

长安区房屋征收管理办公室
关于《南三条小商品第一市改造项目房屋
征收补偿方案》（征求意见稿）
公开征求意见的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第192号）的有关规定，《南三条小商品第一市改造项目房屋征收补偿方案》（征求意见稿）经市房屋征收部门综合平衡，区政府已组织有关部门对项目补偿方案（征求意见稿）进行了论证。现予以公布，征询公众意见，期限为30天，自2020年9月18日起至2020年10月17日止。

被征收人对《补偿方案》的相关意见，请在征求意见期限内以书面形式进行反馈。

现场办公室地点：阜宁路经西街交口东北角底商第一间
（南三条小商品第一市改造项目征收现场办公室）
现场办公电话：13383113175

长安区房屋征收管理办公室

2020年9月17日



南三条小商品第一市改造项目 房屋征收补偿方案 (征求意见稿)

为了维护公共利益，改善居民居住条件和环境，保障被征收房屋所有权人的合法权益，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（河北省人民政府令〔2012〕第 2 号）、《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（石家庄市人民政府令第 192 号）等相关规定，结合本项目实际情况，制定方案如下：

一、房屋征收范围：东至（原）解放路 17 条胡同，西至胜利大街，南至阜宁路，北至正东路（不含江信商城），具体详见征收用地红线图。

二、房屋征收主体：石家庄市长安区人民政府

三、房屋征收部门：石家庄市长安区房屋征收管理办公室

四、评估机构：依据相关规定确定

五、签约期限：发布《房屋征收决定》公告后，自选房通告所载明的选房之日起 20 日内（含 20 日）为签订房屋征收补偿协议的期限。

六、住宅房屋征收补偿

（一）征收补偿方式

本项目征收补偿实行货币补偿和产权调换（异地安置）两种方式，具体方式由被征收人自行选择，其中异地安置房屋位于西古城“龙溪城”项目地块（详见“龙溪城项目”总平面图）。



（二）被征收房屋及用于产权调换房屋价值的确定及市场平均价格

1、被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产评估机构根据房屋征收评估办法确定的不同类型被征收房屋的市场平均价格，结合被征收房屋的建筑面积、结构、新旧程度和配套设施、占地面积、土地使用权等因素评估确定（以评估机构出具的评估报告为准）；

2、产权调换房屋（龙溪城项目）的价值，由房地产评估机构根据类似房地产的市场平均价格并结合用于产权调换房屋的交房标准、规划部门批准的总平面图等因素评估确定；

3、被征收房屋类似房地产市场平均价格

（1）成套多层楼房预评估类似房地产市场平均价格为 18450 元/m²。

（2）非成套平房预评估类似房地产市场平均价格为 21500 元/m²。

4、用于产权调换房屋类似房地产市场平均价格

用于异地安置的龙溪城地块产权调换住宅房屋为成套高层楼房，预评估类似房地产市场平均价格为 14800 元/m²。

5、装饰装修及附属物补偿根据相关规定执行。

（三）公摊补助

1、公摊补助系数：本项目征收范围内成套多层楼房公摊补助系数为 0.1585；非成套平房公摊补助系数为 0.2617。

2、公摊补助=被征收房屋合法建筑面积×征收区域产权调换（原地类似区域）房屋类似房地产市场平均价格×套型公摊补助系数。

3、征收区域范围内规划无住宅产权调换房屋,类似区域(位)普通高层住宅楼房平均价格为 18700 元/m²。

(四) 货币补偿

货币补偿=被征收房屋价值的补偿+公摊补助+装饰装修及附属物补偿+其它补偿+搬迁奖励+货币安置补助费

1、被征收房屋价值的补偿、公摊补助、装饰装修及附属物补偿(以评估机构出具的评估报告为准);

2、其它补偿

(1) 搬迁费:按被征收房屋合法建筑面积(不含地下室及小房)30元/m²计发1次;

(2) 临时安置费(过渡费):按照被征收房屋合法建筑面积(不含地下室及小房)每月25元/m²,计发12个月;

(3) 固定电话移机费:每部88元,计发1次;

(4) 空调迁移费:柜机每台200元、壁挂分体机每台150元、窗机每台100元,计发1次;

(5) 热水器(电热式、燃气式、太阳能)迁移费:每台100元,计发1次;

(6) 有线电视迁移费:每路158元,计发1次;

(7) 网络移机费:每路200元,计发1次。

3、搬迁奖励

(1) 自选房通告所载明的选房之日起10日内(含10日),签订房屋征收补偿协议并在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的,按照被征收房屋合法建筑面积奖励200元/m²,按房屋所有权证每证(套)奖励10000元;

(2) 自选房通告所载明的选房之日起 11 日至 20 日内(含 20 日)，签订房屋征收补偿协议并在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，按照被征收房屋合法建筑面积奖励 100 元/m²，按房屋所有权证每证(套)奖励 5000 元；

(3) 自选房通告所载明的选房之日起，在本方案规定的签约期限内，楼房以单元为单位，平房以自然院落(排)为单位，全部签订房屋征收补偿协议并在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，按房屋所有权证每证(套)奖励 5000 元；

4、货币安置补助

对选择货币补偿方式的被征收人，在被征收房屋市场评估价格(合法建筑面积不含未证载的面积及公摊补助)的基础上给予 25%的货币补助。

凡在签约期限内，未签订房屋征收补偿协议，且未在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，不给予上述搬迁奖励及货币安置补助。

