

附件

榆阳区榆阳河畔隐患治理项目房屋 征收与补偿方案

为保障人民群众生命财产安全，加快推进榆阳河畔隐患治理工作，进一步完善城市基础设施，改善片区人居环境，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，特制定本方案。

一、房屋征收主体、征收部门和征收实施单位

（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

本项目征收范围东起金沙路、西至驼峰南路、南起榆阳

河北沙畔、北至原市第四小学操场由西向东沿沙畔城市基础设施修建区和城市内涝隐患治理区，具体以征收界限图为准，详见附件 1。共涉及 132 户，总占地面积 46.84 亩，总建筑面积 21895.94 平方米。

三、签约搬迁期限

（一）签订征收补偿协议期限

自 2024 年 1 月 22 日起至 2024 年 2 月 5 日止，共 15 日。

（二）搬迁交房期限

自签订协议起 20 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、城市管理执法、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，自主、自愿在签约期限内选定。

被征收人在签约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

本项目采取货币补偿和房屋产权调换（期房）两种方式，由被征收人自行选择。

七、货币补偿

被征收房屋的价值由评估机构依法评估确定。

（一）住宅房屋的补偿

1. 住宅房屋采取房地分评（即土地和建筑分别评估作价）的方法，国有划拨土地使用权按照 6500 元/平方米评估价格予以补偿，建筑物、附属物的补偿标准详见附件 2、附件 3，装饰装修的补偿由评估机构依法评估确定。

2. 土地使用权补偿以国有划拨土地补偿价格为基准，住宅房屋未办理任何权属证件的，下浮 3%予以补偿。

3. 住宅房屋自行改建实际从事生产经营的，按照实际从事生产经营所属房屋建筑面积 540 元/平方米的标准予以补偿。

4. 住宅房屋土地性质为国有出让土地的，凭已缴土地出让金票据及相关证明材料补偿票据金额的 50%。

5. 地下室参照所属房屋的建筑物补偿标准予以补偿，详见附件 2。

(二) 商业房屋的补偿

被征收房屋位于金沙路、驼峰南路沿街第一排及原市第四小学操场南侧第一排，确认为商业房屋的，采取房地一体综合评估的方法（其中房屋以砖混结构为基准），按照以下标准予以补偿：

1. 一层商业房屋

(1) 沿金沙路的一层商业房屋，进深 15.7 米（包括 15.7 米）以内的部分，按照 16800 元/平方米予以补偿；进深 15.7 米至 23.9 米（包括 23.9 米）以内的部分，按照 11760 元/平方米予以补偿。

(2) 沿驼峰南路的一层商业房屋（第一段建筑物），按照 13000 元/平方米予以补偿。

(3) 沿原市第四小学操场南侧的一层商业房屋（第一段建筑物），按照 11000 元/平方米予以补偿。

2. 二层商业房屋

(1) 沿金沙路的二层商业房屋，按照 5880 元/平方米予以补偿。

(2) 沿驼峰南路的二层商业房屋，按照 4550 元/平方米

予以补偿。

(3) 沿原市第四小学操场南侧的二层商业房屋，按照 3850 元/平方米予以补偿。

3. 商业用地

确认为商业用地的，按照一层商业房屋补偿价格每平方米扣减 1700 元（砖混建筑物补偿价格）后予以补偿。

4. 其他情形

商业房屋权属证件登记为商业用途的，按照商业房屋补偿价格上浮 2% 予以补偿。商业房屋未办理任何权属证件的，按照商业房屋补偿价格每平方米扣减 200 元后予以补偿。商业房屋土地性质为国有出让土地的，凭已缴土地出让金票据及相关证明材料补偿票据金额的 50%。

八、房屋产权调换

(一) 产权调换房屋

本项目用于产权调换的房屋为期房，分别位于榆阳区流水时光安置小区（榆林市第二中学以西、河滨公园以东）和榆阳区文化北路两侧棚户区改造项目 A2 地块（常乐北路以西、文化北路以东）。

