

陇县人民政府房屋征收决定

为加快县城棚户区改造步伐，彻底改善果品市场片区居民生活居住条件，改善城市环境，完善城市功能，根据《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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《关于推进城市国有工矿和棚户区改造工作指导意见》等法律法规政策规定，县政府决定对果品市场片区（棚户区）改造项目范围内国有土地上的房屋实行政府统一征收。

一、征收范围

陇县果品市场片区（棚户区）改造项目房屋征收范围：东临巴扎巷、南临西大街、西临工商所、北临巴扎巷南口5层商住楼。具体范围以县城具体规划定点坐标测量定线成果表为准。

二、征收补偿部门及方式

陇县人民政府为房屋征收与补偿主体。房屋征收与补偿部门为陇县房屋征收与补偿办公室，陇县果品市场片区棚户区改造项目部具体实施房屋征收补偿工作。

按照陇县县城建设总体规划和发展需求，果品市场片区（棚户区）改造项目征收补偿以货币化安置为主，产权调换安置为辅。

三、征收补偿依据和标准

按照《陇县果品市场片区（棚户区）改造项目房屋征收

补偿方案》执行。

签约期限

自本征收决定发布之日起，3个月内签订完毕。

四、补偿资金存放账户

长安银行股份有限公司陇县支行陇县果品市场片区（棚户区）改造项目部资金专户。

六、自房屋征收封闭公告发布之日起，被征收人在原有土地上突击新建、扩建、改建的建（构）筑物均认定为违章建筑，坚决予以处罚，不予补偿。

七、对本征收决定有异议的，被征收人可在本征收决定发布之日起60日内，向宝鸡市人民政府提起行政复议，也可在本决定发布之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

特此公告

附件：

《陇县果品市场片区（棚户区）改造项目房屋征收补偿方案》



附件:

陇县果品市场片区（棚户区）改造项目 房屋征收补偿方案

为加快实施陇县果品市场片区棚户区（城中村）改造项目，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》《陕西省国有土地上房屋征收停业损失补偿办法》、《陇县果品市场片区棚户区（城中村）改造实施方案》等法律文件政策规定，结合县域居民住房消费水平和房地产市场价格，制定本方案。

一、征收范围

陇县西大街果品市场片区（棚户区）改造项目征收范围地址东临巴扎巷，南临西大街，西临县城区工商所，北临巴扎巷南口5层商住楼。共计划改造15户，需征收各类建筑物3670.92平方米。具体范围以县城总体规划定点坐标测量定线成果表为准。

二、房屋征收部门与征收方式

陇县人民政府为房屋征收与补偿主体。房屋征收部门为陇县房屋征收与补偿办公室，陇县果品市场片区(棚户区)改造项目部具体实施房屋征收补偿工作。实行货币化安置和产权调换安置两种补偿方式，以产权调换安置为主，进行集中安置。

三、权属确认

被征收房屋用途、面积、结构原则上以《房屋所有权证》或相当于所有权证的其他有效证件记载为准认定。

（一）被征收房屋建筑面积和用途的认定

1. 被征收房屋建筑面积和用途，以不动产权证书、《房屋所有权证》或相当于所有权证书的《房屋登记簿》记载为准。房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，以房屋登记簿为准。

2. 房屋实际面积超过《房屋所有权证》所载面积的，除有合法证明证载面积确有错误外，以《房屋所有权证》记载的建筑面积予以补偿。房屋实际面积少于《房屋所有权证》记载面积的，以实际建筑面积予以补偿。

3. 未办理《房屋所有权证》的，以同单元同户型其他办理《房屋所有权证》的居民房屋面积认定。未办理《房屋所有权证》又无参照房屋的，由果品市场片区棚户区改造项目部委托专业测绘机构依据国家相关规定确定房屋面积。

