

房屋征收公告

为加快县城棚户区改造步伐，彻底改善北坡西路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《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、宝鸡市人民政府《关于做好政府购买棚户区改造服务工作的实施意见》等法律法规政策规定，县政府决定对北坡西路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，现将房屋征收有关事项公告如下：

一、征收目的：实施陇县北坡西路片区棚户区改造项目。

二、征收范围：陇清路以西、儿童福利院以东、北坡西路以南、河堤路以北。

三、征收实施时间：自征收决定发布之日起，6个月内签订完毕征收补偿协议。

四、征收部门：陇县人民政府为房屋征收与补偿主体，房屋征收补偿部门为陇县房屋征收与补偿办公室。

五、征收实施单位：陇县北坡西路片区棚户区改造项目部。

六、征收补偿方案：见附件。

七、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，坚决处罚，不予补偿。

八、被征收人应当服从陇县北坡西路片区棚户区改造项目需要，在征收实施期限内与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，并在协议约定的搬迁期限内完成搬迁。逾期未达成房屋征收补偿协议的，县政府将依法作出房屋征收补偿决定，并依法申请县人民法院强制执行。

对本征收公告有异议的，被征收人可在本征收公告发布之日起60日内，向宝鸡市人民政府提起行政复议，也可在本公告发布之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

九、本公告自发布之日起执行。

特此公告

附件：陇县北坡西路片区棚户区改造项目房屋征收补偿方案



房屋征收决定

为加快县城棚户区改造步伐，彻底改善北坡西路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《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、宝鸡市人民政府《关于做好政府购买棚户区改造服务工作的实施意见》等法律法规政策规定，县政府决定对北坡西路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

陇县北坡西路片区棚户区改造项目房屋征收范围：陇清路以西、儿童福利院以东、北坡西路以南、河堤路以北。

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，房屋征收补偿部门为陇县房屋征收与补偿办公室，陇县北坡西路片区棚户区改造项目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要，北坡西路片区棚户区改造项目征收补偿以产权调换安置为主，货币化安置为辅。

三、征收补偿标准

见附件。

四、签约期限

自本征收决定发布之日起,6个月内签订完毕征收补偿协议。

五、补偿资金存放账户

长安银行股份有限公司陇县支行营业部,陇县棚户区改造项目补偿资金专户。

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。

附件:陇县北坡西路片区棚户区改造项目房屋征收补偿方案



附件

陇县北坡西路片区棚户区改造项目 房屋征收补偿方案

为了改善北坡西路片区居民生活居住条件，提升城市形象，把北坡西路片区改造成为环境优美、功能完善、设施齐全的现代化生态新城区，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国房地产管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《陕西省国有土地上房屋征收停业损失补偿办法》等法律法规规定，制定本方案。

一、征收主体

陇县人民政府为北坡西路片区棚户区改造项目房屋征收与补偿主体。陇县房屋征收与补偿办公室负责组织实施房屋征收补偿工作。陇县北坡西路片区棚户区改造项目部负责房屋征收与补偿的具体工作。县政府有关部门按照职责分工互相配合，保障棚户区改造项目房屋征收与补偿工作顺利进行。

二、征收范围

陇县北坡西路片区棚户区改造项目征收范围为：陇清路以西、儿童福利院以东、北坡西路以南、河堤路以北，占地面积为 46887 平方米（约 70.32 亩）。需征收各类房屋建筑面积约 21000 平方

米，拆迁安置 240 户 1110 人。具体范围以县城总体规划定点坐标测量定线成果表为准。

本项目按照统一规划，分两期进行实施。

一期范围为明德小学以西、儿童福利院以东、北坡西路以南、河堤路以北。占地 21168 平方米（31.75 亩），主要是北坡西路片区棚户区改造项目房屋产权调换实物安置区。二期范围为陇清路以西、明德小学以东、北坡西路以南、河堤路以北。占地 25719 平方米（38.57 亩）。

三、权属确认

（一）土地使用权权属、性质、面积、用途的认定。土地使用的性质、面积、用途按《国有土地使用权证》《集体建设用地使用权证》或合法的土地使用审批手续为准进行核查，实际占地面积以土地勘界部门勘界报告中所反映的土地面积为准。

（二）房屋权属、用途、面积、结构的认定。被征收房屋权属、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。

《房屋所有权证》以外增加面积的部分，凡能够提供《建设工程规划许可证》或规划部门批准修建手续、放线记录的，按有关部门批准的面积认定。

被征收人为居民的房屋面积在认定时，办理房产证的以其房产证记载面积为准，未办理产权证的以同单元同户型其他办理产权证的居民房屋面积认定。未办理产权证又无参照房屋的，由北

坡西路片区棚户区改造项目部委托有资质的测绘机构依据国家相关规定进行测绘后确定房屋面积。

被征收人住改非所形成的商业经营用房，以营业执照、《房屋所有权证》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。

（三）规划区内村民自建房屋

村民自建房屋以符合《陕西省农村宅基地管理办法》规定和陇县农村宅基地申请政策为依据，由被征收村组干部、村民代表、征收实施部门、专业测绘机构现场测量认定。

安置面积以确认的宅基地面积内已建成房屋二层（不含地下室）及以下的建筑面积为依据进行。三层（含三层）及以上的建筑，依据宅基地审批手续及规划批准建设有关证件予以认定。