(五) 产权调换

1、产权调换原则

等价值调换、贴近面积安置，不允许扩套。

2、产权调换房屋位置

本项目产权调换房屋为异地安置，位于：西古城龙溪城项目地块(详见“龙溪城项目”总平面图)。

3、过渡方式

由被征收人自行过渡。

4、(异地)产权调换按等价值的原则确定调换面积

被征收人选择“龙溪城”产权调换住宅房屋采用等价值调换、贴近面积安置，等价值部分不计楼层差价。超出等价值量面积以上不可分割部分，按产权调换房屋市场评估价格 14800 元/m²±楼层差价计算。

5、其他补偿

(1) **搬迁费**：按被征收房屋合法建筑面积（不含地下室及小房）30 元/m²计发 2 次；

(2) **临时安置费（过渡费）**：自被征收人签订房屋征收补偿协议并在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续之日起开始计算（过渡费），按被征收房屋合法建筑面积每月 25 元/m²计发，本项目产权调换（异地）过渡期限为 18 个月，首次计发 12 个月，以后按实际过渡期限结算。过渡期限超过征收补偿协议约定期限的，按《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》相关规定执行。

(3) **固定电话移机费**：每部 88 元，计发 2 次；

(4) **空调迁移费**：柜机每台 200 元、壁挂分体机每台 150 元、窗机每台 100 元，计发 2 次；

(5) **热水器（电热式、燃气式、太阳能）迁移费**：每台 100 元，计发 2 次；

(6) **有限电视迁移费**：每路 158 元，计发 2 次；

(7) **网络移机费**：每路 200 元，计发 2 次。

6、搬迁奖励

(1) 自选房通告所载明的选房之日起 10 日内（含 10 日），签订房屋征收补偿协议并在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，按照被征收房屋合法建筑面积奖励 200

元/m²；按房屋所有权证每证（套）奖励 10000 元；

（2）自选房通告所载明的选房之日起 11 日至 20 日内（含 20 日），签订房屋征收补偿协议并在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，按照被征收房屋合法建筑面积奖励 100 元/m²；按房屋所有权证每证（套）奖励 5000 元；

（3）自选房通告所载明的选房之日起，在本方案规定的签约期限内，楼房以单元为单位，平房以自然院落（排）为单位，全部签订房屋征收补偿协议并在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，按房屋所有权证每证（套）奖励 5000 元；

凡在签约期限内，未签订房屋征收补偿协议，且未在房屋征收部门规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，不给予上述搬迁奖励。

七、最低住房保障

被征收人选择货币安置的，被征收人家庭本市他处无住房且被征收房屋建筑面积不足 30 平方米，不足部分按照市场评估价补足 30 平方米，超过 30 平方米不足 45 平方米的，不足部分按照市场评估价补足 45 平方米，其他搬迁费、临时安置费、奖励、补助等补偿均按原面积计算。被征收人选择异地安置的，被征收人家庭他处无住房且总建筑面积不足 45 平方米的，调换后的住房补足 45 平方米，超出 45 平方米不可分割部分按房地产市场评估价格结清差价。下列情况不属于补助范围：非本市户口；被征收家庭成员名下有非住宅房屋的；暂停办理有关手续的书面通知发布后结婚或离婚，其配偶或原配偶另拥有住房的；产权人

未成年且父母在本市他处有住房的；其它不当增加补偿成本的行为。

八、特殊困难群体补助

在征收范围内长期居住且异地无住房的被征收人，若享受城镇居民最低生活保障并持有民政部门核发的低保证，可由本人提出书面申请，经居委会、区街道办事处审查核实并公示后给予不超过 2 万元补助；

九、房屋的使用性质和面积

按照《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》相关规定执行。

十、未经登记建筑的补偿

对于未经登记建筑的补偿，参照相关文件精神予以补偿。

十一、非住宅房屋的征收与补偿

征收范围内非住宅房屋的征收与补偿，依据《国有土地上征收与补偿条例》（国务院令 590 号）、《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（河北省人民政府令〔2012〕第 2 号）及《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（石家庄市人民政府令 192 号）等相关政策，按评估结果予以补偿。

十二、费用结算

（一）被征收房屋发生的水、电、暖、燃气等相关费用，由被征收人自行结清；

（二）被征收人签订协议后，应将房屋所有权证、国有土地使用证或不动产权证交由房屋征收部门收回；

（三）征收补偿费用自签订房屋征收补偿协议、办理完毕交验房手续并经审核后，按协议约定内容，由房屋征收部门与被征

收人一次性结清；

十三、办理征收手续需提交的资料

(一) 被征收房屋所有权证、国有土地使用证或不动产权证书原件；

(二) 产权人身份证复印件并核实原件；

(三) 非产权人办理征收手续时需要提交产权人出具的书面委托书及产权人、被委托人的身份证原件及复印件；

(四) 如涉及被征收房屋权属等事项经法院判决、裁定或调解的，需提交法院判决书、裁定书或调解书的复印件并核实原件（凡单套房屋涉及权属为多人共有或法院判决、裁定或调解为多人共有的，按单套房屋予以补偿，不予分套补偿）；

(五) 产权人已故的，需提交由合法机关出具的产权人死亡证明、家庭关系证明、所有合法继承人身份证复印件并核实原件，以及由公证机关出具的有遗嘱继承权公证书或法定继承权公证书。

十四、本房屋征收补偿方案未尽事宜，按相关规定执行。

长安区房屋征收管理办公室

2020年9月