4. 被征收人住改非所形成的商业经营性用房，以工商营业执照、房屋所有权证书载明的房屋用途及取得相关生产经营许可证件为依据认定。

5. 无房屋所有权证书，也无规划许可手续的被征收房屋，先由规划执法部门依法认定处理后，再予以补偿。

（二）未经批准开发的房屋

1. 已经办理产权登记的，按评估机构测算的楼面地价补交土地出让金后按政策补偿。

2. 未办理产权登记的，在 2012 年《陇县县城建设管理暂行

办法》出台前已有记载的房屋，补交城市配套费和土地出让金（按评估机构测算的楼面地价）后按政策补偿。

（三）村民自建房屋

村民自建房屋为其宅基地内二层以下正式住宅且仅有一处住宅的，对人均住房面积达不到 22.3 平方米的，依照公布发布之日前在册家庭户籍人口，按人均 22.3 平方米认定其被征收房屋安置面积。

村民自建房屋为其宅基地内三层（含三层）及以上的住宅，依据房屋所有权证书及相当于房屋所有权证书的有关证件予以认定。

四、安置方式

被征收人签订房屋征收补偿安置协议后，可以选择货币补偿也可以选择房屋产权调换。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，视为选择货币补偿方式处理。

（一）货币（现金）安置

被征收人选择货币补偿的，直接给予货币补偿。被征收人签订《房屋征收补偿安置协议》，按约定时限腾空房屋交回房屋、土地及相关证件后，征收人一次性支付房屋补偿款、搬迁补助费以及协议中约定的其他各项费用。

（二）产权调换安置

被征收人选择在集中新建安置楼安置的，按被征收房屋合法建筑面积实行“征一返一、互找差价”。

五、房屋补偿

（一）货币补偿

被征收人选择实行货币安置的，依据认定的安置补偿面积予以补偿。

1. 被征收个人住宅居民房屋补偿标准。

被征收居民个人住宅房屋，按照《房屋所有权证》记载或认定的合法有效被征收房屋补偿面积，可与开发企业充分协商沟通，按最高不超过 2400 元/平方米标准进行补偿。

被征收房屋附着物、设施及不符合建筑测量标准的建(构)筑物，按照县政府统一征地办法规定的范围和标准实行补偿。

2. 被征收个人住宅村民房屋补偿标准。

集体土地上合法的个人自建正式住宅房屋，按照《房屋所有权证》记载或认定的合法被征收房屋安置补偿面积，可与开发企业充分协商沟通，按最高不超过 2400 元/平方米标准进行补偿。超出《房屋所有权证》记载部分按评估结果给予补偿。

被征收房屋附着物、设施及不符合建筑测量标准的建（构）筑物，按照县政府统一征地办法规定的范围和标准实行补偿。

3. 被征收国有土地上直管公房补偿标准。

（1）国有土地上的直管公房，由具有相应资质的房地产价格评估机构综合评估后确定货币补偿标准和金额。按照国有资产处理程序办理。

（2）直管公房被原管理单位处置给居住人的，根据居住人提供的土地及房屋产权证件予以核对后按被征收居民房屋予以补偿。

4. 被征收集体、企事业单位房屋补偿标准。

列入棚户区改造范围的被征收国有企事业单位房屋，按照国

务院有《国有土地上房屋征收与补偿条例》，由具有相应资质的房地产价格评估机构综合评估后确定货币补偿标准和金额，实行货币补偿。

集体及集体企事业单位房屋参照本办法执行。

5. 被征收商业经营性房屋补偿标准。

《房屋所有权证》记载或被认定为商业经营性房屋的，由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》综合评估后确定货币补偿标准。

（二）产权调换补偿

被征收人选择产权调换补偿的，依据《房屋所有权证》记载或认定的合法安置面积，在新建安置楼内实行集中安置。

1. 被征收个人住宅村(居)民房屋产权调换补偿标准。

住宅房以确认的补偿面积按 1:1 实行等面积调换，不补差价。超出或不足面积小于 30 平方米的，按成本价补差；超出或不足面积大于 30 平方米以上的，按市场价补差。

2. 被征收个人营业用房屋产权调换补偿标准。

按照《房屋所有权证》记载或确认的商业经营性房屋面积，在该区所开发建设的商业房中按 1:1 比例等面积调换。超出或不足 10 平方米以内的，按成本价补差。10 平方米—20 平方米以内的，按市场优惠价补差，超过或不足 20 平方米以上的，按市场售价补差。

