

榆林市榆阳区人民政府

关于科创一路拓宽改造项目房屋征收与 补偿方案征求意见的公告

科创一路拓宽改造项目被征收人及社会公众：

为拓宽改造科创一路拥堵路段，有效改善道路交通条件，完善城市基础设施，提升片区人居环境，根据有关法律法规规定，现将《科创一路拓宽改造项目房屋征收与补偿方案》予以公布，征求意见。

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铁道，西至与苏庄则村分界线，北起道路规划红线，南至道路规划红线及相邻建筑，具体以征收界限图为准。初步调查统计，共涉及 125 户（以最终实际签约户数为准），总占地面积 32.74 亩，总建筑面积 28470.98 平方米。

三、签约搬迁期限

（一）协商签约期限

自 2024 年 6 月 12 日起至 2024 年 7 月 11 日止，共 30 日。

（二）签订征收补偿协议期限

自征收决定公告发布之日起 20 日。

（三）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、被征收房屋的性质、用途、面积和户数

（一）被征收房屋的性质

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，但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；被征收人未办理权属证件、未能提供相关证明材料的，参照本方案第七条货币补偿的预评估价格

适当下浮或扣减后予以补偿，具体下浮比例或扣减数额详见货币补偿相关条款的规定。

（二）被征收房屋的用途

被征收房屋的用途以权属证件登记为主。如被征收房屋证件登记用途与实际不一致的，位于科创一路南沿街第一排的为商业房屋，其它为住宅房屋。

（三）被征收房屋的面积

被征收房屋的面积以权属证件登记为主。如被征收房屋证件登记面积与实际不一致的，经房屋征收实施单位和评估机构实地查勘，对占用公行公用土地的，土地不予补偿，建筑物按照预评估价格予以补偿；对未占用公行公用土地的，按照未办理权属证件的标准予以补偿。

（四）被征收房屋的户数

被征收房屋的户数以自然院为主，如一院房屋证件登记或批复属不同权利人的，按照不同权利人计算户数。

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、房屋产权调换两种方式，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.国有划拨土地使用权的预评估补偿价格为 6300 元/平方米，集体土地参照 6300 元/平方米的预评估价格予以补偿；未办理权属证件的，以 6300 元/平方米的预评估价格为准，下浮 3%予以补偿。

2.建筑物的预评估补偿价格详见附件 2，地下室参照所属房屋的预评估价格予以补偿（详见附件 2）。

3.附属物的预评估补偿价格详见附件 3。

4.装饰装修补偿由评估机构依法评估确定。

5.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。

6.住宅房屋土地性质为国有出让的，按照缴纳土地出让金票据金额及相关证明材料金额予以补偿。

（二）商业房屋的补偿

商业房屋价值以房地一体的预评估价格补偿，其中房屋以砖混结构为基准，土地以国有划拨土地为基准。具体如下：

1. 一层商业房屋

房屋进深 10 米（包括 10 米）以内的部分，按照 16000 元/平方米的标准予以补偿；进深 10 米至 20 米（包括 20 米）以内的部分，按照 12000 元/平方米的标准予以补偿；进深 20 米以上的部分，按照 8000 元/平方米的标准予以补偿。

2. 二层商业房屋

房屋进深 10 米（包括 10 米）以内的部分，按照 6400 元/平方米的标准予以补偿；进深 10 米至 20 米（包括 20 米）以内的部分，按照 4800 元/平方米的标准予以补偿；进深 20 米以上的部分，按照建筑物的预评估价格予以补偿。

3. 三层商业房屋

房屋进深 10 米（包括 10 米）以内的部分，按照 4800 元/平方米的标准予以补偿；进深 10 米至 20 米（包括 20 米）以内的部分，按照 3600 元/平方米的标准予以补偿；进深 20 米以上的部分，按照建筑物的预评估价格予以补偿。

4. 负一层和地下室商业房屋

房屋进深 10 米（包括 10 米）以内的部分，按照 3600 元

/平方米的标准予以补偿；进深 10 米以上的部分，参照所属房屋的预评估价格予以补偿（详见附件 2）。

5.商业用地

确认为商业用地的，按照一层商业房屋预评估价格每平方米扣减 1700 元后予以补偿。

6.附属物的预评估补偿价格详见附件 3。

7.装饰装修补偿由评估机构依法评估确定。

8.其他情形

商业房屋权属证件登记为商业用途的，按照商业房屋预评估价格上浮 2%予以补偿。商业房屋未办理权属证件的，按照商业房屋预评估价格每平方米扣减 200 元后予以补偿。商业房屋土地性质为国有出让的，按照缴纳土地出让金票据金额及相关证明材料金额予以补偿。

