

原自治区环境监测站家属区旧城（棚户区） 改造项目房屋征收补偿方案

为加快老旧小区更新改造步伐，改善居民居住环境和出行条件，彻底解决老旧建筑基础设施老化以及抗震防火等安全隐患问题，银川市西夏区人民政府拟对原自治区环境监测站家属区实施旧城（棚户区）改造。本改造项目由银川市西夏区人民政府决定房屋征收，银川市西夏区住房和城乡建设交通局负责组织实施房屋征收与补偿工作，银川市西夏区文昌路街道办事处负责实施房屋征收补偿的具体工作。现按照银川市发改委相关批复（银发改发〔2013〕233号），根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《银川市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》《中共银川市委银川市人民政府关于银川市旧城更新改造实施意见》《银川市旧城更新改造项目国有土地上房屋征收补偿办法》等相关规定，制定本方案。

一、房屋征收范围

房屋征收范围：东至建工文华园小区、西至怡安小区、南至区建三公司家属区、北至建工文华园小区，涉及住户 42 户，面积 2072 平方米。

二、房屋征收部门及其委托的实施单位

征收部门：银川市西夏区住房和城乡建设交通局

实施单位：银川市西夏区文昌路街道办事处

三、房屋征收期限

房屋征收期限自 2023 年 6 月 5 日至 2023 年 8 月 5 日

四、签约优惠期限

自征收决定公告之日起 30 日内。

五、房屋征收补偿的主要依据

- 1、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）
- 2、宁夏回族自治区实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法

(宁夏回族自治区人民政府令第62号)

3、《中共银川市委 银川市人民政府关于银川市旧城更新改造实施意见》(银党发〔2013〕11号);

4、《银川市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(银政发〔2013〕55号);

5、《银川市旧城更新改造项目国有土地上房屋征收补偿办法》(银政办发〔2013〕42号);

6、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)。

六、被征收房屋类型及建筑面积认定办法

1、被征收房屋必须产权清晰，有房屋产权证。被征收房屋的用途、性质、建筑面积、产权人(单位)以房产证、租赁证登记或合法建设批件(规划等)为准。

2、房屋征收范围内住宅房屋、非住宅房屋的认定，按照房屋所有权证记载的用途确定。房屋所有权证没有记载用途的，按照规划部门批准的用途确定。

3、被征收房屋建筑面积的认定，按照房屋所有权证记载的建筑面积确定。房屋征收范围内已按照房改政策出售的公房，尚未取得房屋所有权证的，建筑面积按照房改售房合同标明的建筑面积确定。

4、对征收范围内未经登记的建筑，由有关部门依法进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿;对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

七、房屋征收补偿方式、内容和标准

(一) 征收补偿方式

1、征收住宅用房、营业用房(含办公)实行货币补偿或产权调换两种方式，由被征收人自愿选择其中一种。

2、生产用房(厂房、库房等)实行货币补偿。

3、用于社会保障的租赁居住房屋(直管公房、廉租房、公共租赁

用房、区市国资委公房、单位自管公房等), 产权管理单位与房屋承租人租赁关系未解除的, 实行产权调换。安置面积超出实施单位与产权管理单位协议面积之外部分, 由承租人自愿购买。

4、征收范围内非公益事业房屋的附属物(门房、车棚等)不作产权调换。

5、被征收人签订征收补偿协议后, 须在接到征收部门的书面搬迁通知后, 方可搬迁交房。过渡期临时安置费从征收部门通知搬迁并办理完交房手续之日起计算至通知入户之日。

(二) 住宅用房(私有住房)补偿办法

A、选择货币补偿(评估价+补助+奖励+搬迁费+电话、有线电视等补偿)

1、房屋市场评估价: 按房屋市场评估单价×产权证载面积计算;

2、补助: 按房屋市场评估价的10%予以补助;

