

大冶市人民政府 关于原黄石二棉地块棚户区改造 房屋征收决定的公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号令)等有关规定,市政府已依法作出关于原黄石二棉地块棚户区改造房屋征收决定(冶政发〔2019〕9号),现公告如下:

一、项目名称:大冶市原黄石二棉地块棚户区改造房屋征收项目。

二、征收范围:

(一)大冶市原二棉地块内的房改房88户(北区2栋64户,南区1栋24户)。

(二)罗桥街道办事处供销社地块内8户处置房屋。

(三)原农行罗桥营业网点1栋处置房屋。

(四)宝宝乐幼儿园。

(五)原罗桥国税所1栋公房。

(六)原黄石二棉子弟学校公房。

三、征收部门:市住房和城乡建设局。

四、征收实施单位:市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市经信局、市教育局、市税务局、市供销社、高新区。

五、征收依据:《大冶市原黄石二棉地块棚户区改造房屋征收补偿方案》。

六、征收签约期限:自房屋征收决定公告之日起60日内。

七、注意事项:

(一)自本决定发布公告之日起,任何单位、个人不得在征

收范围内实施新建、改建、扩建等建设行为，不得改变房屋用途。违反规定的，依法不予补偿。

被征收人应当服从城市建设需要，在规定的期限内与征收实施单位签订征收补偿安置协议，及时腾空、搬离并移交房屋给征收实施单位。对不履行《大冶市原黄石二棉地块棚户区改造房屋征收补偿方案》，或在签约期间没有达成征收补偿安置协议，或房屋所有权人不明确的，由大冶市住房和城乡建设局报请大冶市人民政府依法作出补偿决定。

（二）征收范围内房屋被依法征收后，国有土地使用权同时收回。

（三）被征收人如不服本决定，可在本决定公告之日起60日内向黄石市人民政府申请行政复议或六个月内向黄石市中级人民法院提起行政诉讼，行政复议或行政诉讼期间，不停止征收决定的执行。

征收咨询地点：原黄石二棉子弟学校院内（原黄石二棉棚户区改造工作指挥部）

征收咨询电话：0714-8762819

特此公告。

- 附件：1. 大冶市原黄石二棉地块棚户区改造房屋征收红线图
2. 《大冶市原黄石二棉地块棚户区改造房屋征收补偿方案》



附件 2

大冶市原黄石二棉地块棚户区改造房屋征收补偿方案

为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，确保房屋征收工作的顺利实施，根据国家相关法律、法规和政策依据，结合本地块实际，制定本方案。

一、征收范围与主体

(一) 征收范围：

1. 大冶市原黄石二棉地块内的房改房 88 户 (北区 2 栋 64 户，南区 1 栋 24 户)，东临 106 国道罗桥段，南临原黄石二棉职工集资楼，西临原黄石二棉生产区，北临徐家铺村集体土地。
2. 罗桥街道办事处供销社地块内 8 户处置房屋。
3. 原农行罗桥营业网点 1 栋处置房屋。
4. 宝宝乐幼儿园。
5. 原罗桥国税所 1 栋公房。
6. 原黄石二棉子弟学校公房。

(二) 征收主体：大冶市人民政府。

(三) 征收部门：市住房和城乡建设局。

(四) 征收实施单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市经信局、市教育局、市税务局、市供销社、高新区。

(五) 征收签约期限：以房屋征收决定规定的时间为期限。

二、征收补偿依据

(一) 《中华人民共和国物权法》；

(二) 《中华人民共和国城乡规划法》；

- (三)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (四)《中华人民共和国土地管理法》;
- (五)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号);
- (六)《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37 号);
- (七)《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77 号);
- (八)《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(省政府令第 380 号);
- (九)《湖北省人民政府关于进一步加快推进棚户区改造工作的通知》(鄂政发〔2014〕50 号);
- (十)《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》(鄂政办发〔2015〕97 号);
- (十一)《关于推进棚户区改造货币化安置的指导意见》(鄂建〔2015〕8 号);
- (十二)《黄石市人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》(黄政发〔2015〕6 号);
- (十三)《房产测量规范》(GB/T17986-2000);
- (十四)其他相关法规和规范性文件。

三、征收补偿政策

(一) 住宅房屋征收补偿。

征收范围内的合法住宅房屋,被征收人可以自主选择房屋产权调换方式或货币补偿安置方式。

1. 房屋产权调换

(1) 被征收人选择房屋产权调换方式的，原房屋证载建筑面积按照 1:1.25 置换安置房屋建筑面积。

(2) 产权调换实行现房还建，按照每户限调换一套住房的原则，选择产权调换房屋，产权调换房屋分为 93.36 m² (含 93.36 m²) 至 101.36 m² (含 101.36 m²) 等若干户型，还建安置点为罗金路保障房小区。

(3) 被征收人选择产权调换房屋建筑面积超出应调换面积的部分，10 m² (含 10 m²) 以内的，按照 2300 元/m² 结算房价款；超出 10 m² 以上的，按照 2500 元/m² 结算房价款；产权调换房屋小于应调换房屋面积的部分，由征收部门按照 2300 元/m² 给予被征收人货币补偿。产权调换的房屋在交付时，被征收人一次性缴清超面积房款。