（三）临时安置补偿

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋补偿建筑面积给予临时安置补偿：

1.住宅房屋。按照 60 元/平方米的标准予以补偿。

2.商业房屋。一层商业房屋按照 150 元/平方米的标准予以补偿，其他商业房屋按照 75 元/平方米的标准予以补偿。

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由房屋征收实施单位在科创新城范围内协调落实，房屋所属建设项目审批手续齐全，且于2025年3月底前可交付使用，再由被征收人自行选择。

（二）产权调换房屋的价格

本项目产权调换科创新城范围内住宅和商业房屋的价格，由被征收人自行与建设单位协商确定。

（三）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房屋建筑面积。

2.商业房屋。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、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商业或住宅房屋建筑面积。

（四）产权调换建筑面积差额

被征收人选定调换建筑面积大于应调换建筑面积的，即选定调换房屋价值大于可用于调换的货币补偿费用，差额部分的费用由被征收人自行承担。

（五）临时安置费补偿

被征收人选择产权调换的，按照选定建筑面积给予临时安置费补偿。选择调换现房的，临时安置补偿期限按 6 个月计算；选择调换期房的，临时安置补偿期限按 18 个月计算。具体如下：

1.住宅房屋。按照 20 元/平方米/月的标准予以补偿。

2.商业房屋。一层按照 50 元/平方米/月，其它按照 25 元/平方米/月的标准予以补偿。

超过期限未交付调换房屋的，由被征收人和建设单位协商或依法解决。

九、自行安置补助

被征收人不选择本方案第八条产权调换，选择自行购买房屋予以安置的，按照被征收房屋补偿建筑面积给予自行安置补助。具体如下：

（一）住宅房屋。按照 560 元/平方米的标准予以补助。

（二）商业房屋。一层按照 1600 元/平方米，二层按照 640 元/平方米，三层按照 480 元/平方米的标准予以补助。

（三）其它房屋按照本方案第七条予以货币补偿，不予补助。

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，再按照选定房屋建筑面积 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建筑面积或经营性场所面积予以补偿：

（一）商业房屋。一层商业房屋按照 300 元/平方米的标准予以补偿；其它商业房屋按照 150 元/平方米的标准予以补偿。

（二）经营性场所或场地。按照经营场所或场地面积 240 元/平方米的标准予以补偿。

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）住宅房屋征收奖励

1.被征收人在征收决定公告发布之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 10 万元奖励；补偿建筑面积为 100 平方米至 200 平方米（包括 200 平方米）的，给予 15 万元奖励；补偿建筑面积为 200 平方米至 300 平方米（包括

300 平方米) 的, 给予 20 万元奖励; 补偿建筑面积为 300 平方米至 400 平方米 (包括 400 平方米) 的, 给予 25 万元奖励; 补偿建筑面积为 400 平方米至 500 平方米 (包括 500 平方米) 的, 给予 30 万元奖励; 补偿建筑面积为 500 平方米以上的, 给予 35 万元奖励。

2.被征收人在征收决定公告发布之日起 20 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 70%予以奖励。

(二) 商业房屋征收奖励

1.被征收人在征收决定公告发布之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; 补偿建筑面积为 100 平方米至 200 平方米 (包括 200 平方米) 的, 给予 21 万元奖励; 补偿建筑面积为 200 平方米至 300 平方米 (包括 300 平方米) 的, 给予 28 万元奖励; 补偿建筑面积为 300 平方米至 400 平方米 (包括 400 平方米) 的, 给予 35 万元奖励; 补偿建筑面积为 400 平方米至 500 平方米 (包括 500 平方米) 的, 给予 42 万元奖励; 补偿建筑面积为 500 平方米以上的, 给予 49 万元奖励。

2.被征收人在征收决定公告发布之日起 20 日签订征收补偿协议并按期搬迁的, 按照本条第一款标准的 70%予以奖励。

（三）临时安置费奖励

被征收人在本方案第三条确定的签约搬迁期限内签订征收补偿协议并按期搬迁的，按照被征收房屋补偿建筑面积额外奖励 120 元/平方米的临时安置费。

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，依法解决强制执行等事项，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，30 日内拒不履行且经催告后仍未履行搬迁腾空义务的，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，参照有关法律法规规定，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。

本方案的征求意见时间为 2024 年 6 月 12 日至 2024 年 7 月 11 日，共 30 日。请被征收人及社会公众以书面形式提出意见和建议，报榆林市榆阳区房屋征收与补偿事务中心。