（四）无房产证和无规划许可手续的被征收房屋，先由住建规划执法部门依法认定处理后，再予以征收补偿。

（五）非法占有国家机关、企事业单位、其他组织或个人的土地，非法购买、租赁土地，非法填垫沟河塘，非法占有公共绿地、公共设施用地、基础设施用地等方式所建的房屋，均认定为违法建筑，不予补偿。

（六）村民自建房屋为其宅基地内二层以下正式住宅（不含地下室）且仅有一处住宅的，人均住房面积达不到 22.3 平方米的，依照征收补偿方案发布时在册家庭户籍人口，按人均 22.3 平方米认定其被征收房屋安置面积。

四、安置补偿方式

(一)被征收国有土地上城镇居民合法有效房屋和集体土地上村民合法的个人自建正式住宅房屋,实行货币安置和房屋产权调换安置两种方式。被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换安置。

1.被征收人选择货币安置的,按照《房屋所有权证》记载或认定的合法有效的被征收房屋补偿面积,按 2400 元/平方米标准补偿。

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,按照陇县人民政府征迁补偿标准进行补偿。

2.被征收人选择产权调换安置的,依其被征收房屋合法建筑面积,遵照“征一返一、不足或超出部分按标准互找差价”的原则进行安置。

(二)被征收人选择产权调换安置的按以下标准执行。

1.住宅房屋按照被征收房屋合法建筑面积就近上靠标准户型的原则选择产权调换进行实物安置。被征收人选房按“征一返一”的原则选房。等面积调换,双方不补差价。被征收人所选安置房面积超出部分在 30 m²以内的,双方按 2400 元/m²互找补差,超出 30 m²以上部分由双方按不高于 3900 元/m²的市场价补差。选完安置房后,原房剩余面积由征收人向被征收人按 2400 元/m²予以货币补偿。

2.非住宅房屋按照《房屋所有权证》记载或确认的商业经营

性房屋面积，在该项目所开发建设的商业房中按 1:1 比例等面积调换。等面积部分双方不找差价；超出部分小于 10 平方米的，双方按成本价互找差价；超出部分小于 20 平方米的，双方按市场优惠价互找差价；超出 20 平方米以上的，按市场售价双方互找差价。选择货币安置的，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。

（三）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. 国有土地上的直管公房居住人应无条件搬走，自行安置，征收人只支付搬迁费。

3. 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并按被征收居民房屋标准予以补偿。

（四）列入棚户区改造范围的被征收国有企业、行政事业单位房屋，按照国务院《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，实行货币安置。

（五）房屋被依法征收的集体土地所有权的补偿。

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。

(六) 房屋被依法征收的国有土地使用权同步收回。

五、安置房屋标准

(一) 住宅安置房与商品房同等标准，水、电、气、暖、网、数字电视（不含机顶盒）设施到户。

(二) 产权调换营业性房屋位于被征收房屋所在区段，为剪力墙框架结构营业用房，室内设施能够满足营业使用的基本要求。

(三) 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、奖励和补助

(一) 搬迁补助费。

1. 住宅房屋按照被征收房屋合法建筑面积 8 元/平方米/户的标准发给搬迁补助费，不足 500 元的按 500 元发放。

2. 非住宅房屋因生产、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。

(二) 临时安置费。

房屋选择产权调换实物安置的，按被征收房屋合法建筑面积计算，住宅每月为 6 元/平方米，营业用房每月为 10 元/平方米，过渡期约为 36 个月，自被征收人搬迁并交付被征收房屋之日起计算，按年支付。逾期安置的，过渡费标准按征收补偿安置协议

的约定执行。安置房竣工验收合格后，自通知回迁之日起停发过渡费。

（三）签约奖励

被征收人自征收公告发布之日起，在 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 1 万元；50 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；60 日签订补偿协议、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 60 日以后不予奖励。

七、签约期限

自县政府征收决定发布之日起，征收补偿安置协议 6 个月内签订完毕。

八、依法征收

（一）征收安置补偿范围内的单位和个人必须服从征收需要，保证按期征迁，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、阻碍征收安置工作的顺利进行。

（二）自房屋征收公告发布之日起，被征收人在原有土地上突击新建、扩建、改建的建（构）筑物均认定为违法建筑，坚决处罚，不予补偿，依法维护征收与补偿工作公平实施。

（三）补偿安置协议签订后，一方当事人不履行协议约定义务的，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，由城关镇人民政府

府、县自然资源局、县住建局、北城社区、北关村委会根据各自职能，负责调查处理。处理未果的，争议各方可向县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，经征询被征收人意见后，对被征收房屋作勘查记录，向公证机关办理证据保全后，先行实施征收，待争议或纠纷解决后补偿安置。

（五）被征收人拒不签订《补偿安置协议》，在规定期限内又不交回房屋土地的，由县房屋征收与补偿办公室报请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。

1. 房屋所有权人因下落不明未签订《补偿安置协议》的，参照〔第八条（四）〕执行。

2. 因被征收人提供虚假资料领取安置补偿造成他人损害的，被征收人应当承担赔偿责任，且征收人有权追偿要求返还。被征收人行为构成违法、犯罪的，征收人移交相关部门依法处理。

3. 被征收人腾交房屋土地后，不得擅自拆除建筑物、构筑物或水、电、天然气等设施物品，否则引起的安全责任、经济损失等法律责任由其自行承担。

（六）城关镇人民政府、县发改局、县公安局、县住建局、县自然资源局、陇县税务局、县电信公司、县广电网络分公司、县自来水公司、县安然气业有限公司、县城区热力公司等单位，

要按自身职能和业务，为房屋征收提供服务保障，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。