3. 产权调换房屋基本情况。

(1) 产权调换住宅房屋位于本项目新建住宅楼（详见房源表及户型图），均为框剪结构套房，交房标准是同期同地段商品房

标准(毛墙毛地)。

(2) 产权调换营业性房屋位于被征收房屋所在区段，为框剪结构营业用房，室内设施能够满足营业使用的基本要求。

(3) 安置房建筑面积包含楼梯、电梯、防火通道等公摊面积，实际面积以相关测量单位现场测量核定面积为准。

六、房屋被依法征收的村民所享有集体土地的补偿

按《土地管理法》的相关规定对棚改范围内的集体建设用地(含村组集体三产用地、基础公用设施用地、道路用地和集体农用地)统一按征地程序办理土地征收。

七、房屋被依法征收的国有土地使用权同步收回。

八、奖励和补助

(一) 临时安置费。

被征收人选择房屋产权调换安置的，发给临时安置费。临时安置费按被征收房屋面积计算，每月为 6 元/平方米。过渡期自被征收人搬迁并交付被征收房屋之日起计算，逾期安置的，过渡费标准按征收补偿安置协议的约定执行。

(二) 搬迁补助费。

1.住宅房屋按照被征收房屋面积给予 8 元/平方米/户一次性搬迁补助费，不足 500 元的按 500 元发放。

2.征收生产、经营设备的拆除、运输、安装费用，按照实际发生的合理费用或委托具有相应资质的评估机构评估后支付一次性搬迁补助费。

(三) 停产停业损失补偿费。

被确认为营业用房的，按照规定时限搬迁完毕并将房屋、土

地手续交于房屋征收部门的，参照《陕西省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》，给予一次性停产停业损失补偿费。

(四) 奖励。

1.被征收人权属属于个人的，自征收公告发布之日起，在 20 日内签订补偿协议、搬迁完毕并将房屋、土地手续交于房屋征收部门的，每户奖励 1 万元；30 日内签订补偿协议、搬迁完毕并将房屋、土地手续交于房屋征收部门的，每户奖励 0.8 万元；40 日内签订补偿协议、搬迁完毕并将房屋、土地手续交于房屋征收部门的，每户奖励 0.5 万元；超过 40 日以后不予奖励。

2.自征收公告发布之日起，选择产权置换的被征收人，按签订时间的顺序，拥有优先选择安置房屋权利。

九、签约期限

自县政府征收决定发布之日起，3 个月内签订完毕。

十、依法征收

(一) 征收安置补偿范围内的单位和个人要服从征收需要，按期征迁，被征收人可以按照有关《公告》和《公示》行使个人权利，不得以任何理由干扰、阻碍征收安置工作。

(二) 自房屋征收封闭公告发布之日起，突击新建、扩建、改建的建(构)筑物均认定为违章建筑，坚决处罚，不予补偿。

(三) 补偿安置协议签订后，一方当事人不履行协议的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

(四) 对征收的房屋权属有争议及纠纷的，由陇县城关镇人民政府、县自然资源局、县住建局、西城社区、新兴村委会，根据各自职能，负责调查处理。处理未果的，争议各方可向人民法院提起诉讼依法处理。在公布的征收期限内调处不成的，对被征

收房屋作勘查记录，向公证机关办理证据保全，先行实施征收，待争议或纠纷解决后补偿安置。

（五）被征收人在规定期限内拒不签订《补偿安置协议》，又不交回房屋的，由县房屋征收与补偿办公室报请陇县人民政府作出补偿决定书，被征收人对补偿决定不服的，可以申请行政复议或提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不腾交房屋土地的，由陇县人民政府依法申请人民法院强制执行。

（六）城关镇、县发改局、县自然资源局、县住建局、县公安局、县市场监管局、县税务局、电信公司、广电网络公司、电力公司、自来水公司、天然气公司、热力公司等单位，要按自身职能和业务，为房屋征收提供保障，支持项目建设顺利实施。

（七）本方案未尽事宜按《中华人民共和国民法典》《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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定办理。

（八）本方案由陇县房屋征收与补偿办公室负责解释。