联系电话：0912－3850294

地址：科创一路拓宽改造征收补偿项目部（奥丰大厦）。

附件：1.科创一路拓宽改造项目房屋征收界限图

2.建筑物预评估补偿价格

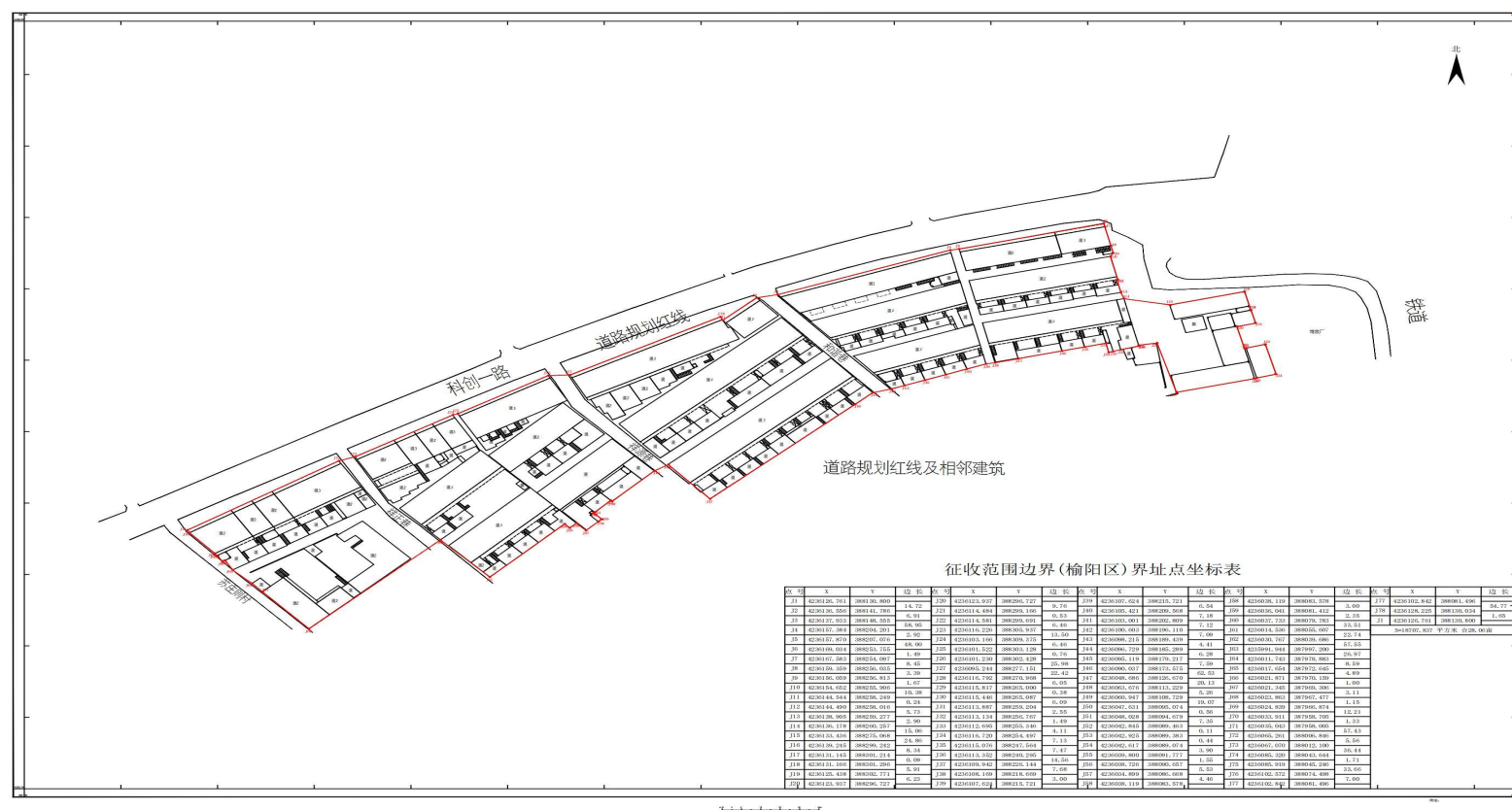
3.附属物预评估补偿价格

榆林市榆阳区人民政府

2024 年 6 月 12 日

附件 1

科创一路拓宽改造项目房屋征收界限图



附件 2

建筑物预评估补偿价格

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	结构层高大于 2.8 米		/	按正房标准补偿
	结构层高 2.5—2.8 米		/	1000—1300
	结构层高 2.2—2.5 米		/	700—1000
	结构层高低于 2.2 米		/	300—700
砖体彩钢			/	300—700

说明：正房、小房预评估建筑补偿价格包括围墙，所有内门、单框（钢、木、铝合金等材质）窗，水户、电户、电话、有线电视、宽带线。其他结构建筑物的补偿由评估机构依法评估确定。

附件 3

附属物预评估补偿价格

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
全彩钢	平方米	300

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。