(二) 产权调换住宅安置房屋的户型和面积

1. 流水时光安置小区。共计两种户型，套内建筑面积分

别为 93.65 平方米和 101.06 平方米，最终以发证机关登记套内建筑面积为准。

2. 文化北路两侧棚户区改造项目 A2 地块安置房屋户型、套内建筑面积，以该项目最终审批的规划设计方案为准。

（三）产权调换房屋的价格

1. 住宅安置房屋评估价格。本项目流水时光安置小区住宅安置房屋为 7510 元/平方米，文化北路两侧棚户区改造项目 A2 地块住宅安置房屋为 7650 元/平方米，不区分楼栋、楼层。

2. 商业安置房屋评估价格。本项目商业安置房屋评估价格按照评估机构出具的评估报告执行。

（四）产权调换方式

1. 住宅房屋。被征收人选择房屋产权调换的，除装饰装修补偿费、搬迁费、回迁费、临时安置费、临时安置费奖励采取货币补偿，其他货币补偿费用均可自行选择用于调换住宅安置房屋套内建筑面积。

如前款其他货币补偿费用不足以调换一套最小户型住宅安置房屋的，调换面积与最小户型差额在 10 平方米（包括 10 平方米）以内的部分，按照住宅安置房屋评估价格结清差价；差额在 10 平方米以上的部分，按照住宅安置房屋评估价

格上浮 10%结清差价。

2. 商业房屋。被征收人选择房屋产权调换的，除附属物补偿费、装饰装修补偿费、搬迁费、回迁费、临时安置费、临时安置费奖励、停产停业损失补偿费采取货币补偿，其他货币补偿费用均可自行选择用于调换安置房屋套内建筑面积。

(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择安置房屋。

九、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/平方米·月的标准给予临时安置费。选择流水时光小区安置房屋的，临时安置费自被征收人签约之日起先予支付至 2024 年 12 月 31 日（不足整月期限，满 15 日的，按一月补偿；不满 15 日的，按半月补偿），产权调换安置房屋交付期限截止 2025 年 6 月 30 日；选择文化北路两侧棚户区改造项目 A2 地块安置房屋的，临时安置费自被征收人签约之日起先予支付 24 个月，产权调换安置房屋交付期限截止 2027 年 12 月 31 日。超过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。安置房屋具备交付条件后，因被征收人原因不接收安置房屋的，不再支付临时安置费。

十、搬迁补偿

（一）搬迁费。按照补偿建筑面积 20 元/平方米的标准予以补偿；不足 2000 元的按照 2000 元予以补偿。搬迁涉及大型或固定机器设备设施、物资等，搬迁费由评估机构评估确定。

（二）回迁费。选择产权调换的，再按照实际调换套内建筑面积 20 元/平方米的标准予以补偿。

十一、停产停业损失补偿

按照被征收商业房屋实际生产经营建筑面积一次性补偿 6 个月，具体按照以下标准予以补偿：

（一）一层商业房屋。按照 50 元/平方米·月的标准予以补偿。

（二）二层及以上商业房屋。按照 25 元/平方米·月的标准予以补偿。

十二、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）住宅房屋奖励

1. 被征收人在 2024 年 1 月 22 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 100 平方米（包括 100 平方米）的，给予 10 万元奖励；100 平方米至 200 平方米（包括 200 平方米）的，给予 15 万元奖励；200 平方米至 300 平方米（包括 300 平方米）的，给予 20 万元奖励；300 平方米至 400 平方米（包括 400 平方米）的，给予 25 万元奖励；400 平方米至 500 平方米（包括 500 平方米）的，给予 30 万元奖励；500 平方米以上的，给予 35 万元奖励。