3、奖励: 在签约优惠期限内签订协议并在征收部门规定时间内(另行通知)搬迁交房的(以交钥匙为准), 按房屋市场评估价的10%予以奖励; 超过签约优惠期限签订协议或超过征收部门规定时间搬迁交房的, 不再享受奖励。

B、选择产权调换

1、被征收人可选择以面积比率方式进行产权调换:

选择原地期房安置的, 按被征收房屋证载建筑面积1:1.1返还, 返还后仍不足50平方米的, 无偿补至50平方米。在签约优惠期限内签订协议并在征收部门规定时间内(另行通知)搬迁交房的(以交钥匙为准), 超出应当安置面积10平方米以内的按成本价购买, [多层(指室外地面起总体层高6层建筑)成本价2800元/平方米, 小高层(指室外地面起总体层高7-12层建筑)成本价3200元/平方米, 高层(指室外地面起总体层高13层以上建筑)成本价3600元/平方米], 10平方米以上的按购买时的市场价购买。

2、被征收人也可选择等价有偿方式进行产权调换(现房产权调换):以被征收房屋房地产市场评估价+补助(市场评估价的10%)+奖励(如有,市场评估价的10%)与安置房屋市场价格互相结算差价。超过签约优惠期限签订协议或超过征收部门规定时间搬迁交房的(以交钥匙为准),不再享受奖励。

(三) 自管公房补偿办法

征收自管公房,产权管理单位与房屋承租人租赁关系未解除的,实行原地附近期房安置,按被征收房屋证载建筑面积1:1.1返还给产权管理单位,返还后仍不足50平方米的,无偿补至50平方米。在签约优惠期限内签订协议并在征收部门规定时间内(另行通知)搬迁交房的(以交钥匙为准),超出应当安置面积10平方米以内的按成本价购买[多层(指室外地面起总体层高6层建筑)成本价2800元/平方米,小高层(指室外地面起总体层高7-12层建筑)成本价3200元/平方米、高层(指室外地面起总体层高13层以上建筑)成本价3600元/平方米),10平方米以上的按购买时的市场价购买。

自管公房住户自愿放弃租赁权的,按照每户每平方米1000-1500元补偿,不再安置。

(四) 非公益事业房屋的附属物(门房、车棚等)补偿办法

按市场评估价一次性货币补偿;土地属划拨性质的,按建安成本一次性货币补偿。

八、过渡方式、期限与补助标准

1、过渡方式及期限:选择期房安置的,由被征收人自行过渡。自被征收房屋搬迁验收之日(交钥匙)起至通知进户之日为过渡期,安置多层住宅房屋的,其过渡期一般不超过18个月;安置小高层住宅房屋的,其过渡期一般不超过24个月;安置高层住宅房屋的,其过渡期一般不超过36个月;安置非住宅房屋的,其过渡期一般不超过24个月。过渡期超过上述规定期限的,其超过规定期限部分加倍计发临时安置费

或停产停业损失补偿费。

2、过渡期临时安置费：按被征收房屋产权证证载的建筑面积，以每月每平方米 15 元为标准按年度发放。

3、搬迁费：

①征收住宅用房，搬迁费按被征收房屋产权证证载建筑面积每平方米 15 元的标准一次性发放给被征收人。按上述标准计算一次性搬迁费低于 750 元的，按 750 元计发。

②被征收人选择货币补偿或等价有偿方式产权调换的，发给一次搬迁费；选择期房产权调换的，发给两次搬迁费。

4、电话、有线电视等补偿费：被征收人交清所欠费用后，凭拆机或移机凭证，电话按每部 95 元补偿，有线电视按每部 320 元补偿，磁卡水表按每部 162 元补偿，磁卡电表按每部 280 元补偿（产权属供电局的补偿供电局）。

九、征收补偿款支付方式与期限

房屋征收部门应付被征收人的征收补偿款在征收补偿协议书约定的期限内以转账方式支付。

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的征收期限内达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请银川市西夏区人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定。

银川市西夏区人民政府

2023 年 6 月 5 日