2. 货币补偿

被征收人选择货币补偿的，征收实施部门按照被征收房屋的评估价值给予一次性货币补偿，由被征收人自行安置。

3. 装修、搬迁等其他补偿

(1) 临时安置过渡费：按每户 500 元/月的标准，签约时一次性支付 6 个月过渡费，由被征收人自行安置。

(2) 搬迁补偿标准：搬家费 1000 元/户；家用设施电话移装 120 元/部、宽带移装 116 元/户、有线电视移装 300 元/户，空调移装 400 元/台、太阳能(电、燃气)热水器移装 600 元/台，按实际移装家用设施计算补偿。

(3) 房屋装饰装修补偿：依据新旧程度和档次不同，分别按房屋建筑面积每平方米 300 元、200 元、100 元标准给予货币

补偿;被征收人对补偿标准有异议的,按房地产评估机构的评估结果给予货币补偿。

4. 住改非补偿

未经规划部门批准改为生产、经营的住宅补偿,除按照房屋证载用途给予补偿外,还可对经市征收部门认定符合条件部分的面积,根据实际生产、经营情况协商给予适当增加补偿,协商不成的,按照评估公司的评估结果予以补偿。

(二) 非住宅房屋征收补偿。

征收范围内非住宅性房屋原则上实行货币补偿,由征收部门按照房屋评估价值给予货币补偿,由被征收人自行安置。

1. 搬迁补偿

非住宅房屋搬迁补偿,根据搬迁量参照住宅房屋搬迁标准协商解决;协商不成的,由选定的房地产价格评估机构评估,按评估结果进行补偿。

2. 停产停业损失补偿

对征收合法生产、经营性用房等非住宅房屋造成停产停业损失(包括六个月临时安置费用)实行协商补偿,协商不成的,按照评估公司的评估结果予以补偿。

(三) 其他类型征收补偿。

1. 国有房屋征收补偿

国有房屋由国有资产管理部门按照相关规定依法处置,对国有房屋承租人参照《大冶市原黄石二棉地块公房腾退补偿方案》标准进行货币补偿。

2. 国有土地使用权补偿

国有土地使用权按照使用权的类型、用途等相关规定给予评估补偿。

（四）地上附属物征收补偿。

被征收人自行建造的建筑物、构筑物以及其他附属物原则上不予补偿、但考虑到历史原因，对在规定期限内签订补偿协议的给予一定补偿，补偿标准如下：

1. 搭建的房屋：砖混结构 460 元/m²、砖木结构 360 元/m²、简易结构 280 元/m²。

2. 地坪：水泥地坪厚度 10cm 以下的，补偿标准为 40 元/m²；厚度 10-20cm 的，补偿标准为 60 元/m²；沙石地坪及土夹石路面，补偿标准为 15 元/m²。

3. 围墙：砖石围墙补偿标准为 80 元/m²。

4. 简易钢架棚：补偿标准为 180 元/m²。

5. 未明确或超过标准的，由已选择的房地产价格评估机构评估，按评估标准进行补偿。

（五）奖励政策。

1. 自房屋征收决定公告发布之日起，被征收人在规定期限内签订补偿协议并腾空房屋的，给予搬迁奖励，奖励标准为：

自开展征收工作之日起在 10 日内签约，并在签约后三日内腾空房屋的，给予 10000 元/户的签约搬迁奖励；在 11 至 20 日内签约，并在签约后三日内腾空房屋的，给予 5000 元/户的签约搬迁奖励；在 21 至 30 日内签约，并在签约后三日内腾空房屋的，给予 3000 元/户的签约搬迁奖励。

2. 住宅房屋被征收人在规定期限内选择货币补偿并签订协议的，按照合法房屋价值补偿的 10% 给予奖励。

3. 对被征收人及其家庭成员有残疾人的（以残疾证为准）且长期在此处居住，在规定期限内签订征收补偿协议并按约定腾空

房屋的，一次性补助 5000 元。

4. 对被征收人及其家庭成员有重大疾病的（癌症、重度烧伤、心脏搭桥、慢性肾衰竭等）的家庭，一次性补助 5000 元。

5. 被征收人按签订补偿协议的顺序选房。被征收人在补偿协议约定的搬迁腾空房屋的期限内未腾空房屋的，其选房无效。

6. 对在实施征收至房屋拆除期间，有婚嫁的家庭一次性补贴 2000 元，有丧葬的家庭一次性补贴费用 3000 元。

7. 产权调换后安置房的相关产权证件由征收人负责办理，按法律法规规定各自承担费用。

四、其它有关规定

（一）被征收房屋的面积、用途等状况，以不动产证件登记的为准；

（二）征收范围确定后，任何人不得在房屋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，违反规定的，一律不予补偿。

（三）在补偿方案确定的签约期限内，未达成征收补偿安置协议的，由房屋征收部门报请市人民政府作出征收补偿决定，被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，市人民政府依法申请人民法院强制执行，强制执行的被征收人不享受本方案有关奖励政策。

（四）房屋依法被征收后，国有土地使用权同时收回，所涉及的房屋及附属设施归房屋征收部门所有；房屋拆除由房屋征收指挥部统一组织，严禁被征收人自行拆除。

五、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。

六、本方案仅适用于原黄石二棉地块及周边房屋征收红线范围内的房屋征收补偿工作，由原黄石二棉棚户区改造工作指挥部负责解释。