2. 自征收决定公告发布之日起 15 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。

（二）商业房屋奖励

1. 被征收人在 2024 年 1 月 22 日前签订征收补偿协议并按期搬迁的，被征收房屋补偿建筑面积 0 至 100 平方米（包括 100 平方米）的，给予 14 万元奖励；100 平方米至 200 平方米（包括 200 平方米）的，给予 21 万元奖励；200 平方米至 300 平方米（包括 300 平方米）的，给予 28 万元奖励；300 平方米至 400 平方米（包括 400 平方米）的，给予 35 万元奖励；400 平方米至 500 平方米（包括 500 平方米）的，给予 42 万元奖励；500 平方米以上的，给予 49 万元奖励。

2. 自征收决定公告发布之日起 15 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。

（三）临时安置费奖励

被征收人在签约搬迁期限内签订征收补偿协议并按期搬迁的，按照安置面积额外奖励 120 元/平方米的临时安置费。

（四）停车位使用权奖励

被征收人选择调换住宅安置房屋的，房屋征收实施单位按照《选择安置房屋序号凭证》编号顺序，免费配置停车位使用权。

十三、住房保障办法

被征收人符合住房保障条件的，根据有关规定优先给予住房保障。

十四、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，涤除抵押权等他项权利，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，20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申请人民法院依法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，按照有关规定予以强制搬离。

