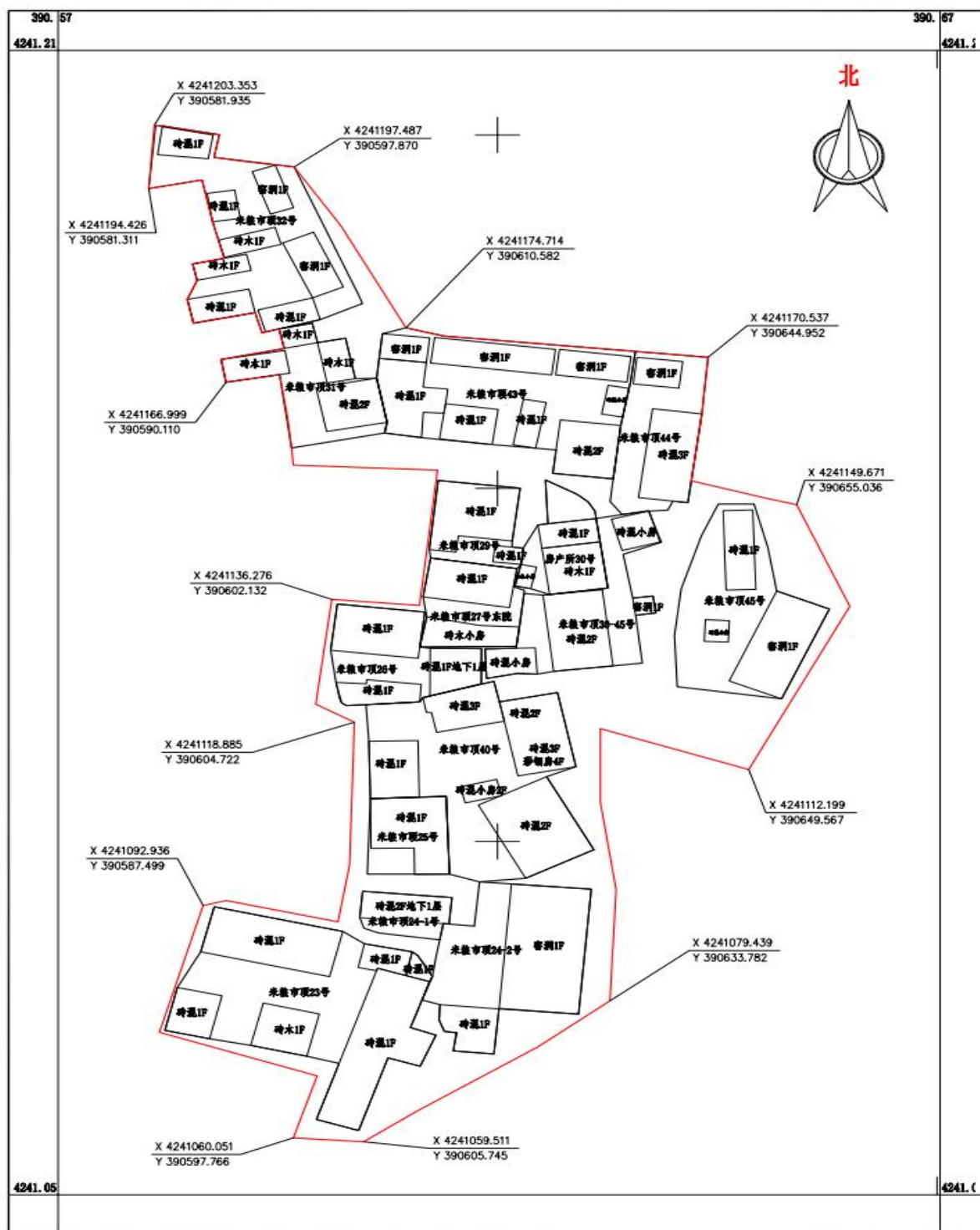
附件 1-1

榆阳区古城改造项目（一期）钟楼山片区征收界限图

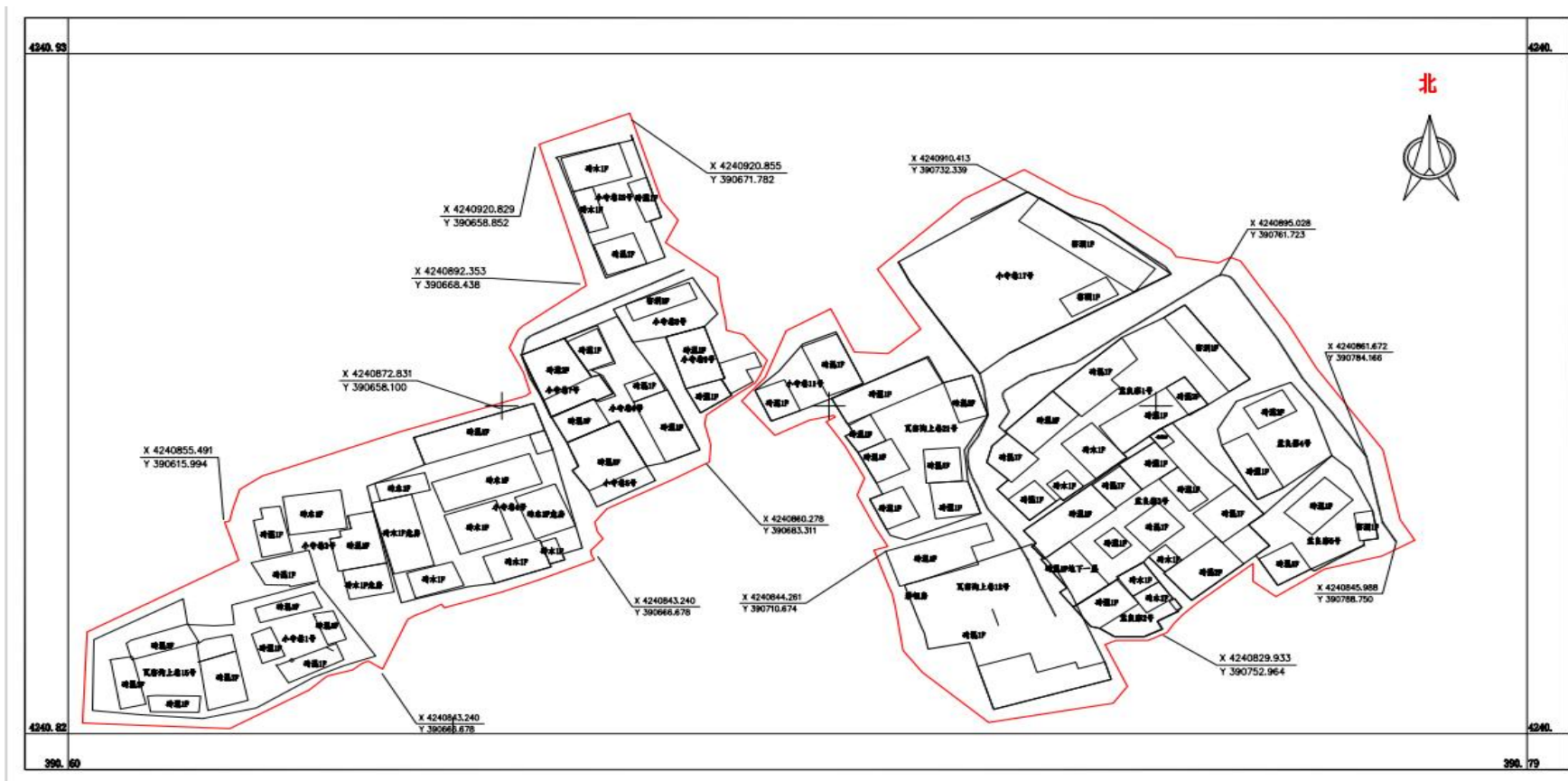


附件 1-2

榆阳区古城改造项目（一期）米梁市顶片区征收界限图

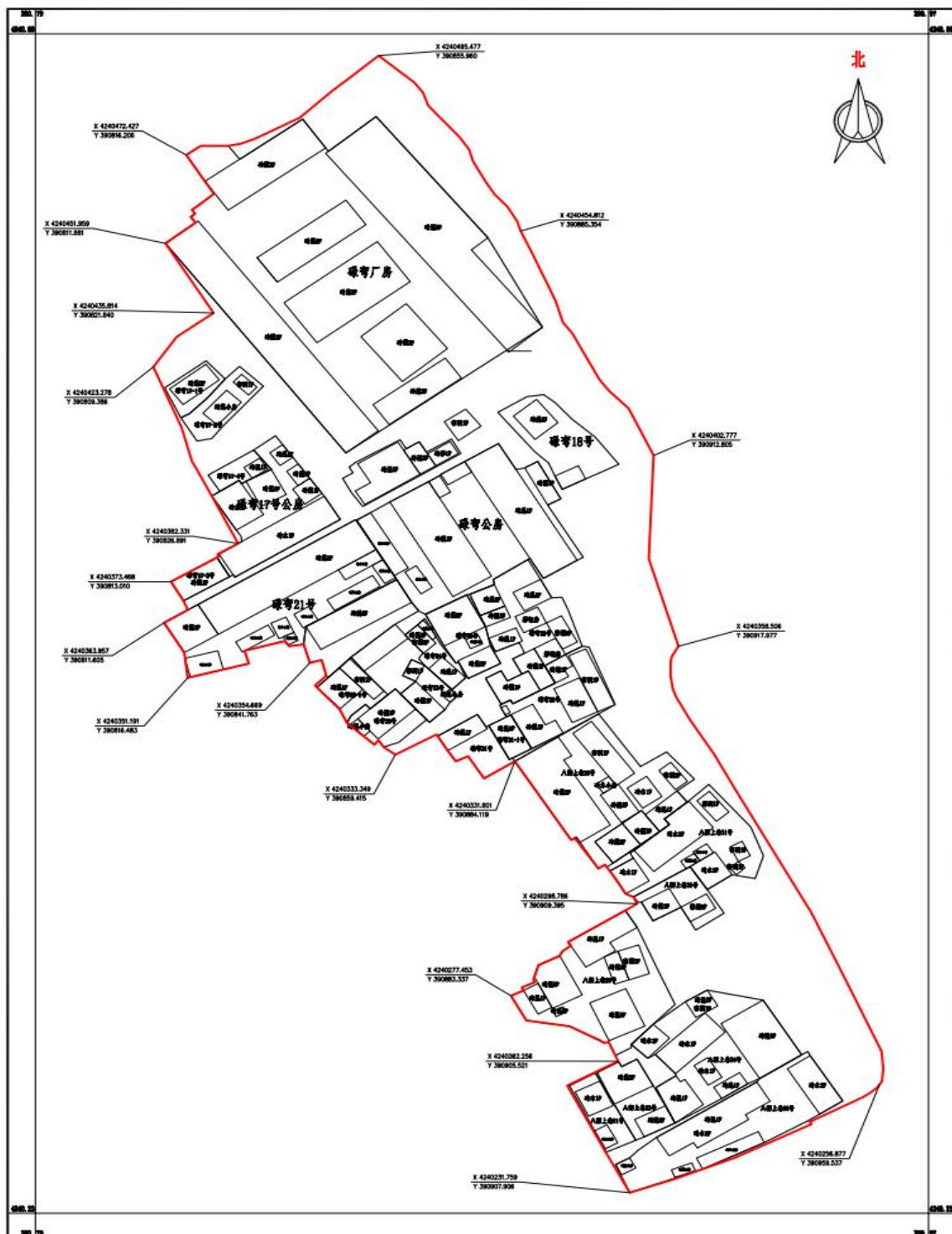


榆阳区古城改造项目（一期）孟良寨片区征收界限图



附件 1-4

榆阳区古城改造项目（一期）毓麟井湾片区征收界限图



附件 2

附属物补偿标准

名 称	单 位	单 价 (元)
木 (铁) 大门	个	400-1200
大门 (宽 2.5 米以上)	个	1200-1800
地 (砖) 窖	个	1200
水泥院 (花 砖)	m ²	45
室外铁楼梯	m	300-600
炕	个	600-800
太阳能迁移费	个	200
空调迁移费	台	200
天然气开口费	户	2500
天然气采暖炉	个	4500
普通果树	棵	50-150
特殊树木	棵	300-500
防盗门	个	300-800
双框钢窗	m ²	40-80
双框木窗	m ²	70-110
双框铝合金窗	m ²	90-130
金属卷闸	m ²	80-200
断桥窗	m ²	100-130
屋顶护栏	m	60-160
广告牌	个	1000-2000
防水顶 (彩钢 / 砖 拱)	m ²	150
钢化玻璃顶	m ²	300
地槽	m ³	350
地沟	m	160
硷子	m	180
三相电开口费	kw	300

备注：室外楼梯并入所依附建筑物自然层，并按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。其他附属物由评估机构依法评估确定。