（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。

十五、本方案自公告之日起实施。

十六、本方案的解释权归榆林市榆阳区住房和城乡建设局。

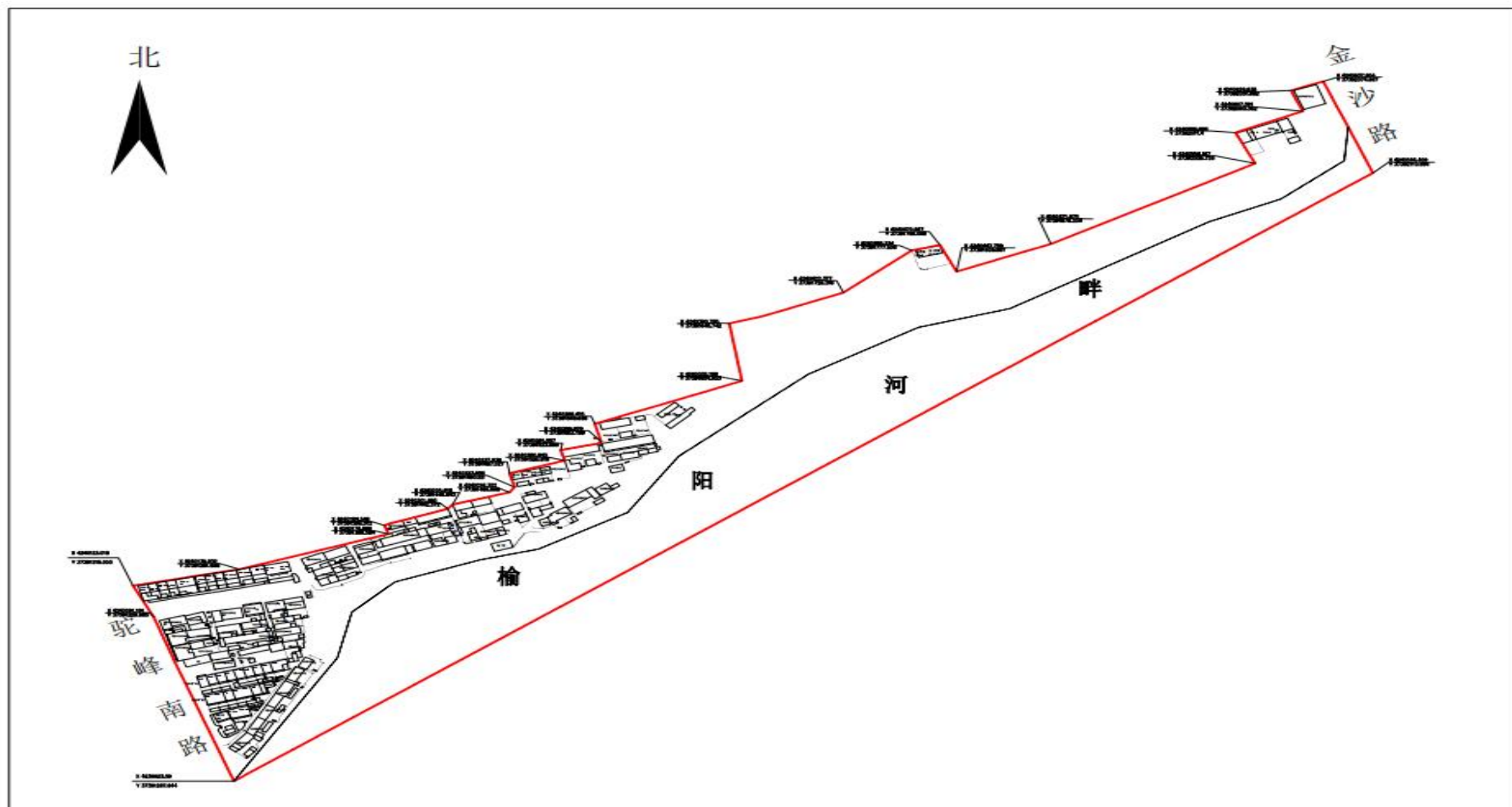
附件：1. 榆阳区榆阳河畔隐患治理项目征收界限图

2. 建筑物补偿标准

3. 附属物补偿标准

附件 1

榆阳区榆阳河畔隐患治理项目征收界限图



附件 2

建筑物补偿标准

| 房屋类别 | 建筑结构 | | 等级 | 补偿标准 (元/平方米) | | |
|------|----------------|--|--------------|-----------------|------|---------|
| 正房 | 框架结构 | | 一等 | 1930 | | |
| | | | 二等 | 1800 | | |
| | 砖混结构 | | 一等 | 1700 | | |
| | | | 二等 | 1650 | | |
| | | | 三等 | 1600 | | |
| | 砖拱结构 | | 一等 | 1600 | | |
| | | | 二等 | 1550 | | |
| | | | 三等 | 1500 | | |
| | 砖木结构 | | 穿廊 虎抱 | | 一等 | 1930 |
| | | | | | 二等 | 1800 |
| | | | 起脊房 | | 一等 | 1700 |
| | | | | | 二等 | 1650 |
| | | | | | 三等 | 1600 |
| | | | 一面坡 | | 一等 | 1600 |
| | | | | | 二等 | 1550 |
| 三等 | | | | | 1500 | |
| 小房 | | | 结构净高大于 2.8 米 | | / | 按正房标准补偿 |
| | 结构净高 2.5—2.8 米 | | / | 1000-1300 | | |
| | 结构净高 2.2—2.5 米 | | / | 700-1000 | | |
| | 结构净高低于 2.2 米 | | / | 300-700 | | |
| 彩钢房 | 全彩钢 | | / | 300 | | |
| | 砖体彩钢 | | / | 300-700 | | |

说明：正房、小房建筑补偿包括围墙、室外厕所，所有内门、防盗门一副、防盗窗、单框（钢、木、铝合金等材质）窗，水户、电户、电话、有线电视、宽带线。

附件 3

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) | 平方米 | 45 |
| 室外铁楼梯 | 米 | 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 | 平方米 | 40-80 |
| 双框木窗 | 平方米 | 70-110 |
| 双框铝合金窗 | 平方米 | 90-130 |
| 金属卷闸 | 平方米 | 80-200 |
| 断桥窗 | 平方米 | 100-130 |
| 屋顶护栏 | 米 | 60-160 |
| 广告牌 | 个 | 1000-2000 |
| 防水顶 (彩钢/砖拱) | 平方米 | 150 |
| 钢化玻璃顶 | 平方米 | 300 |
| 地槽 | 立方米 | 350 |
| 地沟 | 米 | 160 |
| 硷子 | 米 | 180 |
| 三相电开口费 | 千瓦 | 300 |
| 商业天然气开口费 | 户 | 按开户票据金额予以补偿 |

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。

榆林市榆阳区人民政府办公室

2024年1月22日印发

共印8份